

<p align="center">Domanda di partecipazione, per l'assegnazione e la cessione, in diritto di proprietà, di lotti compresi nel Piano Insediamenti Produttivi P.I.P.</p>

Comune di Noicàttaro
Via Pietro Nenni N. 11
90016 – Noicattàro (BA)

PEC: comune.protocollo@pec.rupar.puglia.it

c.a. Dirigente del II Settore Risorse – Servizio Suap

SCHEMA DI CONVENZIONE DI CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DEL LOTTO

CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ AREE PIP PUBBLICO

(art. 27 L. 865/71 - art.75 L. 549/95)

Lotto " _____ "

Ditta: _____

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila____, il giorno_____del mese di_____ avanti a me, Dr._____, Notaio in _____, iscritto al Collegio notarile del Distretto di _____ senza l'assistenza dei testimoni, per espressa concorde rinuncia delle parti e col mio consenso, sono presenti:

per la PARTE PUBBLICA ASSEGNANTE:

- _____, nato a _____ Prov.(____) il ____/____/____, ed ivi domiciliato presso la Casa Comunale di Via P. Nenni n.11, (Codice Fiscale:____/Partita _____), il quale interviene al presente atto in rappresentanza del Comune di Noicattaro in appresso, ove brevità lo richieda, "Comune" o "Parte Assegnante"- Codice Fiscale (Codice Fiscale:____/Partita IVA 05165930727), nella qualità di Dirigente del III Settore Pianificazione e Gestione del Patrimonio, giusto Decreto Sindacale del ____/____/____ ed in esecuzione delle Delibere/Determinazione n.____ del ____/____/____

per la PARTE PRIVATA ASSEGNATARIA:

- _____, nato a _____ Prov.(____) il ____/____/____ residente in _____ Prov. (____), Via _____, n. _____, (Codice Fiscale: _____) il quale interviene nel presente atto quale legale rappresentante della ditta _____ corrente in _____ alla Via _____, n.____ (Codice Fiscale/Partita I.V.A.), iscritta al Registro delle Imprese di _____ con Codice Fiscale: _____ - Partita IVA _____: in appresso, ove brevità lo richieda, anche solo "Impresa" o "Parte Assegnataria".

Gli stessi, della cui identità personale io _____ sono certo, mi richiedono per questo atto, con il quale dopo aver **PREMESSO:**

CHE con delibera di Consiglio Comunale n. 79 del 09/11/1994 si approvava il Piano per gli insediamenti produttivi, precedentemente adottato con delibera di consiglio comunale n. 34 del 27/06/1994;

CHE con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 26/02/1996 si approvava il Regolamento per l'Attuazione del Piano per gli insediamenti produttivi;

CHE con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 26/06/1998 si approvava la variante al Piano per gli insediamenti produttivi predisposto dall' U.T.C. Sezione Urbanistica, precedentemente adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 30/03/1998;

CHE con delibere di Consiglio Comunale n. 53 e 54 del 24/07/1998, si approvava rispettivamente lo schema di convenzione e la graduatoria di merito per l'assegnazione dei lotti P.I.P.;

CHE con delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 25/11/1998 si approvavano le modifiche al regolamento per

l'attuazione del Piano Insediamenti Produttivi precedentemente approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 26/02/1996;

CHE con delibera di consiglio comunale n. 30 del 19/03/1999, successivamente rettificata con delibera di consiglio comunale n. 32 del 28/05/1999, si approvava la graduatoria relativa al bando integrativo per l'assegnazione dei lotti P.I.P.;

CHE con delibera di giunta comunale n. 436 del 29/11/1999, si procedeva formalmente, previo sorteggio, all'assegnazione dei lotti in favore degli assegnatari delle due graduatorie innanzi citate;

CHE con delibera di giunta comunale n. 83 del 12/05/2000, si approvava il nuovo Piano Particellare di Esproprio e si definivano i prezzi per l'acquisizione delle aree (Lire 28.000/mq.) e quelli per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (Lire 41.000/mq.);

CHE con delibera di giunta comunale n. 97 del 07/06/2000, si approvava lo schema definitivo dell'atto di cessione in diritto di proprietà dei lotti del P.I.P.;

CHE con delibera di giunta comunale n. 129 del 14/07/2000, si prendeva atto delle accettazioni e delle rinunce degli assegnatari invitati dall'amministrazione comunale, si approvavano gli scambi concordati e le planimetrie definitive di assegnazione;

CHE con delibera di giunta comunale n. 68 del 29/04/2002, si procedeva all'Assegnazione delle Aree in attuazione del P.I.P. mediante approvazione del Rendiconto Spese e conseguente rideterminazione del Costo di assegnazione;

CHE con delibera di giunta comunale n. 92 del 07/06/2002, si rideterminava il costo degli oneri per urbanizzazioni primarie della zona P.I.P. in € 17,50/mq.;

CHE con delibera di giunta comunale n. 70 del 07/08/2009, si fissava il prezzo di cessione in € 18,25/mq. salvo conguaglio dell'aggiornamento secondo gli indici ISTAT, del prezzo stabilito con delibera di giunta comunale n. 83 del 12/05/2000, (€ 14,50/mq.);

CHE con delibera n. 33 del 12/05/2011, si procedeva alla rideterminazione dei costi definitivi dei suoli P.I.P. e oneri di urbanizzazione e si approvava la Relazione tecnica contabile;

CHE con delibera di giunta comunale n. 81 del 18/11/2011, si prendeva atto di dover procedere alla rideterminazione della quota interessi mutuo P.I.P. per acquisizione dei suoli;

CHE con delibera di giunta comunale n. 15 del 09/03/2012, si approvava la relazione tecnico-contabile prot. n.3648 del 13/02/2012, di rettifica parziale alla relazione prot. 7952 del 08/04/2001 e precedentemente approvata con delibera del commissario straordinario n.33 del 12/05/2011;

CHE con delibera n. 114 del 10/12/2012, si procedeva alla modifica dell'art. 8 lett. C) del Regolamento di attuazione del P.I.P. approvato con delibera di giunta n. 23/2000 e ss.mm.ii.;

CHE con delibera di giunta comunale n.109 del 16/10/2014, si concedeva alle ditte assegnatarie un'ulteriore proroga di un anno per avviare il programma costruttivo;

CHE con delibera di giunta comunale n. 35 del 25/02/2019, ci convalidavano i provvedimenti di risoluzione delle convenzioni dei seguenti lotti P.I.P.:

1. Prot. 4946 del 13/03/2017 lotto G/7 P.I.P.;
2. Prot. 4948 del 13/03/2017 lotto G/17-18 P.I.P.;
3. Prot. 4953 del 13/03/2017 lotto M/1 P.I.P.;
4. Prot. 4958 del 13/03/2017 lotto L/11 P.I.P.;
5. Prot. 7980 del 21/04/2017 lotto I/1-2-3-4-5-6-7 P.I.P.;
6. Prot. 8503 del 02/05/2017 lotto L/21 P.I.P.;
7. Prot. 9521 del 15/05/2017 lotto A/8 P.I.P.;

CHE con Negozio Giuridico Dichiarativo del 29/01/2020, Rep. N. 35720, Racc. 23605, registrato a Bari il 25/02/2020 al n. 7954 1T, il Comune di Noicàttaro riacquisiva la piena proprietà del lotto M/1 P.I.P., in catasto terreni al foglio 12, p.lla 1094, della superficie catastale di are 6 (sei) e centiare 51 (cinquantuno);

CHE con Negozio Giuridico Dichiarativo del 29/01/2020, Rep. N. 35721, Racc. 23606, registrato a Bari il 25/02/2020 al n. 7955 1T, il Comune di Noicàttaro riacquisiva la piena proprietà del lotto G/7 P.I.P., in catasto terreni al foglio 12, p.lle 1089, 1181, 1287 della superficie catastale di are 11 (undici) e centiare 10 (dieci);

CHE con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 31/03/2021 è stato approvato il Nuovo Regolamento comunale per l'assegnazione dei lotti nel piano degli insediamenti produttivi;

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

(Premessa)

Le premesse, con gli atti in essa richiamati, fanno parte integrante del presente atto.

ARTICOLO 2

(Assegnazione in diritto di proprietà)

Il Comune di Noicàttaro, come sopra rappresentato, in esecuzione della delibera n. _____ del _____ citata in premessa, ASSEGNA E CEDE in diritto di proprietà alla "Parte Assegnataria", ditta/società _____ come sopra rappresentata e costituita nel presente atto, il Lotto "____" della superficie complessiva di metri quadrati _____ in Catasto al Foglio _____, P.la/e _____ Il diritto di proprietà, viene dal Comune ceduto alla ditta _____ come sopra rappresentata e costituita nel presente atto la quale, in virtù della destinazione d'uso cui è soggetta l'area assegnata e del vincolo di acquisizione in proprietà dell'area medesima da parte dell'assegnatario, con la sottoscrizione del presente documento prende atto e si obbliga al pieno rispetto di quanto previsto in materia dal Regolamento Comunale di attuazione del Piano P.I.P. , approvato per ultimo con deliberazione di C.C. n. 71 del 25/11/1998.

Le aree ricomprese in detti lotti sono state acquisite in proprietà e sono nella disponibilità del Comune di Noicàttaro per effetto di formali atti di cessione bonaria a rogito del dott. _____

ARTICOLO 3

(Vincolo di destinazione)

In relazione al disposto dell'art. 18 della legge n. 47 del 28.02.1985, la Parte Assegnante mi consegna il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale, che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, e dichiara:

- che, negli Strumenti Urbanistici vigenti, il lotto di terreno di cui al precedente articolo 2) rientra in una zona definita (zona PIP), dalla data riportata sul predetto certificato fino ad oggi e che da tale data non sono intervenuti modificazioni dei predetti Strumenti Urbanistici;
- che il lotto assegnato è sottoposto al suddetto vincolo di destinazione e precisamente alla realizzazione di insediamenti di attività produttive, in conformità alle previsioni del relativo Piano, approvato con la delibera n. 35/98 più volte citata, ed alle condizioni del Regolamento approvato con atto n. 16/96, e successive modifiche ed integrazioni , degli atti successivamente adottati riguardanti il PIP, del presente contratto di cessione e delle disposizioni di legge in materia.

ARTICOLO 4

(Corrispettivo della cessione)

La Parte assegnataria si obbliga, con la firma del presente atto, a corrispondere i seguenti corrispettivi:

A) € 20,51/mq. (diconsi euro venti virgola cinquantuno) a fronte delle spese relative all'acquisizione delle aree del Piano, comprese quelle destinate a strade e servizi. La quota dovuta a tale titolo, ammonta a complessive € _____ (diconsi euro _____ virgola _____), pari a mq. _____ x € 20,51/mq., in data odierna risulta interamente versata mediante bonifico bancario presso la Tesoreria Comunale effettuato dalla Parte Assegnataria. Detta somma sarà già comprensiva della quota a conguaglio previsto dalle succitate Delibere di Consiglio.

B) € 25,62/mq. (diconsi euro venticinque virgola sessantadue) a fronte delle spese relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (strada, acqua, fogna, illuminazione, impianto di sollevamento con relativa condotta premente, fogna bianca, etc.), comprese le progettazioni, la direzione e contabilità dei lavori. Tale quota, dovuta per effetto del presente atto e già ricompresa del conguaglio di cui al provvedimento n. 92 del 07/06/2002, ammonta a € _____ (diconsi euro _____ virgola _____), pari a mq. _____ x € 25,62/mq. e che la Parte Assegnataria si obbliga a corrispondere al Comune di Noicàttaro, potrà essere versata in uno dei seguenti modi:

- a) – per intero al momento del ritiro del Titolo Autorizzativo relativo al lotto assegnato;
- b) – in massimo 5 (cinque) rate semestrali, di cui la prima al momento del rilascio del titolo Autorizzativo. A garanzia del pagamento delle rate da versare, l'Assegnatario presenterà, al momento del ritiro del Titolo idonea polizza fideiussoria;

ARTICOLO 5

(Ipoteca sul lotto assegnato)

Il diritto di proprietà sul lotto assegnato e ceduto con il presente atto, può essere ipotecato sia in favore di Enti Pubblici o di Diritto Pubblico, che a favore di Istituti di Diritto Privato (Banche, Casse di Risparmio, Casse Rurali ed Artigianali, etc.), che abbiano tra i loro fini istituzionali, la concessione di mutui ipotecari a favore di imprese aventi titolo all'assegnazione di lotti di terreno in zona P.I.P.

ARTICOLO 6

(Elementi progettuali)

Gli elementi progettuali delle costruzioni previste nell'area oggetto della presente cessione sono quelli elencati nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano per Insediamenti Produttivi, approvate con la citata delibera n. 35/98.

A tale proposito, la Parte Assegnataria, per il vincolo giuridico assunto, si obbliga a:

- a) trasmettere al Comune i progetti relativi agli insediamenti al fine dell'ottenimento del Titolo Autorizzativo;
- b) inoltrare Il Permesso di Costruire o altro titolo autorizzativo ai sensi del D.Lgs. 222 del 25/11/2016, entro sei mesi dalla firma dell'atto pubblico amministrativo di trasferimento e lo stesso dovrà essere ritirato entro tre mesi dall'accoglimento dell'istanza;
- c) dare inizio e termine ai lavori entro i limiti previsti dall'art. 15 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., con la possibilità di prorogare la data di ultimazione per un anno e per una sola volta e comunque non oltre 5 anni dal rilascio del permesso di costruire dovrà essere insediata l'attività;

Entrambi i termini suddetti potranno essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso.

Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta e rilasciata una proroga, come sopra riportato, secondo quanto stabilito dal citato art. 15 del T.U. n. 380/2001.

In caso di inadempienza ai suddetti termini, il contratto di cessione in proprietà sarà risolto di pieno diritto e l'area, con gli eventuali manufatti realizzati, tornerà di proprietà del Comune di Noicàttaro che sarà tenuto alla restituzione del corrispettivo realizzato dalla vendita, detratta della quota a titolo di risarcimento danni, di cui agli articoli 11 e 12 del Regolamento per l'assegnazione dei lotti ricadenti nel piano degli insediamenti produttivi approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 31/03/2021, a seguito della procedura di retrocessione avviata e conclusa dall'ufficio competente.

I controlli sulle costruzioni dovranno essere effettuati dal Dirigente del Settore Competente, all'inizio della costruzione, per la verifica degli allineamenti, per la indicazione delle quote e per il rispetto delle superfici occupate.

ARTICOLO 7

(Edifici per civile abitazione)

Nel caso in cui è prevista la possibilità, giusta Norme Tecniche di Attuazione del Piano, di realizzare, oltre alla struttura produttiva, un edificio per civile abitazione da destinare a residenza del custode, la Parte Assegnataria e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga:

- a) di non vendere detto edificio se non unitamente alla struttura produttiva;
- b) a non costruire l'edificio da destinare ad abitazione, prima della realizzazione del manufatto da destinare a struttura produttiva.

La violazione di tali divieti è sanzionata, nel primo caso, con il pagamento di una somma pari al valore venale del bene stabilito dall'Ufficio tecnico competente e, nel secondo caso, dalla decadenza della Concessione di assegnazione.

ARTICOLO 8

(Condizioni dell'assegnazione)

L'assegnazione è concessa alle seguenti condizioni;

- a) l'area ceduta è sottoposta al vincolo permanente della destinazione originaria;
- b) il cambio dell'attività lavorativa è consentito previo nulla osta comunale;
- c) la vendita o la locazione degli immobili non potrà avvenire prima dei cinque anni dall'insediamento dell'attività a un prezzo di vendita o a un canone di locazione autorizzato dal Comune, secondo quanto stabilito dall'apposita convenzione prevista dall'ultimo comma dell'art. 27 della legge 865/71 sopra richiamata, a soggetti in possesso dei requisiti richiesti dal Bando per l'assegnazione dei lotti nel P.I.P. di Noicàttaro e secondo le priorità definite nel presente Regolamento, salvo casi di forza maggiore stabiliti dalla Legge;

- d) l'Amministrazione comunale si riserva, comunque, ed in qualunque momento, il diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile di cui sopra, diritto che andrà eventualmente esercitato entro 120 giorni dalla comunicazione della parte interessata;
- e) è vietata la cessione a terzi del diritto di proprietà delle aree eventualmente ancora da edificare o parzialmente edificate e la costituzione su di esse di diritti reali di godimento salvo preventiva autorizzazione del Comune;
- f) in caso di inadempienza ai termini previsti dal precedente articolo 6 del presente atto o dal Regolamento per l'assegnazione delle aree nel P.I.P., il contratto di vendita viene risolto di pieno diritto e l'area, con gli eventuali manufatti realizzati tornerà in proprietà del Comune, nei termini e nelle modalità previste dall'art. 12 del Regolamento per l'assegnazione dei lotti ricadenti nel piano degli insediamenti produttivi approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 31/03/2021;
- g) Il Comune sarà rappresentato all'interno degli organi amministrativi e di controllo del Consorzio con un componente il Consiglio di Amministrazione ed un componente il Collegio Sindacale. È fatto divieto di nominare a ricoprire dette cariche membri della Giunta o di Consiglio Comunale in carica;
- h) Qualora, per evenienze documentate, l'assegnatario sia costretto a recedere dall'iniziativa, dovrà immediatamente informare il Comune, che potrà autorizzarlo alla vendita di quanto già realizzato ad altro soggetto avente i requisiti per poter chiedere l'assegnazione di un lotto nel P.I.P. La vendita dovrà avvenire entro sei mesi dall'Autorizzazione del Comune ad un prezzo di vendita comunque autorizzato dalla Parte Pubblica Assegnante.

ARTICOLO 9

(Risoluzione dell'atto di cessione)

La risoluzione del presente atto è preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati e dalla diffida ad adempiere con contemporanea previsione di un termine di mesi 2 (due), entro il quale la Parte Assegnataria può presentare loro deduzioni. Scaduto detto termine, la Giunta provvede alla risoluzione con apposito atto deliberativo.

ARTICOLO 10

(Possesso)

Per effetto del trasferimento effettuato col presente atto, la Parte Assegnataria entra nel possesso legale e materiale dell'area assegnata contestualmente alla sottoscrizione del presente atto ogni diritto operativo.

ARTICOLO 11

(Trascrizione)

Il Comune di Noicàttaro dichiara di rinunciare espressamente ad ogni ipoteca, compresa quella legale, relativa al terreno alienato, dispensando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni ingerenza o responsabilità al riguardo, il quale viene dispensato, inoltre, anche da ogni ingerenza in ordine al reimpiego del ricavato della presente vendita.

ARTICOLO 12

(Spese)

Tutte le spese, imposte e tasse relative e concernenti il presente atto, ivi comprese le spese di registrazione e trascrizione, sono a totale carico della Parte Assegnataria.

ARTICOLO 13

(Rinvio)

Per quanto non specificato nel presente atto, valgono le *norme* previste nel Regolamento per l'assegnazione delle aree del P.I.P. innanzi citato, di tutti gli atti successivi riguardanti l'attuazione del P.I.P. e le leggi che regolano la presente materia.

ARTICOLO 14

(IVA)

Le parti dichiarano che la presente cessione in proprietà è soggetta ad I.V.A. e pertanto chiedono che venga registrato a tassa fissa.

ARTICOLO 15

(Disposizioni finali)

La parte assegnataria _____, utilizzatrice finale del bene si dichiara, riconosce obbligata e responsabile nell'osservanza di tutte le norme e clausole contenute nel presente atto.

Le parti danno atto di avere dispensato me Segretario rogante, dal dare lettura degli allegati dei quali dichiarano di averne esatta conoscenza.

Il presente atto, redatto in ____ facciate di carta bollata e fino qui della ____, dattiloscritto da persona di mia fiducia, viene letto alle parti le quali, da me interpellate, lo approvano come conforme alla loro volontà ed in segno di accettazione completa lo sottoscrivono come appresso:

p. il Comune

p. la parte assegnataria

Il Notaio