

All.to n.\_\_\_\_ Deliberazione di G.C. n.\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ Schema di Convenzione

SCHEMA DI CONVENZIONE

**CONVENZIONE DI CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DI LOTTI  
IN AREA PIP IN**

***“Zona per attività produttiva di tipo B- S.S. Sud 96- Zona S. Caterina”*** nei Comparti A e B

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno..... innanzi a me Dott. .... Notaio  
in.....iscritto al Collegio Notarile di ..... si sono costituiti il  
Sig..... il quale interviene al presente atto non in  
proprio, ma quale Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari  
C.F....., ed ivi domiciliato per la funzione, in seguito denominato nel  
presente atto “Comune”, nell’esercizio dei poteri di rappresentanza conferiti ai sensi dell’art. 107 e  
seguenti D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267

ed il Sig./Sigg.ri:.....nella sua/loro qualità  
di.....della  
ditta/società.....,

detti comparenti, della cui identità personale qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo, senza  
l'assistenza dei testimoni per avervi le parti espressamente rinunciato, mi richiedono per il presente  
atto al quale

**premettono che:**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Tutto ciò premesso che forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione, fra le  
costituite parti come sopra indicate si conviene e si stipula quanto segue:

**ART. 1** - La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della  
presente convenzione e si devono intendere qui integralmente e pedissequamente riportati e  
trascritti.

**ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

Il COMUNE DI BARI, in persona come sopra, cede e vende al Sig. c.f.....,che nella sua  
qualità di titolare/rappresentante legale dell’impresa/società con sede in....., P.IVA n.

....., accetta ed acquista la piena proprietà del lotto appresso descritto, totalmente urbanizzato, avente la superficie di mq.

Detto lotto è distinto in catasto:

al foglio: .....particelle:.....di mq:.....R.D. Euro:.....R.A. Euro:.....

Il tutto formante unico fondo confinante nell'insieme con strada P.I.P.....con.....

L'area è individuata dal n°.....nell'allegato stralcio planimetrico.

La parte acquirente ha l'obbligo di utilizzare l'area oggetto della cessione per la costruzione di opifici aventi destinazione produttiva di tipo artigianale e/o commerciale, nel rispetto delle destinazioni, indici e parametri edilizi, di parcheggio, di aree a verde, ed altri indici previsti dalla normativa urbanistico - edilizia vigente di cui all'art. 37 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Bari e come meglio specificati nella scheda (All.to\_\_\_) e nel CDU (All.to\_\_\_\_\_).

## **Art. 2 – CORRISPETTIVO DELLA CESSIONE**

Il corrispettivo della presente cessione è stato dalle parti convenuto in complessivi €.....(Euro.....). L'immobile è ceduto a corpo con tutti i diritti, servitù e pertinenze, libero da pesi e vincoli all'infuori di quelli indicati ai successivi articoli.

In merito alla provenienza ed agli effetti della voltura, il Comune di Bari, tramite il legale rappresentante, dichiara: \_\_\_\_\_

## **ART. 3 - MODALITA' DI PAGAMENTO**

Le parti danno atto che la parte cessionaria, che è già stata immessa prima d'ora nel possesso dell'immobile in oggetto, (giusto verbale del\_\_\_\_\_) e ha già corrisposto:

la somma di €.....(Euro.....)al momento della domanda di assegnazione a titolo di cauzione (in data\_\_\_\_\_), determinata in funzione della superficie di assegnazione richiesta;

la somma di €.....(Euro.....) pari al 50% del costo dell'area (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione provvisoria), al momento della sottoscrizione del contratto preliminare di acquisizione del lotto (in data\_\_\_\_);

l'importo residuo di €.....(Euro.....), pari al 50% del prezzo complessivo, è versato dal cessionario alla sottoscrizione della presente convenzione di assegnazione;

Il pagamento degli importi sopra dettagliati, sono effettuati in favore del Comune di Bari- Tesoreria Comunale attraverso le procedure di PAGOPA. L'avvenuta corresponsione viene comprovata mediante RicevutaTelematica (RT).

## **ART. 4 - TERMINI DI INIZIO E FINE LAVORI**

Entro il termine massimo di sessanta giorni dalla sottoscrizione del contratto preliminare la ditta assegnataria dovrà depositare presso gli Uffici competenti della Ripartizione Urbanistica istanza di permesso di costruire per gli interventi a realizzarsi sull'area assegnata (art. 18 del Disciplinare), corredato dal progetto esecutivo redatto in conformità sia delle prescrizioni urbanistiche di zona, sia delle NT di esecuzione di cui all'art. 19 del Disciplinare.

Entro e non oltre il termine indicato nella pec “*notifica adempimenti*” con invito al ritiro del permesso di costruire da parte della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata, l'assegnatario dovrà procedere al ritiro dello stesso.

I lavori dovranno essere terminati ed ottenere il rilascio del certificato di agibilità entro e non oltre i 36 mesi continui dalla comunicazione di inizio lavori che dovrà essere presentata ai sensi dell'art. 15 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.

Entro 30 giorni dal rilascio del certificato di agibilità la parte cessionaria dovrà avviare il procedimento per l'avvio dell'attività, che dovrà avvenire entro sei mesi dal rilascio dello stesso certificato di agibilità.

Il rifiuto e/o l'inosservanza dei predetti termini ovvero di qualsiasi obbligo derivante dal presente punto comporterà la decadenza dell'assegnazione con conseguente risoluzione di diritto della convenzione, con conseguente obbligo di retrocedere l'area e l'eventuale costruzione al Comune di Bari o a ditta da questi individuata e l'applicazione della penale ai sensi dell'art. 25 del disciplinare. Nello specifico il Comune incamererà il 20% delle somme versate a titolo di corrispettivo della cessione del suolo ed acquisirà al patrimonio comunale il lotto e quanto su di esso eventualmente realizzato, salvo diversa determinazione in ragione della migliore tutela dell'interesse pubblico.

Infatti nell'ipotesi che l'area oggetto di assegnazione risulti in parte o in tutto edificata e/o presenti dei manufatti, (con esclusione delle recinzioni e degli scavi) ed il Comune ritenesse, a suo insindacabile giudizio, di non abbattere e rimuovere il manufatto e/o fabbricato, resterà lo stesso di proprietà del Comune, senza che l'assegnatario ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo possano vantare diritti e/o pretese.

L'importo da rimborsare all'assegnatario decaduto, decurtato di tutte le spese e degli oneri per le formalità conseguenti alla decadenza, ivi comprese le spese per la perizia di stima, che sono a totale carico dell'assegnatario stesso, sarà corrisposto a quest'ultimo solo dopo l'espletamento del procedimento di riassegnazione dei lotti ad altro soggetto in possesso dei requisiti richiesti dal presente disciplinare ed il versamento dell'intero importo dovuto dal nuovo assegnatario.

Restano ferme le eventuali proroghe eventualmente concesse, per comprovati motivi di forza maggiore previsti dall'ordinamento, non dipendenti dalla volontà della parte cessionaria.

#### **Art. 5 – Trasferimenti. Modifica compagine sociale e cessione di quote**

1.L'assegnatario non potrà cedere a terzi ad alcun titolo il lotto inedito né i diritti dallo stesso nascenti.

2.Le aree cedute in proprietà non possono essere alienate o subconcesse a terzi a qualunque titolo (ad es.: locazione, comodato d'uso), se non dopo un periodo di **cinque anni** decorrenti dalla segnalazione certificata di agibilità ad eccezione:

- del leasing finanziario, a condizione che l'utilizzatore sia il medesimo soggetto assegnatario per tutta la durata del contratto di leasing;
- dei casi ed alle condizioni regolati dal comma 6 dell'art. 4 L.r. n. 24/2013 e ss.mm.ii.;
- dei diritti successori mortis causa. In quest'ultimo caso l'erede subentra nella stessa posizione contrattuale del de cuius purché in possesso dei requisiti di moralità e ove richiesti dei requisiti di idoneità professionale;
- degli interventi da parte delle autorità giurisdizionali;

3.Dopo il periodo indicato il trasferimento potrà avvenire solo in favore di soggetti iscritti regolarmente all'albo delle imprese artigiane e/o commerciali ed in possesso dei requisiti di

moralità e di idoneità tecnico professionali come regolati nel disciplinare e dalle leggi vigenti in materia e previa assunzione formale di tutti gli oneri ed impegni previsti nella originaria convenzione di assegnazione.

In ogni caso i successori e gli aventi causa dovranno rilasciare apposita dichiarazione scritta contenente l'obbligo di accettazione incondizionata dei contenuti e delle norme del Disciplinare.

Nei casi specificati sub 2) e 3) deve essere presentata apposita comunicazione all'Amministrazione Comunale, la quale, verificato il rispetto di quanto ai superiori punti previsto, ne prenderà atto con l'adozione di apposito provvedimento.

La nullità e/o inefficacia di ogni atto posto in violazione di detta previsione può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse.

## **ART. 6 - RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE**

Costituiscono condizioni di risoluzione unilaterale di diritto ex art. 1456 c.c. la dichiarazione di decadenza dell'assegnazione e danno diritto altresì all'applicazione delle penali, di cui all'art.25 del disciplinare, le seguenti cause per quanto qui d'interesse:

- mancato ritiro del permesso di costruire o equipollente (art. 20);
- inosservanza dei termini dettati per l'attuazione dell'intervento, per l'ottenimento del certificato di agibilità, per l'avvio dell'attività, secondo le scansioni temporali indicate all'art. art. 20;
- non diretta utilizzazione del lotto da parte dell'assegnatario nel quinquennio decorrente dalla segnalazione certificata di agibilità salvo legittime cause successorie ed il contratto di leasing (art. 27);
- trasferimento/cessione/ a qualsiasi titolo – in proprietà e/o in godimento - del lotto inedito e/o del lotto edificato prima della maturazione di cinque anni decorrenti dalla segnalazione certificata di agibilità, salvo legittime cause successorie o interventi delle autorità (artt. 26 e 27);
- utilizzo del manufatto realizzato in contrasto con le NTA di Piano e con la destinazione d'uso funzionale assentita e/o realizzo di opere in difformità alle prescrizioni contenute nel permesso di costruire e non regolarizzabili;
- il mancato rispetto di tutti gli impegni assunti con la presentazione della domanda di assegnazione e/o la perdita dei requisiti ivi dichiarati ;
- la non osservanza colpevole di una qualsiasi delle norme e condizioni contenute nel disciplinare, nel bando e nella convenzione sottoscritta così ogni comportamento che si frapponga e costituisca impedimento al regolare e tempestivo insediamento dell'area dell'insediamento produttivo, secondo le scansioni temporali disciplinate.

Qualora l'Amministrazione proceda a dare esecuzione alla clausola risolutiva espressa ne dà comunicazione alla ditta inadempiente a mezzo pec all'indirizzo dichiarato in sede di assegnazione (domicilio digitale).

La dichiarazione di decadenza sarà trascritta, a cura del Comune, salvo recupero delle spese sostenute a carico dell'assegnatario inadempiente, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, con annotazione a margine dell'atto di vendita.

In tutti i casi di risoluzione unilaterale della convenzione, fermo restando l'incameramento del corrispettivo e l'acquisizione del lotto ed eventualmente quanto su di esso realizzato secondo quanto previsto all'art. 20 del Disciplinare, l'assegnatario è tenuto a presentarsi entro la data stabilita dall'A.C. e comunque non oltre trenta giorni dalla richiesta, per la stipula dell'atto di retrocessione a cura e spese del medesimo. Decorso tale termine, senza

che intervenga l'atto di retrocessione per colpa dell'originario assegnatario, l'Amministrazione Comunale potrà agire ex 2932 c.c. al fine di ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso e/o autorizzata a porre in essere ogni altra azione per la migliore tutela dell'Ente.

#### **Art. 7 Condizione risolutiva (artt. 1353 e ss. c.c.)**

Il presente Atto è sottoposto alla condizione risolutiva e quindi si risolverà di diritto - senza che l'assegnatario possa vantare qualsivoglia risarcimento e/o indennità:

- a) – in caso di accertamento del mancato possesso dei requisiti previsti a pena di inammissibilità all'art. 4 (ex art. 1353 c.c.). Resta salva la facoltà del Comune di Bari di risolvere unilateralmente il contratto di diritto ex art. 1456 Codice civile;
- b) - qualora in sede giurisdizionale, anche in sede cautelativa, venga annullato o sospeso il provvedimento di attribuzione del lotto (ex art. 1353 c.c.).

#### **Art. 8 Facoltà di recesso per procedura concorsuale**

L' A.C. si riserva la facoltà di recesso dalla convenzione - senza che essa debba corrispondere qualsivoglia indennità o risarcimento – qualora l'assegnatario venga sottoposto a liquidazione giudiziale ai sensi di legge. Rimane salva, comunque, la facoltà prevista dall'art. 1461 Codice civ.

Nel caso in cui l'Amministrazione eserciti la facoltà di recesso, l'area del lotto rientra nella disponibilità del Comune, il quale restituisce l'importo pagato, al netto delle spese e delle penali ove previste, come da convenzione stipulata e, le opere eventualmente realizzate saranno indennizzate dal Comune salvo quanto previsto dall'art. 25 del Disciplinare.

Il rimborso della somma come sopra determinata sarà versato dal Comune di Bari solo successivamente all'assegnazione del predetto lotto ad altro assegnatario.

#### **Art. 9 Penali**

In caso di risoluzione della presente Convenzione, il Comune incamererà il 20% delle somme versate a titolo di corrispettivo della cessione del suolo ed acquisirà al patrimonio comunale il lotto e quanto su di esso eventualmente realizzato, salvo diversa determinazione in ragione della migliore tutela dell'interesse pubblico.

Infatti nell'ipotesi che l'area oggetto di assegnazione risulti in parte o in tutto edificata e/o presenti dei manufatti, (con esclusione delle recinzioni e degli scavi) ed il Comune ritenesse, a suo insindacabile giudizio, di non abbattere e rimuovere il manufatto e/o fabbricato, resterà lo stesso di proprietà del Comune, senza che l'assegnatario ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo possano vantare diritti e/o pretese.

L'importo da rimborsare all'assegnatario decaduto, decurtato di tutte le spese e degli oneri per le formalità conseguenti alla decadenza, ivi comprese le spese per la perizia di stima, che sono a totale carico dell'assegnatario stesso, sarà corrisposto a quest'ultimo solo dopo l'espletamento del procedimento di riassegnazione dei lotti ad altro soggetto in possesso dei requisiti richiesti dal presente disciplinare ed il versamento dell'intero importo dovuto dal nuovo assegnatario.

#### **Art. 10 Lotto parzialmente edificato - Rimessione in termini dell'assegnatario originario.**

L'Amministrazione Comunale, su richiesta motivata e documentata, in ragione dell'effettivo stato di avanzamento e di "non completezza" dell'intervento, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del cessionario/assegnatario del lotto, può rimettere in termini quest'ultimo laddove abbia conservato i

requisiti di insediabilità, al fine di salvaguardare l'investimento dell'impresa e l'iniziativa economica intrapresa (ex art. 41 Cost).

L'eventuale rimessione in termini della Ditta, alle condizioni e con la fissazione di un termine finale perentorio stabiliti dall'Amministrazione anche in deroga alla normativa generale in argomento (D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.), è subordinata alla sottoscrizione di scrittura integrativa della convenzione, da redigersi secondo quanto regolato dal disciplinare per le parti compatibili.

In caso di inosservanza anche dell'ulteriore termine finale concesso per il completamento delle opere, si avrà la dichiarazione di decadenza dall'assegnazione e la risoluzione unilaterale di diritto del contratto ex art. 1456 c.c., con l'incameramento, a titolo di penale, delle somme versate. Le opere costruite, che il Comune ritenesse a suo insindacabile giudizio di non abbattere e rimuovere, resteranno di proprietà del Comune stesso senza alcun diritto per l'acquirente ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Non saranno rimborsate dall'Amministrazione Comunale le spese sostenute ed occorse per la costruzione, né alcun corrispettivo del valore che l'immobile avesse acquisito in dipendenza della costruzione medesima, intendendosi convenuto, quale penale irriducibile, il corrispettivo che sarebbe dovuto, salvo ulteriori e maggiori danni a carico dell'assegnatario originario, nuovamente inadempiente.

#### **ART. 11 – Spese e particolari obblighi di trascrizione**

Le spese di stipula, registrazione, trascrizione, così come ogni spesa connessa e conseguente (ad es.: CDU, imposte, tasse, etc..) comunque dovuta ed altre eventuali della Convenzione e/o di ogni altro atto o adempimento oneroso previsto nel presente disciplinare sono tutte poste a carico dell'assegnatario.

Ai fini della trascrizione ex art. 2643 c.c. e ss. del C.C., ai contratti originari di assegnazione, come ai successivi atti di trasferimento, dovrà essere allegata copia del presente disciplinare in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili ai terzi. Gli atti stipulati in contrasto con le norme contenute nel presente disciplinare sono nulli.

I soggetti titolari di assegnazione delle aree P.I.P. dovranno inserire e/o richiamare espressamente nell'atto di trasferimento a qualsiasi titolo, tutte le clausole contenute nel presente Disciplinare e di quelle contenute nella convenzione originaria. In particolare dovrà essere riportata la seguente clausola nella nota di trascrizione, inviando all'A.C. a mezzo pec copia autentica della nota stessa e dell'atto di trasferimento:

*“Gli acquirenti e/o subentranti nei diritti dichiarano di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nel Disciplinare approvato con delibera di G.M. n. \_\_\_ del \_\_\_ e nella Convenzione stipulata con il Comune di Bari in data \_\_\_ e trascritta il \_\_\_ accettandone i relativi effetti formali e sostanziali”.*

#### **ART. 12 – NORMA DI RINVIO DINAMICO E DEFINIZIONE DEL FORO COMPETENTE IN CASO DI CONTROVERSIE**

Per quanto non espressamente contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni del Disciplinare approvato con deliberazione di G.C. n. \_\_\_ e al Bando approvato con D.D. n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_. Si rimanda inoltre alle disposizioni contenute nel C.C. in quanto compatibili, alla disciplina urbanistica edilizia, alla legislazione e principi generali di settore nonché alle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici generali.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente Convenzione è competente esclusivo il Foro di Bari.

### **ART. 13 - ALLEGATI ALLA CONVENZIONE**

Alla presente convenzione vengono allegati, per farne parte integrante formale e sostanziale, il certificato di destinazione urbanistica contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti il lotto oggetto del presente atto, rilasciato in data \_\_\_\_\_ nonché la relativa scheda urbanistica riportante gli indici/parametri urbanistici - edilizi significativi. Per quanto non specificato nella presente convenzione i contraenti fanno espressamente riferimento al Disciplinare approvato con delibera di Giunta Comunale n° \_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_, al Bando pubblico approvato con determinazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, alla domanda di assegnazione dell'area prot. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, recanti gli impegni assunti dalla parte cessionaria ed alla determinazione dirigenziale di approvazione della graduatoria definitiva approvata con D.D. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, i quali atti s'intendono pienamente conosciuti e i relativi obblighi integralmente ed incondizionatamente accettati dalla ditta assegnataria \_\_\_\_\_ oltre ad essere tutte le clausole, prescrizioni, disposizioni in essi contenute opponibili ai successori ed aventi causa dell'originario assegnatario.