

Schema di Convenzione aree P.I.P.

Approvato con deliberazione consiliare n. 52 del 5 ottobre 1999
adeguato alle decisioni Co.Re.Co. nn.9632/8988 e 9654/9428 del 2.12.1999

Comune di RIBERA

Provincia Regionale di Agrigento

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____,
nel Comune di Ribera (Provincia di Agrigento).

F R A

Il Sig. _____ nato a _____ il _____ residente a
_____ in _____ (che agisce in atto nella sua qualità
di _____);

E

Il sig. _____, il quale interviene nella sua qualità di Sindaco pro-
tempore del Comune di Ribera, Provincia di Agrigento;

Premesso:

- che la ditta _____ ha avanzato istanza all'Amministrazione
comunale per l'assegnazione in diritto di proprietà di una superficie di terreno,
compresa _____ nell'area _____,
per _____ destinarla
alla _____ realizzazione _____ di
_____;

- che il piano regolatore generale e le prescrizioni esecutive prevedono una zona per
insediamenti produttivi ai sensi dell'art.27 della L. 865/71, nell'area di località Donna
Vanna;

- che occorre stipulare una convenzione ai sensi e per gli effetti dell'art.27 della
L.865/71

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Il Comune di Ribera concede alla Società _____ con sede legale in
_____ che a mezzo del suo costituito
rappresentante accetta il diritto di proprietà di un lotto nel piano degli insediamenti

produttivi di Ribera alle condizioni previste nel presente atto e nel regolamento approvato con deliberazione consiliare n. ___ del _____ che si intende parte integrante della presente convenzione;

Il Comune di Ribera e la ditta _____ si impegnano a sottoscrivere ogni ulteriore atto: ritenuto necessario dal Conservatore dei registri immobiliari per la trascrizione in favore del concessionario suddetto.

ART. 2 - GARANZIA DI ESERCIZIO E GODIMENTO DEL DIRITTO DI PROPRIETA'

Il Comune si impegna a non assoggettare le aree di cui all'art. 1 a limitazioni ed a diritti a favore di terzi che siano incompatibili col diritto concesso.

ART. 3 - COSTRUZIONI PRODUTTIVE REALIZZABILI E RELATIVI SERVIZI

Sulle aree oggetto della presente convenzione il concessionario potrà costruire e mantenere fabbricati industriali e/o artigianali conformi alle vigenti disposizioni di legge e di piano degli insediamenti produttivi e secondo il progetto approvato.

Il concessionario dovrà in esecuzione della presente convenzione realizzare a propria cura e spese sulle aree concesse, oltre gli insediamenti produttivi, anche la totale sistemazione esterna del lotto edificabile di pertinenza secondo le prescrizioni della concessione edilizia.

ART. 4 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELLE AREE-CONVENZIONE AGGIUNTIVA

Ad avvenuta realizzazione delle opere sarà, stipulata, se necessario apposita ulteriore convenzione aggiuntiva che conterrà l'esatta individuazione catastale delle aree sulle quali è concesso il diritto di proprietà. Risultano a carico del concessionario tutti gli oneri relativi al frazionamento e all'accatastamento delle unità immobiliari interessate.

ART. 5 - DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DEL DIRITTO DI PROPRIETA'

Il corrispettivo della concessione del diritto di proprietà è determinato con riferimento ai costi delle aree industriali ASI vigenti fissati dall'Assessorato Regionale per la provincia di Agrigento.

Potranno essere realizzate a spese della concessionaria le opere di urbanizzazione primaria di pertinenza fissate dall'Ufficio Tecnico Comunale in tal caso il corrispettivo potrà essere depurato del relativo importo.

ART. 6 - MODALITÀ' DI PROGETTAZIONE E DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le eventuali opere di urbanizzazione di competenza del concessionario, secondo il progetto approvato, saranno eseguite dal concessionario entro il termine di ultimazio-

ne dei fabbricati e sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale. La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione in ogni caso dovranno precedere il rilascio del certificato di abitabilità e agibilità da parte del Sindaco. Alla data di ultimazione delle opere di urbanizzazione le stesse saranno consegnate al Comune con apposito verbale di constatazione dal quale risulta che i lavori sono stati eseguiti a regola d'arte. Dalla consegna la manutenzione delle suddette opere sarà assunta dal Comune di Ribera. L'esatta esecuzione delle eventuali opere di urbanizzazione costituisce presupposto indispensabile per la validità delle presente concessione. Le opere da realizzare a cura del concessionario devono avere le caratteristiche costruttive e tipologiche, di cui al successivo articolo. Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti, rimarranno vincolati alla loro originaria e specifica destinazione. Per superficie utile si intende quella interna dei pavimenti, misurata al netto dello spazio occupato da murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Nei lotti assegnati è consentita, da parte della ditta concessionaria, la costruzione o installazione di capannoni per laboratori con annessi magazzini, depositi, sili, autorimesse, locali per l'esposizione dei beni prodotti, uffici e spazi per la custodia e comunque in conformità allo strumento urbanistico vigente.

Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura delle opere del presente articolo dovranno rispondere alle esigenze risultanti da apposita relazione tecnico-economica da allegare al progetto, purché 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. 7 - ALLACCIAMENTO DEGLI EDIFICI AI PUBBLICI SERVIZI

Il concessionario si impegna ad assumere direttamente a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti alla esecuzione degli allacciamenti dei costruendi edifici e relativi servizi a rete, ai pubblici esercizi di fognatura, acquedotti, telefono etc.

Inoltre, nelle more dell'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, non previste nel progetto, da realizzarsi da parte del comune, il concessionario si impegna ad eseguire, a propria cura e spese gli accessi ed i servizi a rete, utilizzando, per quanto possibile, quelli esistenti.

ART. 8 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI

Gli edifici previsti nelle aree oggetto della presente convenzione devono essere realizzati con la più scrupolosa osservanza delle disposizioni di legge in materia, nonché della prescrizione del regolamento edilizio, del piano regolatore generale e di quello degli insediamenti produttivi e delle eventuali particolari condizioni contenute nella concessione edilizia stessa.

ART. 9 - TEMPI DI REALIZZAZIONE

Il concessionario dovrà rispettare i termini fissati nella concessione edilizia per l'inizio e l'ultimazione delle opere, nonché quelli eventualmente assegnati con ordinanze sindacali.

In caso di effettiva e comprovata necessità, tuttavia, il comune potrà accordare eventuali proroghe purché, nel complesso, non superiori a dodici mesi.

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 decadenza della convenzione per colpa e in danno del concessionario.

ART. 10 - IPOTECABILITA' DEL BENE

I manufatti realizzati dal concessionario potranno essere ipotecati soltanto a favore di enti pubblici o di diritto pubblico, di istituti bancari di interesse nazionale e di soggetti abilitati alla concessione di mutui ipotecari alle imprese artigiane o industriali.

ART. 11 - SOSPENSIONE DEI LAVORI

E' data la facoltà al concessionario di sospendere i lavori dandone tempestivamente notizia al Comune, qualora la stipula del contratto di mutuo da parte degli Istituti di Credito venga ritardata e non per colpa del concessionario, oltre i 45 giorni della data di inizio dei lavori. Analoga facoltà è riconosciuta al concessionario ove la erogazione del mutuo a stato di avanzamento dei lavori venga ritardato oltre i 45 giorni della relativa istanza e sempre senza pregiudizio di sorta da parte del concessionario. La data di ultimazione degli edifici sarà automaticamente prorogata in dipendenza delle sospensioni di cui sopra.

ART. 12 - RICHIAMO DELLA PRESENTE CONVENZIONE

Il concessionario si obbliga in caso di vendita degli immobili di allegare ai rogiti di vendita degli immobili copia della presente convenzione ovvero a farne espressa menzione di quest'ultima previa dichiarazione di scienza da parte dell'acquirente.

ART. 13 - SANZIONI

- Il comune, in caso di violazione della presente convenzione e/o di altre norme cogenti, diffiderà il concessionario. Se dopo la scadenza del termine assegnato con provvedimento di diffida, persistessero le violazioni già rilevate, il concessionario sarà dichiarato decaduto dalla cessione dell'area per la parte oggetto di contestazione ed il terreno, con le opere su di esso realizzate rientreranno, a titolo gratuito, nella disponibilità del Comune.
- Nel caso di inosservanza del divieto alla cessione a terzi del diritto di proprietà, il concessionario decadrà da tale diritto per la parte oggetto della contestazione il

terreno con le opere su di esso eventualmente realizzate, rientreranno, a titolo gratuito, nelle disponibilità del Comune.

- Nel caso di inosservanza del prescritto termine per iniziare i lavori il Comune diffiderà il concessionario a iniziare al più presto i lavori e comunque non oltre trenta giorni dalla data di notifica dell'atto di diffida, non ottemperando la concessione sarà revocata. Nel caso di inosservanza del prescritto termine di ultimazione dei lavori per la costruzione degli edifici, per accertata documentata necessità, il Comune prescriverà nuovi termini perentori per la ultimazione degli stessi, con la contemporanea applicazione di una penale in misura pari al 5% degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione vigente, rapportato al periodo di ritardo.
- Trascorsi inutilmente i nuovi termini, il concessionario decadrà dal diritto di proprietà, per la parte oggetto di contestazione, e il terreno con le opere su di esso eventualmente realizzate rientreranno, a titolo gratuito, nella disponibilità del Comune.
- L'immobile deve essere utilizzato esclusivamente dal concessionario.
- E' tassativamente vietato il reale trasferimento a terzi del diritto di proprietà, senza la previa autorizzazione comunale, anche se riferito in tutto o in parte alle aree rimaste inedificate.
- In caso di accertata violazione degli obblighi di cui al precedente comma, la convenzione si intende immediatamente decaduta per colpa e in danno del concessionario.
- Qualora cessi l'attività lavorativa, già iniziata da almeno tre anni, la cessione degli immobili realizzati a cura e spese de concessionario a favore di terzi, che abbiano i requisiti per insediarsi nell'area artigianale, dovrà essere autorizzata dal comune, il quale curerà, altresì, avvalendosi della consulenza dell'ufficio tecnico erariale, del proprio ufficio tecnico o di tecnici all'uopo incaricati, la determinazione del relativo valore di cessione.
- Oltre che nei casi previsti dai precedenti commi, e fatti salvi i casi in cui il fatto assume più grave rilevanza penale, si ha la decadenza della convenzione per colpa e in danno del concessionario qualora:
 - a) vengano realizzate opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nella concessione medesima;
 - b) si verificano nella impresa modifiche negli scopi istituzionali non tempestivamente comunicati dall'amministrazione comunale;
 - c) il concessionario 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;
 - d) 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.
 - e) Il concessionario non porti a termine il progetto di impresa e non assicuri gli standards di cui ai punti 1, 2 e 3 dell'art. 8 del Regolamento, con una tolleranza del 30% per almeno tre anni riferita al punto 1.