

COMUNE DI ISILI

(Prov. del Sud Sardegna)

REPUBBLICA ITALIANA

**SCHEMA CONTRATTO DI COMPRAVENDITA DI LOTTO
EDIFICABILE RICADENTE NELLA ZONA D SOTTOZONA D2
“INDUSTRIALE – ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI SA PORTA
MANNA”.**

L'anno il giorno

del mese di in alla Via

..... civico presso

..... dinanzi a me

....., senza l'assistenza dei testimoni per

espressa rinuncia fattane, di comune d'accordo tra loro e con il mio consenso,

dalle parti interessate che hanno i requisiti di legge, sono comparsi i Signori:

– Sig. nato a

Responsabile dell'Unità Operativa “Ragioneria – Programmazione – Tributi –

Personale e Patrimonio”, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome e

per conto del Comune di Isili, con sede legale in Isili (SU) in Piazza San

Giuseppe Nr. 6 (P.I. 00159990910), giusto provvedimento del Sindaco n.

..... in data

– Sig. il quale interviene al presente atto non in

proprio ma in qualità di rappresentante legale di

..... con sede in

Via Nr.

– (da inserire solo nell’ipotesi in cui l’impresa assegnataria acceda ad un contratto di leasing) Sig., il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di rappresentante legale della Società di Leasing “.....” con sede in Via Nr.

Detti componenti, della cui identità personale e qualifica io sono certo,

PREMETTONO

– che con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 28.11.2013 è stata approvata definitivamente la variante al programma di fabbricazione – Zonizzazione Sa Porta Manna;

– che con Determinazione n. 260/D.G. in data 09.02.2015 il Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell’Assessorato Regionale Enti Locali, Finanze e Urbanistica, ha attestato la verifica della coerenza della variante urbanistica rispetto agli atti di pianificazione urbanistica generale degli Enti Locali;

– che sul BURAS n. 15 del 02.04.2015, ai sensi del comma 8 dell’art. 20 della L.R. 22.12.1989 N. 45, è stata eseguita la pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva della variante al programma di fabbricazione che ne ha determinato la relativa entrata in vigore;

– che con Delibera del Consiglio Comunale nr. 7 del 03.02.2016 è stato approvato il “Regolamento Comunale per l’assegnazione delle aree comprese nei piani di insediamento produttivo” riapprovato con Delibera C.C. Nr. 13 del

12.04.2018;

– che con Delibera del Consiglio Comunale nr. 32 del 25.10.2017 si è provveduto all’approvazione definitiva del Piano di Attuazione P.I.P. in località Sa Porta Manna;

– che sul BURAS n. 19 del 12 aprile 2018 ai sensi del comma 8 dell’art. 20 della L.R. 22.12.1989 n. 45, è stata eseguita la pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva del Piano di Attuazione P.I.P. in Località Sa Porta Manna che ne ha determinato l’entrata in vigore;

– che con Delibera del Consiglio Comunale nr. 9 in data 26.03.2018 recante ad oggetto “D.Lgs. N. 267/2000 Art. 172 Lett. b) – Verifica quantità e qualità delle aree e dei fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie” con la quale sono state individuate le aree suddette da destinarsi alla cessione in proprietà o in diritto di superficie, determinandosi altresì il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato;

– con Delibera del Consiglio Comunale nr. 10 del 26.03.2018 recante ad oggetto “Approvazione Piano delle alienazioni e valorizzazione del patrimonio comunale – Anno 2018” con la quale si è provveduto ad approvare il piano delle alienazioni per l’anno 2018 nel quale sono stati inclusi cinque dei sei lotti ricadenti nel Piano di Insediamento Produttivo in Località “Sa Porta Manna”;

– che il comparto D2 “Industriale - Artigianale e Commerciale di Sa Porta Manna” è stato completamente infrastrutturato, in quanto risultano completate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione primaria e pertanto si è potuto procedere all’assegnazione in proprietà dei lotti;

– che con Determinazione del Responsabile dell’Unità Operativa “Ragioneria – Programmazione – Tributi – Personale e Patrimonio” Nr. 15 in

data 04.05.2018 si è proceduto all'approvazione e alla pubblicazione del Bando Pubblico per la vendita dei lotti edificabili ricadenti nella zona D2 "Industriale - Artigianale e Commerciale di Sa Porta Manna" approvando altresì il presente schema di convenzione;

– che a seguito di detta pubblicazione il Sig. nella sua qualità di rappresentante legale di ha inoltrato domanda all'Amministrazione Comunale di Isili ai fini dell'acquisto di un lotto edificabile ricadente nel comparto urbanizzato Zona D sottozona D2

– "Industriale - Artigianale e Commerciale di Sa Porta Manna" (Prot. n. del);

– che con Determinazione n. del il Responsabile dell'Unità Operativa "Ragioneria – Programmazione – Tributi – Personale - Patrimonio" ha approvato la graduatoria definitiva per la vendita dei lotti edificabili ricadenti nel comparto urbanizzato Zona D sottozona D2 – "Industriale - Artigianale e Commerciale di Sa Porta Manna", come esposto nell'atto medesimo;

– che con Determinazione del Responsabile dell'Unità Operativa "Ragioneria – Programmazione – Tributi – Personale - Patrimonio", a seguito delle successive impugnazioni e/o rinunce si è provveduto all'approvazione dell'elenco definitivo degli assegnatari come da prospetto allegato all'atto medesimo, dal quale risulta che alla Ditta a è stato assegnato il lotto n.;

– che a seguito del tipo del frazionamento Prot. n. del redatto da approvato in data, il lotto in oggetto distinto in Catasto Terreni al Foglio risulta formato da:

particella n. per un totale complessivo di mq.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1

– Il Comune di Isili, come sopra rappresentato dichiara di vendere, con ogni obbligo di legge, al in qualità di rappresentante legale che accetta e acquista, il diritto di piena e assoluta proprietà di una area edificabile di mq. sita in Località “Sa Porta Manna” del Comune di Isili e ricadente in base al vigente Piano di Fabbricazione in zona D – sottozona D2, nel territorio destinato ad attività artigianale e commerciale ovvero, (solo nell’ipotesi in cui l’impresa assegnataria acceda ad un contratto di leasing), al Sig., in qualità di rappresentante legale della Società di Leasing “.....” con sede in Via Nr. che la acquisisce al solo ed esclusivo scopo di trasferirla in locazione finanziaria all’impresa assegnataria ed utilizzatrice del lotto.

L’area è individuata con il lotto n. del Piano, distinto in Catasto Terreni al Foglio Particella n. di are centiare avente reddito dominicale di €..... e reddito agrario di €

Art. 2

Ai sensi e per gli effetti dell’art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la parte venditrice mi consegna il Certificato di destinazione urbanistica contenente

tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree oggetto del presente atto.

Detto certificato, rilasciato dal Responsabile dell'Unità Operativa "Edilizia – Urbanistica – Lavori Pubblici – Patrimonio – Commercio e Vigilanza" del Comune di Isili in data (Prot. n. del), omissane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, si allega al presente atto sotto la lett. A).

Ai sensi della Legge 21 novembre 2000 n. 353, le Parti dichiarano che quanto oggetto del presente atto non costituisce zona boscata o pascolo il cui soprassuolo è stato percorso dal fuoco.

Dichiarano comunque di essere a conoscenza che l'art. 10 della citata Legge n. 353/2000 prescrive che le zone boscate e i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere diversa destinazione da quella preesistente all'incendio per almeno 15 (quindici) anni.

Art. 3

Il corrispettivo per il trasferimento in proprietà dell'area descritta all'art. 1 viene stabilito ed accettato in ragione di € xxxxxx,xx (Euro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), ed è determinato secondo quanto stabilito con Del. C.C. nr. 9 in data 26.03.2018 ai sensi dell'art. 172 lett. b) D. Lgs. 267/2000.

Detta somma il Comune di Isili, come in atto rappresentato, dichiara di avere già ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente (*salvo quanto previsto dal comma 3 art. 7 bando assegnazione lotti P.I.P.*) , come risulta dal bonifico bancario di € xxxxxx,xx (Euro xxxxxxxxxxx/00) accreditato in data sul conto corrente bancario acceso presso Banco di Sardegna S.p.A.- Tesoreria Comunale, con la seguente causale "Acquisto lotto zona D

sottozona D2 primo bando” e pertanto ne rilascia ampia e finale quietanza di saldo, con rinuncia all’ipoteca legale.

Art. 4

Il Comune di Isili, come sopra rappresentato, dichiara di possedere ed avere diritto di possedere e godere dell’area interessata per giusto e legittimo titolo rappresentato da:

– atto di compravendita di un terreno sito in località “Sa Porta Manna” in Comune di Isili distinto al Catasto Terreni al Foglio 42 mappale 166 di are 69 centiare 85 e mappale 167 di are 16 centiare 85 come risulta dall’atto del 13.12.2006 Rep. n. 1428 registrato a Isili in data 21.12.2006 al nr. 2020 Serie I.AA.PP. a rogito del Segretario Comunale di Isili, Dott.ssa Claudia Graziano;
Per il frazionamento finale le parti dichiarano di fare riferimento al tipo Prot. n. del redatto da e approvato in data xxxx, che in originale trovasi depositato agli atti del Comune.

Art. 5

L’area è venduta a corpo con tutti i diritti, servitù, pertinenze, libero da pesi e vincoli all’infuori di quelli più avanti indicati:

1. Entro il termine di sessanta giorni dalla data di stipula dell’atto pubblico di compravendita, l’assegnatario è tenuto a presentare all’ufficio competente la documentazione necessaria ad ottenere i necessari idonei titoli abilitativi di carattere edilizio, in conformità alle norme edilizio-urbanistiche vigenti per la zona ;
2. I lavori oggetto del titolo abilitativo dovranno essere realizzati secondo

le disposizioni di cui alle vigenti leggi urbanistiche;

3. L'inosservanza dei termini di cui ai precedenti punti n. 1 e n. 2, imputabili alla volontà dell'assegnatario, comporta la revoca dell'assegnazione e la risoluzione del contratto di cessione con le conseguenze previste al successivo art. 6;

4. L'area è ceduta in proprietà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza che l'assegnatario possa avanzare pretesa alcuna in ordine ad ulteriori infrastrutturazioni o adeguamenti planoaltimetrici di qualsivoglia natura;

5. E' vietata la vendita di aree P.I.P. assegnate e non edificate. Tali aree, decorsi infruttuosamente i termini previsti per l'edificazione previsti nel precedente punto 2, vengono retrocesse al Comune che riconosce all'assegnatario un corrispettivo pari al 90% dell'originario prezzo d'acquisto.

6. La vendita o la locazione degli immobili realizzati sulle aree P.I.P. acquisite in proprietà è vietata entro i primi cinque anni dalla data di avvio dell'attività, eccettuati i casi di morte, di procedura concorsuale o esecutiva o di altre particolari e motivate circostanze eccezionali. In tali ipotesi, fatta eccezione per i casi di procedura concorsuale o esecutiva, la Giunta Comunale autorizza, con proprio atto, la deroga al suddetto termine temporale, a condizione che l'acquirente o il conduttore siano in possesso dei requisiti prescritti ed esercitino una delle attività previste dal Regolamento Comunale per l'assegnazione delle aree comprese nei piani di insediamento produttivo approvato con Delibera C.C. nr. 7 in data 03.02.2016. Trascorsi i primi cinque anni dalla data di

avvio dell'attività, la vendita o locazione è consentita, previa comunicazione al Comune, a condizione che l'aspirante acquirente o conduttore debba svolgervi un'attività compatibile con il presente bando e con la normativa vigente in materia. Entro il termine di trenta giorni dal ricevimento della comunicazione suddetta il Comune è tenuto a rilasciare apposito nulla osta. I contratti stipulati in difformità sono nulli di diritto e ogni eventuale inadempienza in ordine a quanto prescritto nel presente punto comporterà l'applicazione di una sanzione pecuniaria fino ad un massimo di € 3.000,00.

7. *(solo nell'ipotesi in cui l'impresa assegnataria acceda ad un contratto di leasing)* è vietato, sia per la società di leasing che per l'impresa assegnataria, di trasferire, a qualsiasi titolo, il lotto ad altro soggetto, salva la facoltà del Comune di rilasciare apposita autorizzazione nel rispetto delle previsioni di legge e del regolamento P.I.P.

8. Gli immobili costruiti sulle aree cedute in proprietà sono vincolati alla destinazione loro propria quale risulta dagli atti di cessione delle stesse e dai correlati titoli abilitativi di carattere edilizio rilasciati a norma della vigente legislazione urbanistica. Nel caso in cui gli immobili vengano adibiti, anche parzialmente, ad attività non compatibili con le previsioni del P.I.P., il Responsabile della gestione del patrimonio comunale, con proprio provvedimento e previa diffida ex art. 1454 c.c. dispone la revoca dell'atto di cessione delle aree e conseguentemente dichiara la risoluzione per inadempimento del contratto di cessione con le conseguenze previste dal successivo art. 6. In aggiunta applica una sanzione corrispondente al 70 % del valore come determinato al

secondo comma dell'art. 12 del Regolamento P.I.P., calcolato con riferimento alla parte dell'immobile destinata all'attività non compatibile, prescindendo da eventuali condoni in materia edilizia previsti dalla normativa vigente. Eventuali modifiche all'originaria destinazione d'uso, a condizione che siano comunque compatibili con le finalità del P.I.P. e delle norme contenute nel Regolamento Comunale per l'assegnazione delle aree comprese nei piani di insediamento produttivo riapprovato con Delibera C.C. nr. 13 in data 12.04.2018, sono ammissibili a condizione che siano autorizzate dai competenti uffici comunali. Qualora le infrazioni commesse attengano al cambio di destinazione d'uso non autorizzato ma compatibile con le previsioni del P.I.P., l'amministrazione comunale potrà applicare, in alternativa a quanto previsto per il caso di attività non compatibili, una sanzione da € 2.000,00 a € 3.000,00.

Art. 6

Nel caso di risoluzione del contratto di cessione in proprietà per inadempimento dell'assegnatario, e in ogni altro caso previsto dal Regolamento Comunale per l'assegnazione delle aree comprese nei piani di insediamento produttivo riapprovato con Delibera C.C. Nr. 13 del 12.04.2018, l'area oggetto dell'originaria cessione e le opere su di essa realizzate sono acquisite al patrimonio del Comune.

Nel caso in cui gli immobili acquisiti risultino liberi da ipoteche, vincoli e gravami di ogni natura, il Comune riconosce a favore dell'assegnatario il pagamento di una somma pari al 70% del valore venale dell'immobile

comprensivo del costo del terreno determinato dall'ufficio tecnico comunale.

Qualora l'immobile non risultasse libero da pesi e vincoli, è riconosciuto all'assegnatario inadempiente l'indennizzo di cui al comma precedente decurtato di tutti i costi che il Comune dovrà sostenere per acquisire l'incondizionata disponibilità degli immobili.

Art. 7

Le opere di urbanizzazione sono state realizzate esclusivamente a cura del Comune di Isili. Le spese per l'allaccio alle reti idrica, fognaria, elettrica ed eventuali altre reti a venire sono poste a carico dell'acquirente.

Art. 8

Tutte le spese relative al contratto di cessione in proprietà ed eventualmente quelle relative alla retrocessione sono a carico dell'acquirente che dichiara espressamente di accettarle. Le parti invocano l'applicazione delle agevolazioni previste dall'art. 32 del D.P.R. 29.09.1973 n. 601 e ss.mm.ii. e dall'art. 74 della Legge 22.10.1971 n. 865 e ss.mm.ii.

Richiesto io ho ricevuto il presente atto che viene sottoscritto in calce ed a margine degli altri fogli, dalle parti e da me previa lettura datane ai comparenti i quali, su mia domanda, dichiarano l'atto conforme alla loro volontà.

Il presente atto, scritto da persona di mia fiducia, sotto la mia personale direzione, consta di pagine intere n. (.....) e righe n. (.....) della presente escluse le sottoscrizioni.

Il Rappresentante Legale della Ditta

Il Responsabile del Servizio

L'Ufficiale Rogante
