



# CITTA' DI RAGUSA

SETTORE XI

PIANIFICAZIONE E SVILUPPO ECONOMICO



## SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO PER LA CONCESSIONE E REGOLAMENTAZIONE DELLA CESSIONE IN PROPRIETA' DI AREA DESTINATA ALLA COSTRUZIONE DI OPIFICI ARTIGIANI IN LOCALITA'..... DEL COMUNE DI RAGUSA

### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila....., il giorno.....del mese di..... nella sede Municipale di.....avanti a me Notaio in.....) senza l'assistenza di testimoni per espressa rinuncia fattane dai Signori comparenti, tra loro d'accordo e con il mio consenso in conformità di legge.

Sono personalmente comparsi i Signori: .....

— da una parte, .....

il Signor.....

nato a..... il.....

il quale interviene nella sua qualità di Dirigente del Settore ..... del Comune di Ragusa (in prosieguo chiamato «Comune») in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n.57 del 19.12.2003,

Codice fiscale 00180270886.....

— dall'altra parte, il Signor.....

nato a..... residente in.....

il quale interviene nella sua qualità di (titolare o rappresentante legale) della Ditta.....

con sede in.....

via..... n.....

.... iscritta all'Albo Provinciale delle Imprese Artigiane dal..... al numero.....

Codice fiscale o Partita IVA.....



Detti comparenti, aventi i requisiti di legge, della cui identità personale io.....  
 .....  
 sono certo.

**PREMETTONO**

- che il Comune di...Ragusa..... è dotato di una zona attrezzata per l’insediamento di attività produttive artigianali e di piccola e media industria sito in Contrada Mugno
- che con deliberazione consiliare n 57 del 19 dicembre 2003, esecutiva, è stato approvato il Regolamento per l’assegnazione dei lotti nella zona artigianale;
- che con determinazione dirigenziale n..... del.....è stata approvata la graduatoria definitiva dei richiedenti, tra i quali il comparente Sig. .... al quale è stato assegnato il lotto n. .... di complessivi mq. .... giusta determinazione dirigenziale n. .... del ;
- che la ditta..... ha presentato in data..... il progetto con allegata relazione tecnica-economica in cui vengono, tra l’altro, definite le caratteristiche materiali e di finitura dei dati fabbricati oggetto del programma costruttivo;
- che in base a tale progetto risulta che, di massima e fermi restando gli obblighi di specificazione e dettaglio di cui ai successivi articoli della presente convenzione; saranno realizzati circa mq..... di superficie utile calpestabile

**TITOLO I**

**Generalità**

**Art. 1**

Il Comune di Ragusa in persona del Dirigente del Settore ,  
 trasferisce sin d’ora, alla ditta artigiana.....  
 ..... che come rappresentata accetta, per se e per i suoi aventi  
 causa, la proprietà dell’area, per la realizzazione del programma costruttivo menzionato in  
 premessa, estesa circa mq..... individuata dal vigente Catasto terreni del  
 Comune medesimo al foglio n.....particelle n.ri.....  
 ricadenti nell’area artigiana in località...Mugno.....  
 .....  
 Delimitata.....  
 a Nord.....  
 a Sud.....  
 ...



a Est.....

....

a Ovest.....

...

Detto terreno atto alla edificazione di un capannone delle dimensioni consentite dagli standards edilizi previsti nel piano per insediamenti produttivi (P.I.P.), è quello colorato ...  
.....nella planimetria catastale, che, sottoscritta dai comparenti e da me Notaio, si allega ad integrare il presente atto sotto la lettera.....

Si precisa che l'acquirente si impegna, anche in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, a realizzare sull'area oggetto della cessione in proprietà il programma costruttivo indicato in premessa e consistente nella edificazione di un capannone destinato ad opificio artigianale o di piccola e media impresa industriale.

## **TITOLO II**

### **Corrispettivo e Pagamento**

#### **Art. 2**

Determinazione del prezzo di cessione

Modalità di pagamento

Il prezzo di cessione in proprietà determinato con deliberazione del Consiglio Comunale n...  
.....del....., ammonta a €. , di cui il 20% pari a €.   
....., è stato già versato a titolo di caparra confirmatoria ed in acconto, contestualmente alla firma dell'accettazione dell'area, il 30% pari a €. versato al momento del rilascio della concessione edilizia, il rimanente 50% pari a €. .....da pagare contestualmente alla firma della presente convenzione.

All'uopo l'acquirente esibisce ricevuta dei versamenti effettuati

## **TITOLO III**

### **Caratteristiche costruttive e edifici e termini di inizio e di Proroghe**

#### **Sanzioni**

#### **Art.3**

**Vincoli di destinazione**

#### **Art.4**

Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici



Nei lotti assegnati sono consentite le costruzioni o installazioni di capannoni per laboratori, con eventualmente annessi magazzini, depositi, sili, autorimesse, esposizioni destinate esclusivamente ad attività artigianali, ufficio e alloggio custode.

Gli spazi per uffici e/o per il personale di custodia non possono superare la superficie utile calpestabile di mq. 60.

Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura delle opere di cui al primo comma del presente articolo, dovranno rispondere alle esigenze risultanti da apposita relazione tecnico – economica, allegata al progetto, purchè conformi alle vigenti disposizioni comunali in materia di edilizia e di standards urbanistici: è fatto obbligo, in ogni caso, di rispettare le vigenti norme igienico – sanitarie e le leggi in materia di tutela ambientale, specie per quelle attività e lavorazioni comprese nel decreto assessoriale previsto dall'articolo 5 della legge regionale 29 dicembre 1981, n.181

### **Art.5**

#### Conformità al progetto delle opere realizzate

Nella costruzione non potranno apportarsi modifiche di alcun genere se non regolarmente approvate.

Il Comune si riserva il diritto di fare eseguire gli opportuni controlli da parte di propri uffici competenti, in qualunque momento e di ordinare le eventuali modifiche necessarie.

La verifica di corrispondenza del fabbricato delle opere autorizzate ed alle norme contenute nel presente atto, dovrà avvenire con il rilascio del certificato di agibilità contenente l'indicazione della destinazione d'uso. Nel caso venga contestata difformità dell'edificio, sia in corso d'opera che a fine lavori rispetto al progetto approvato, il Sindaco ordina la immediata sospensione dei lavori e l'impresa dovrà provvedere alle necessarie modificazioni, entro il termine perentorio che le verrà assegnato.

La sospensione dei lavori a seguito di ordinanza sindacale, non interrompe il decorso dei termini stabiliti per l'ultimazione dei lavori.

Le operazioni di verifica, al fine del rilascio del certificato di agibilità, dovranno essere attuate entro 30 giorni dalla richiesta dell'impresa ed il certificato relativo dovrà essere emesso entro 60 giorni dall'ultimazione delle opere medesime, salvo maggiori termini derivanti da disposizioni vigenti o da pareri obbligatori da parte di altri organi pubblici.

### **Art. 6**

#### Termini di inizio e di ultimazione degli edifici

Il cessionario si impegna a rispettare i termini per l'inizio e la ultimazione delle opere, fissato nell'atto di concessione edilizia, o quelli eventualmente assegnati con ordinanze sindacali.

### **Art. 7**

#### Proroghe

Il Comune potrà, in base a motivata e giustificata richiesta dell'impresa, accordare eventuali proroghe nei casi previsti e consentiti dalla legge, non superiori cumulativamente a 12 mesi. Nei casi in cui si verifica la non responsabilità del cessionario, i termini di cui al presente comma potranno essere prorogati dal Comune;



## **Art. 8**

### **Sanzioni**

L' inosservanza dei termini comunque prorogati, fissati per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, nonché di quelli assegnati con eventuali ordinanze sindacali, comporterà l'automatica risoluzione del contratto di compravendita per colpa e in danno del cessionario.

In tale ipotesi ed in caso di rinuncia alla realizzazione delle opere, verrà restituito il prezzo di acquisto con una riduzione del 20% sul prezzo fissato a titolo di penale, salvo i maggiori danni.

Il Comune, inoltre, ha diritto a trattenere il corrispettivo della concessione edilizia relativo al periodo intercorrente tra la costituzione del rapporto e la sua estinzione.

## **TITOLO IV**

### **Obblighi della ditta cessionaria**

#### **Art. 9**

##### **Limiti al diritto di proprietà**

Salvo quanto disposto dal successivo comma, l'immobile realizzato deve essere utilizzato esclusivamente dall'impresa alla quale l'area è stata concessa in proprietà.

Non è ammessa la cessione della proprietà né dell'area rimasta inedita, né dell'edificio realizzato, se non siano trascorsi almeno dieci anni dalla data del rilascio di servibilità dell'immobile, salvo casi di forza maggiore riconosciuti dal Comune.

E' parimenti vietata la cessione da parte dell'assegnatario del diritto di superficie sulle parti dell'area rimasta inedita.

La vendita dell'area in proprietà e della sovrastante costruzione potrà avvenire, comunque, solo dietro pagamento al Comune della differenza tra il valore di mercato dell'area al momento della vendita e il costo di acquisizione dell'area urbanizzata a suo tempo sostenuto dall'assegnatario e corrisposto al Comune, rivalutato secondo gli indici Istat.

La valutazione del fabbricato sarà effettuata attraverso un stima, effettuata da una terna di periti, dei quali uno nominato dal Comune, uno dalla parte venditrice e uno dall'acquirente.

Il giudizio di stima è inappellabile.

L'Amministrazione Comunale si riserva, comunque, in caso di alienazione, il diritto di prelazione. Inoltre, hanno diritto di prelazione i richiedenti che seguono in graduatoria.

In caso di accertata violazione degli obblighi di cui ai primi tre commi, il contratto di vendita si intende risolto.



## **Art. 10**

### **Casi di risoluzione del contratto**

Oltre che nei casi previsti dai precedenti articoli, e fatti salvi i casi in cui il fatto assume più grave rilevanza penale, si procede alla risoluzione del contratto di compravendita, per colpa e in danno del cessionario, qualora:

- 1) vengano realizzate opere edilizie sostanzialmente difformi da quelle previste nella concessione medesima;
- 2) si verificano nell'impresa modifiche negli scopi istituzionali non tempestivamente comunicati all'Amministrazione comunale;
- 3) il cessionario ponga in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento produttivo è stato realizzato;
- 4) sia notificata al Comune, a mezzo di ufficiale giudiziario e su istanza dell'istituto di credito che ha concesso all'impresa un mutuo ipotecario per il finanziamento delle costruzioni, l'inadempienza dell'impresa medesima nel pagamento dell'equivalente di almeno due semestralità consecutive del mutuo.

## **Art. 11**

### **Rapporti con istituti mutuanti**

Nell'ipotesi di risoluzione, per violazione degli obblighi di cui ai precedenti articoli, L'Amministrazione si riserva di riconoscere l'eventuale ipoteca già iscritta dell'istituto mutuante, accollandosi il mutuo per la parte residua con diritto di rivalsa nei confronti dello stesso assegnatario.

Qualora non intenda avvalersi della predetta facoltà, l'Amministrazione comunicherà all'istituto mutuante, che ha iscritto l'ipoteca sull'immobile, la propria volontà di non avvalersi della facoltà di risolvere il contratto di compravendita, affinché detto istituto possa procedere all'esecuzione forzata ai sensi di legge senza ulteriori formalità.

Verificate le compatibilità di bilancio, sarà la Giunta Municipale a decidere se rinunciare alla risoluzione del contratto ovvero proporre al Consiglio di attivare la procedura di risoluzione e apportare le necessarie variazioni di bilancio.

I manufatti realizzati dagli assegnatari delle aree in proprietà potranno essere ipotecati soltanto a favore di enti pubblici o di diritto pubblico, di istituti bancari e di soggetti abilitati alla concessione di mutui ipotecari alle imprese artigiane o industriali.

## **Art. 12**

### **Varie e finali**



La presente convenzione con allegato copia del Regolamento comunale per l'assegnazione di lotti della zona artigianale, verrà trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

di...Ragusa.....

.....

Le spese relative, accessorie e conseguenti alla convenzione sono a carico della parte concessionaria che intende avvalersi delle agevolazioni fiscali esistenti in materia.

Quant' altro non previsto espressamente è regolato dalle disposizioni vigenti in materia emanate ed emanande.

Saranno oggetto di specifica trascrizione tutti i patti della presente convenzione.