

Repertorio n. \_\_\_\_\_

**UNIONE DI COMUNI "ALTA MARMILLA"**

**ALES (Oristano)**

**OGGETTO: SCHEMA DI CONTRATTO DISCIPLINANTE**

**L'ASSEGNAZIONE DI AREE NEL PIANO DI INSEDIAMENTI**

**PRODUTTIVI SOVRACOMUNALE (P.I.P.S.).**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaquattordici, il giorno ..... del mese di .....

(00.00.2014), in Ales, presso la sede dell'Unione dei Comuni "Alta

Marmilla", innanzi a me dott. -----, Segretario dell'Unione,

competente ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. c) del D. Lgs. 18

agosto 2000, n. 267, si sono costituiti i signori:-----

1 - il **dott.** ....., nato a ..... (.....) il 00.00.0000,

dirigente dell'Unione di comuni "Alta Marmilla", che qui interviene in

nome, per conto e nell'interesse della stessa Unione ai sensi dell'art.

107 - 3° comma, lett. c) del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, che in

seguito, per brevità verrà chiamata "**Unione**", da una parte e

2 - il **sig.** ..... nato a ..... (.....) il 00.00.0000,

imprenditore, c.f. ...., residente in .....

(....) in via ....., n. 00, assegnatario/a dell'area situata

nel comune censuario di Usellus e individuata catastalmente al F.

\_\_\_\_\_ con la particella \_\_\_\_\_ e corrispondente al lotto n. \_\_\_\_\_

del P.I.P.S. e con superficie fondiaria complessiva di m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_,

perimetrato in tinta nell'allegata planimetria; nel seguito del presente

atto denominato "**assegnatario**", dall'altra parte.

lo segretario rogante sono personalmente certo, previa verifica dell'identità personale e della piena capacità delle parti come sopra costituite.

Espressamente e spontaneamente le parti dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni e lo fanno con il mio consenso ai sensi dell'art. 48 della legge notarile. Le parti, premettono che:

1. l'Unione dispone di alcune aree inserite nel 2° lotto funzionale del P.I.P. sovracomunale;

2. con deliberazione n. 40 del 12 luglio 2011 il C.d.A. ha provveduto ad approvare il progetto definitivo del 2° lotto funzionale del P.I.P.S.;

3. il progetto esecutivo del 2° lotto del P.I.P. è stato approvato con determinazione dirigenziale n. 206 del 28 luglio 2011 e le aree sono disponibili per essere cedute agli imprenditori economici locali;

4. le aree in argomento sono di proprietà dell'Unione;

5. l'assegnatario ha inoltrato domanda all'amministrazione dell'Unione ai fini dell'ottenimento di un'area nel 2° lotto funzionale del P.I.P.S. e l'amministrazione suddetta, ha preso atto della graduatoria dei richiedenti i lotti P.I.P.S. così come approvata con determinazione dirigenziale n. 000 del 00.00.2014;

6. con deliberazione C.d.A. n. 40 del 3.12.2013 è stato determinato in € 17,50/m<sup>2</sup> il prezzo di vendita delle aree;

7. con determinazione n. 00 del 00.00.2014 è stata disposta la concessione all'assegnatario del LOTTO n. 00 in diritto di piena

proprietà;

8. l'assegnatario dichiara di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dal presente atto;

9. che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione dell'intervento o che la subordinino ad autorizzazioni di altre autorità;

10. è pertanto necessario procedere alla stipula di apposito atto in forma pubblico-amministrativa per l'alienazione dell'area medesima;

11. il presente contratto è formulato in conformità al vigente regolamento per la concessione delle aree.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante del presente atto, i nominati componenti convengono e stipulano quanto segue:

### **Articolo 1 – Premesse**

Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

### **Articolo 2 – Obbligo generale**

L'assegnatario si impegna ad assumere gli oneri che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi contrattuali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte dell'Unione.

### **Articolo 3 – Disposizioni preliminari**

a. L'acquirente è obbligato in solido per sé e per aventi causa a qualsiasi titolo. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto di contratto, gli obblighi assunti dall'assegnatario con il presente atto, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti dell'Unione.

b. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dall'acquirente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

c. La sottoscrizione del presente atto costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni dell'Unione necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti dell'Unione allo scopo finalizzati e conformi alle stesse.

#### **Articolo 4 – Cessione aree**

L'Unione, come sopra rappresentata, dichiara di cedere, con ogni obbligo di legge all'assegnatario, che accetta e acquista, la piena proprietà dell'area sita in Comune di Usellus all'interno del 2° lotto funzionale del del "P.I.P. sovracomunale di Albagiara e Usellus" e precisamente: particella n. 000 di m<sup>2</sup> 00; particella n. 000 di m<sup>2</sup> 000, etc.. così come si evince dal frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio il 00.00.0000, tipo n. 00000000, allegato al

presente contratto. Le particelle sopra indicate costituiscono, nell'insieme, il LOTTO N. 00 della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 000000 ricadenti in Zona "D" del vigente strumento urbanistico del Comune di Usellus.

#### **Articolo 5 – Prezzo di cessione**

Il corrispettivo della presente concessione è stato convenuto in complessivi **€ 00.000,00** (in lettere) in applicazione della deliberazione C.d.A. n. 40 del 3.12.2013 che, per i terreni che costituiscono il lotto n. 2 ha stabilito il prezzo di € 17,50/m<sup>2</sup>. L'art. 11 del Regolamento specifica che il corrispettivo dovrà essere pagato dal concessionario in soluzione unica all'atto della stipula del contratto.

Oltre all'importo di acquisto l'assegnatario dovrà versare anche le somme occorrenti per certificati, tasse, diritti e spese di segreteria.

L'Unione rilascia ampia quietanza dei versamenti effettuati.

#### **Articolo 6 – Disposizioni e trasferimenti**

L'area è venduta a misura con tutti i diritti, azioni e ragioni, servitù e pertinenze, libera da pesi, oneri e vincoli, a eccezione delle limitazioni in appresso indicate e precisamente:

a) il lotto ceduto dovrà essere destinato esclusivamente alla costruzione di fabbricati strumentali finalizzati all'attività (riportare l'attività dichiarata dal richiedente);

b) la costruzione dell'insediamento è subordinata al preventivo rilascio da parte dell'autorità competente della concessione edilizia;

c) una volta immesso nel possesso del lotto, l'acquirente ha l'obbligo di realizzare il programma concordato con l'Amministrazione

dell'Unione nel termine massimo di due anni decorrenti dalla data di stipula del presente atto.

Il termine si considera trascorso infruttuosamente anche in caso di realizzazione parziale del programma;

d) l'area non potrà essere destinata a finalità diverse da quelle per le quali l'acquirente ha dichiarato di adibirla;

e) le modifiche di carattere tecnico riguardanti la costruzione dovranno essere preventivamente autorizzate con apposita concessione edilizia, mentre quelle relative all'attività dovranno essere previamente concordate con l'Amministrazione dell'Unione;

f) l'acquirente può richiedere di vendere a terzi l'area e i relativi fabbricati previo assenso dell'Unione che, con apposito atto del C.d.A. concede nulla osta al trasferimento ad altra ditta inserita in graduatoria solo se il terzo subentrante dichiarerà per iscritto di accettare senza condizione alcuna le norme contenute nel P.I.P.S. sopra richiamato nonché nel Regolamento di attuazione del Piano medesimo;

g) ogni trasferimento della proprietà dell'area e del relativo fabbricato in violazione del punto che precede è nullo di diritto;

h) l'acquirente si impegna a non trasferire, per intero o frazionata, l'area di sua proprietà compresa nel P.I.P.S. e il relativo fabbricato, o di costruirvi sopra qualsiasi forma di diritto reale di godimento a favore di terzi prima che siano trascorsi 5 (cinque) anni dall'acquisto;

i) l'insediamento dovrà avvenire entro il termine di due anni decorrenti dalla data di assegnazione definitiva dell'area, prorogabile, in casi eccezionali e qualora il mancato insediamento sia giustificabile per

motivi non imputabili all'assegnatario, con apposita delibera dell'Unione;

l) la concessione edilizia/DIA (mediante procedura S.U.A.P.) dovrà essere richiesta entro dodici mesi decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto;

m) in casi eccezionali l'Unione potrà autorizzare il trasferimento della proprietà del lotto e dell'eventuale fabbricato prima del termine dei 5 anni. In tal caso l'assegnatario si impegna a vincolare contrattualmente l'acquirente, in sede di stipula del rogito notarile, affinché permanga il carattere produttivo e la relativa destinazione dell'immobile alienato. In caso contrario l'atto di vendita è nullo di diritto.

n) per quanto non specificato nel presente contratto i contraenti fanno riferimento al P.I.P.S., al relativo Regolamento di attuazione nonché al Regolamento di assegnazione delle aree nel P.I.P. i quali, pur non essendo allegati al presente atto, si intendono integralmente riportati nello stesso e ne formano, comunque, parte integrante e sostanziale.

#### **Articolo 7 – Locazione finanziaria**

a. In deroga alle disposizioni contenute nel presente atto l'Unione consente alla ditta acquirente e al solo scopo di finanziare le opere da costruire sul lotto assegnato, di stipulare contratti di locazione finanziaria con temporaneo trasferimento del diritto di proprietà a favore di società di leasing per tutta la durata prevista dall'eventuale contratto di leasing.

b. Qualora al termine del contratto di locazione finanziaria la ditta

utilizzatrice non eserciti l'opzione di acquisto dei beni immobili oggetto del contratto di locazione finanziaria, la società finanziaria locatrice non sarà immediatamente libera di vendere, ma dovrà chiedere all'Unione di comuni "Alta Marmilla", a pena di nullità di ogni atto conseguente, la designazione di un nuovo assegnatario. A tal fine la società di locazione finanziaria darà all'Unione per iscritto a mezzo di lettera raccomandata postale con avviso di ricevimento, la notizia di essere rientrata nella disponibilità dei beni in conseguenza del mancato esercizio dell'opzione di acquisto da parte della ditta utilizzatrice, fermo restando che, a decorrere dal ricevimento della comunicazione della società finanziaria, l'Unione avrà 180 giorni di tempo per indicare il nuovo assegnatario che, entro i 90 giorni successivi acquisti dalla società finanziaria ovvero, previo assenso della società finanziaria, stipuli un nuovo contratto di locazione finanziaria degli immobili stessi.

c. Decorso inutilmente il termine di 180 giorni di cui sopra, ovvero nel caso in cui entro i 90 giorni successivi non si pervenga all'acquisto da parte di un nuovo assegnatario o dell'Unione stessa, dei beni oggetto della locazione finanziaria o alla stipula di un contratto di locazione finanziaria, la società di leasing potrà ritenersi autorizzata a vendere o concedere in leasing a terzi i beni oggetto del contratto senza che l'Unione possa proporre eccezione alcuna e sempreché il subentrante risulti



essere in possesso dei requisiti per avere titolo all'assegnazione dell'area in conformità alle condizioni dettate dal P.I.P.S..

d. Quanto sopra vale anche nel caso in cui il contratto di leasing venga risolto anticipatamente in seguito al verificarsi di una delle cause di risoluzione previste dal contratto di locazione finanziaria.

### **Articolo 8 – Garanzie Unione**

L'Unione, come sopra rappresentata, garantisce dall'evizione come per legge e mi dichiara, a mezzo del costituito rappresentante, che l'area alienata è pervenuta al medesimo Ente in virtù dei titoli indicati nella superiore premessa ed è libera da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

L'Unione dichiara che gli immobili in oggetto non ricadono in territorio interessato da incendio o, comunque, sottoposto al vincolo di cui alla legge 21 novembre 2000, n. 353, recante disposizioni per fronteggiare il rischio di incendi.

L'Unione dichiara inoltre che l'area alienata è compresa nella zona "D" (per insediamenti produttivi) del piano di fabbricazione del Comune di Usellus, così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica di cui in appresso.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, l'Unione mi consegna il certificato di destinazione urbanistica contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti gli appezzamenti di terreno oggetto del presente atto.

Detto certificato, rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Usellus in data 00.00.2014, omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

L'Unione, assumendosene la piena responsabilità, dichiara che, dalla data del rilascio a oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici rispetto a quanto indicato nel suddetto certificato.

#### **Articolo 9 – Vantaggi e oneri**

Il possesso di quanto in oggetto viene dato da oggi: da tale data quindi vantaggi e oneri saranno a rispettivo profitto e carico della parte acquirente.

#### **Articolo 10 – Rinuncia ipoteca**

La parte cedente dichiara di rinunciare a ogni eventuale ipoteca nascente dal presente atto, esonerando il competente conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

#### **Articolo 11 – Regime dei beni**

Ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 19 maggio 1975 n. 151, il signor (assegnatario) dichiara di essere coniugato in regime di separazione legale dei beni (oppure ...), come si evince dal certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di \_\_\_\_\_ in data 00.00.2014.

#### **Articolo 12 - Rinvio**

Per l'osservanza di quanto sopra le parti si obbligano come per legge ed eleggono domicilio come in comparsa.

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento

alle Leggi, Regolamenti in vigore e, in particolare alla Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni, in specie la Legge 22 ottobre 1971 n. 865 citata e 28 gennaio 1977 n. 10.

Spese e tasse del presente atto e conseguenti tutte sono a carico della parte acquirente.

Il medesimo acquirente richiede per il presente atto i benefici fiscali di cui alla legge 22 ottobre 1971 n. 865; in particolare, richiede che al presente atto si applichino le agevolazioni di cui all'art. 32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e, più precisamente, il pagamento dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali.

Richiesto io Segretario ho ricevuto il presente atto, che viene sottoscritto, in fine e a margine degli altri fogli, dai componenti i quali, su mia domanda, dichiarano l'atto conforme alla loro volontà.

L'atto consta di nove pagine intere e fin qui della decima, scritto con il sistema elettronico da persona di fiducia sotto la mia direzione.

### **Articolo 13 - Spese**

Tutte le spese, comprese le imposte e le tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti il presente atto e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione e ogni onere annesso e connesso sono a carico dell'assegnatario.

### **Articolo 14 – Trascrizione e benefici fiscali**

Il presente atto dispiega piena efficacia per entrambe le parti dall'odierna data di stipula.

L'assegnatario rinuncia a ogni diritto di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza del presente atto.

L'assegnatario autorizza il Conservatore dei registri immobiliari alla trascrizione del presente atto affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del P.I.P.S..

L'imposta di Registro è dovuta in misura fissa.

#### **Articolo 15 – Considerazioni finali**

Richiesto, io Segretario, ho ricevuto questo atto, scritto con il sistema elettronico Word da persona di mia fiducia sotto la mia direzione, del quale ho dato lettura ai componenti che lo dichiarano conforme alle loro precise volontà e lo sottoscrivono dispensandomi dalla lettura degli allegati dei quali prendono visione e confermano l'esattezza.

Il presente contratto, predisposto su documento informatico ai sensi dell'art. 11, comma 13, del D.lgs. n. 163/2006 e s.m.i., viene da me segretario sottoscritto e autenticato mediante apposizione di firma digitale ex art. 24 del D.lgs. n. 82/2006 (determinazione dell'Autorità di vigilanza sui contratti pubblici n. 01 del 13.02.2013).

Ales, 00.00. 2014

L'IMPRENDITORE ASSEGNATARIO

(Signor .....)

\_\_\_\_\_

PER L'UNIONE DI COMUNI "ALTA MARMILLA"

Il Dirigente (Dott.....) \_\_\_\_\_