

CONSORZIO ATTIVITA' PRODUTTIVE - AREE E SERVIZI
REPUBBLICA ITALIANA

CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI TERRENO, AI SENSI DELL'ART.27
DELLA LEGGE 22.10.1971 N. 865 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI

L'anno (....), questo giorno (..) del mese di, in.....,
presso

Avanti a me,, sono personalmente comparsi i
signori:

-, nato a il, residente in, il quale interviene ed
agisce nel presente atto non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di Direttore
del Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi - con sede in
....., Codice Fiscale n., in qualità di rappresentante
legale del Consorzio stesso, in virtù della deliberazione di Assemblea Consorziale n. 10
del 29.6.1994 e dell'art. 29 del vigente Statuto consortile, approvato ai sensi dell'art. 60
della Legge 8.6.1990 n.142.

-, nato a il, residente in, agente nel presente atto
esclusivamente nella sua qualità di quindi in nome e per conto ed in
rappresentanza della Ditta, codice fiscale, partita IVA
....., iscritta presso il Tribunale di al n. registro società.....

I medesimi comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri sono certo,
accordatisi, con il mio consenso, di rinunciare all'assistenza di testimoni,

premesso:

- che il Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi è proprietario di un appezzamento di terreno edificabile, facente parte dell'agglomerato produttivo consortile compreso nel Piano delle Aree Produttive del Comune di, di seguito meglio descritto, ad esso pervenuto, per acquisto da, avvenuto con atto a ministero rep.n., registrato a il al n. ivi trascritto il al n. particolare;

- che con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data, esecutiva ai sensi di legge, che si allega al presente atto sotto la lettera .), dispensatamene la lettura, il Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi ha deliberato la concessione in diritto di superficie alla Ditta del suddetto lotto di terreno avente un'estensione di mq.;

Ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, e nell'intesa che le parti intendono uniformare la regolamentazione del loro rapporto, per ogni ipotesi espressamente o meno prevista, alle disposizioni della legge 865/1971, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

1) - Il Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi, di seguito indicato per brevità, ove ricorra il caso, Consorzio, come sopra rappresentato, quale proprietario dell'appezzamento di terreno fabbricabile di complessivi mq., posto in, all'interno dell'agglomerato produttivo ivi previsto dal Piano delle Aree Produttive,

CONCEDE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

alla Ditta, di seguito indicata per brevità, ove ricorra il caso, Parte concessionaria, che acquista, per mezzo del suo costituito rappresentante, il diritto di superficie dell'appezzamento di terreno di mq....., avente una superficie utile massima edificabile di mq., su cui possono essere costruiti uno o più fabbricati, per il fine di cui all'art. 27 della legge 865/1971.

aventi le dimensioni e le caratteristiche in appresso specificate.

Il suddetto appezzamento di terreno è distinto al Catasto Terreni del Comune di al foglio ... con i mappali e confina

I mappali di cui sopra risultano dal frazionamento prot.

2) - Il prezzo è stabilito ed accertato a misura in Euro al metro quadrato, e pertanto nella somma di Euro (Euro.....), corrispondente a quota parte dei costi di acquisizione delle aree e delle relative opere di urbanizzazione previste dal Piano. Il suddetto prezzo è fuori campo I.V.A. ai sensi dell'art. 36 comma 19 bis della Legge 29.10.1993 n. 427.

Il Consorzio dà atto che il pagamento del prezzo è già avvenuto per intero, mediante versamenti al Servizio di Tesoreria Enti della, con sede in; pertanto rilascia alla Parte concessionaria ampia e definitiva quietanza a saldo prezzo.

3) - Il possesso dell'area, per ogni conseguente effetto attivo e passivo, ed in specie per quanto riguarda tasse ed imposte, è trasferito dalla data del, data di esecutività della delibera del Consiglio d'Amministrazione del Consorzio n in data, in premessa citata. Si dà atto che dalla data del possesso viene posto a carico della ditta acquirente il rimborso, nei confronti del Consorzio cedente, delle imposte pagate ai Consorzi di Bonifica, fino alla data della voltura presso gli Enti competenti.

La presente costituzione in diritto di superficie è stipulata per la durata di anni novantanove, rinnovabili. Scaduto il termine della concessione, o del rinnovo della stessa, il diritto di superficie si estinguerà. In caso di rinnovo della concessione, il corrispettivo verrà determinato nel prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento, aumentato della spesa prevista con stima per il rinnovo e l'adeguamento delle urbanizzazioni, secondo quanto previsto con apposita deliberazione.

4) - Le Parti convengono che le opere di urbanizzazione primaria pertinenti alla lottizzazione di cui l'area in oggetto fa parte, sono quelle indicate nel progetto planivolumetrico e nei progetti esecutivi delle opere, regolarmente approvati.

Gli allacciamenti dei singoli edifici ai pubblici servizi ed alle reti in sede stradale, nel rispetto dei limiti e modalità vigenti indicati dai soggetti erogatori, sono a carico della Parte concessionaria.

5) - La costruzione degli edifici dovrà avvenire conformemente alle normative urbanistica ed edilizia vigenti ed in osservanza delle seguenti prescrizioni particolari:

- i lavori di costruzione dell'area in oggetto dovranno avere inizio entro un anno dalla data di entrata in possesso dell'area, ed essere completati non oltre quattro anni dalla stessa data, almeno per quanto riguarda il primo stralcio di attuazione concesso, non inferiore alla superficie utile minima edificabile di mq.;
- la Parte concessionaria è tenuta a comunicare al Consorzio, contestualmente al relativo invio al Comune a norma di legge, le date di inizio e fine dei lavori di edificazione;
- il Consorzio, in base ad accertate cause di forza maggiore, previa motivata richiesta, potrà concedere proroga per i termini iniziali e finali.

6) - E' vietata, salvo preventiva autorizzazione del Consorzio, la cessione a terzi del diritto di superficie dell'area, o di parte di essa, non ancora edificate per la quota minima prevista di cui al precedente punto 5) comma 1.

7) - L'immobile edificato potrà essere venduto o locato - o comunque fatto oggetto di contratti ovvero di operazioni societarie che producano i medesimi effetti - solo dopo che siano decorsi cinque anni dall'accertamento o attestazione dei requisiti di abitabilità secondo le normative vigenti, salvo specifica autorizzazione rilasciata dal Consorzio.

La Parte concessionaria, in caso di vendita o locazione dell'immobile, o di contratti anche societari che producano i medesimi effetti, si obbliga per sé ed i suoi aventi causa, a pena di nullità dell'atto di vendita o di locazione, a praticare un prezzo od un canone da determinarsi secondo i criteri di seguito specificati ed a richiedere, al fine di garantire l'osservanza di tali criteri, apposita autorizzazione al Consorzio, che si riserva il diritto di prelazione, anche in favore di altri soggetti designati e presenti nelle proprie graduatorie di

assegnazione, da esercitarsi entro novanta giorni dalla comunicazione che dovrà essere fatta dalla Parte concessionaria mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. La Parte concessionaria si obbliga a far trascrivere nei registri immobiliari, unitamente al titolo di proprietà, la esistenza del diritto di prelazione del Consorzio nel caso di vendita o di locazione dell'immobile, nonché il previsto effetto di nullità dei relativi atti qualora sia mancata la previa autorizzazione del Consorzio ovvero qualora vengano praticati prezzi o canoni superiori a quelli da determinarsi secondo i criteri stabiliti nella presente convenzione, della quale dovranno essere indicati gli estremi identificativi e di registrazione.

Il valore dell'immobile sarà determinato nel corrispettivo versato per la cessione dell'area, maggiorato dei costi reali di costruzione documentati con fatture di spesa, il tutto aggiornato secondo l'ultimo indice generale dei costi di costruzione di un capannone tipo per uso industriale pubblicato dall'I.S.T.A.T. e diminuito di una percentuale di deprezzamento per vetustà, pari all'uno per cento all'anno.

L'indicizzazione dei costi sarà applicata con riferimento alla data di ogni singola fattura e documentazione di spesa, mentre il deprezzamento per vetustà, opportunamente corretto in caso di evidente degrado o insufficiente manutenzione, decorrerà dopo cinque anni dalla data di ultimazione delle opere.

Nel caso di carenza legalmente giustificata della documentazione di spesa, o di lavori eseguiti in economia, potrà essere eseguita una apposita stima peritale.

Contestualmente alla richiesta di autorizzazione a vendere o locare, la Parte concessionaria dovrà presentare al Consorzio il conteggio del valore dell'immobile, determinato come sopra, redatto e sottoscritto da un professionista abilitato.

Il prezzo di vendita dell'immobile non potrà superare il valore determinato con le modalità sopra descritte.

Il canone annuo di locazione non potrà superare la misura del sette per cento del valore dell'immobile, come determinato ai fini della cessione.

La revisione del canone di locazione potrà avvenire solo come adeguamento conseguente alle variazioni di valore dell'immobile.

I contratti relativi a successive vendite o locazioni degli immobili - o gli atti di operazioni societarie che producano i medesimi effetti - dovranno contenere la espressa annotazione degli obblighi e delle condizioni sopra indicati, in ordine alla previa autorizzazione ed al diritto di prelazione del Consorzio, nonché alla determinazione del prezzo e del canone secondo i criteri specificati nella presente convenzione, della quale verranno annotati gli estremi identificativi e di registrazione.

I contratti anzidetti dovranno essere depositati, in copia, presso il Consorzio entro sessanta giorni dalla loro registrazione

8) - Il Consorzio potrà dichiarare risolto il presente atto e, in ogni caso, far valere la nullità degli atti posti in essere in mancanza delle relative autorizzazioni:

- a - nel caso di inosservanza della Parte concessionaria del divieto di cedere a terzi, l'area o parte di essa non ancora edificate, salvo preventiva autorizzazione;
- b - in caso di mancato rispetto dei termini iniziali e finali dei lavori, salvo proroga;
- c - in caso di vendita o locazione dell'immobile edificato, senza autorizzazione, ovvero senza la previa comunicazione al Consorzio per l'esercizio del diritto del diritto di prelazione.

Nei casi suddetti di risoluzione del contratto, il Consorzio tratterrà, dalla somma restituita alla Parte concessionaria per la concessione dell'area, senza rimborso di interessi od altri oneri, una quota di Euro 2.950,97 (rivalutata annualmente in base ai dati sulla svalutazione monetaria indicati dall'ISTAT) oltre al cinque per cento dell'intero corrispettivo per la concessione dell'area stessa, salvo i maggiori danni.

Le opere eventualmente realizzate verranno indennizzate dal Consorzio, all'originaria Parte concessionaria o suoi aventi causa, al momento della rivendita ad un terzo dell'immobile, sulla base di una stima peritale eseguita con le modalità di cui al precedente paragrafo sette, compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Consorzio, dal proprietario decaduto e dal nuovo acquirente.

Dall'indennizzo saranno detratte le spese di stima e quelle eventualmente necessarie per liberare l'immobile da vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche ed oneri reali, personali e fiscali, salvo i maggiori danni.

In caso di vendita dell'immobile edificato ad un prezzo superiore a quanto previsto dal presente atto, sarà fatta valere la nullità del patto inerente il prezzo di vendita.

I terzi acquirenti avranno diritto alla revisione del prezzo di vendita ed alla restituzione della differenza relativa. Inoltre, sarà applicata una penale a carico del venditore, in favore del Consorzio, pari al doppio dello stesso importo di cui alla differenza come sopra calcolata.

In caso di locazione dell'immobile ad un canone superiore a quanto previsto dal presente atto, sarà applicata una penale, a favore del Consorzio ed a carico del locatore, pari al doppio della differenza dei due canoni, riferita alla intera durata del contratto di locazione; inoltre il locatario avrà diritto di ottenere che il canone di locazione corrisponda a quello determinato secondo i criteri della presente convenzione, nonché la restituzione della differenza versata in più.

In caso di mancato deposito della copia di contratto, di vendita o di affitto, presso il Consorzio, entro i previsti sessanta giorni dalla registrazione, sarà applicata una penale, a carico della Parte venditrice o locatrice, pari a un millesimo dell'importo contrattuale.

Ulteriore penale, raddoppiata rispetto alla precedente, verrà applicata nel caso di omessa annotazione nel contratto medesimo degli obblighi relativi alle autorizzazioni ed ai limiti massimi del prezzo e del canone, che il Consorzio segnalerà poi al cessionario o locatario.

9) - Il Consorzio dichiara e riconosce che in tutte le ipotesi di risoluzione e prelazione, previste e non dal presente atto, esse non potranno operare in pregiudizio del credito o dell'ipoteca dell'istituto mutuante sull'immobile oggetto della presente concessione, sue eventuali accessioni e nuove costruzioni, onde l'istituto mutuante potrà sempre far valere sull'immobile ipotecato il proprio credito nei modi previsti dalla legge, anche dopo la risoluzione del contratto o l'esercizio del diritto di prelazione.

Qualora, per effetto della risoluzione del presente atto di concessione, il Consorzio, ai sensi dell'art. 37 della Legge n. 865/1971, subentri nelle obbligazioni derivanti da mutui ipotecari concessi da istituti di credito, ottenuti dall'originario concessionario, sarà tenuto a corrispondere a quest'ultimo un indennizzo per le opere eventualmente realizzate, previa detrazione di una somma pari all'importo del mutuo stesso maggiorato dei relativi oneri, salvi restando sempre i maggiori danni.

10) - Il Consorzio dichiara e garantisce che il terreno di cui alla presente concessione è di sua piena ed esclusiva proprietà e libero da vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche ed oneri, sia reali che personali e fiscali.

11) - Il Consorzio rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale, esonerando il Direttore dell'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena da ogni responsabilità al riguardo.

12) - La Parte concessionaria si obbliga per sé ed i suoi aventi causa, nei casi di vendite successive dell'immobile, a trascrivere, a carico dei nuovi acquirenti, tutte le prescrizioni e gli impegni previsti dalla presente convenzione, che si intendono vincolanti anche nel caso di alienazione avvenuta a causa di fallimento. La presente convenzione, limitatamente a quanto disposto dai paragrafi 6, 7, 8 e 9, ha efficacia per anni quindici decorrenti dalla data di accertamento o attestazione dei requisiti di abitabilità degli immobili realizzati.

13) - Le spese e le competenze inerenti al presente atto e conseguenti sono a carico della Parte concessionaria, la quale chiede i benefici fiscali di legge e in particolare i benefici di cui al D.P.R. 29.9.1973 n. 601, art. 32.

14) - Con riferimento al disposto del comma 2 dell'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, si allega al presente atto sotto la lettera), dispensatamene la lettura, il certificato di destinazione urbanistica, relativo al terreno

oggetto della presente concessione, rilasciato dal Sindaco del Comune di, in data.....prot.

Il Consorzio dichiara che successivamente al rilascio del certificato suddetto, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Si dichiara che gli allegati al presente atto ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Richiesto, io ho ricevuto il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia in numero fogli per intero e righe di questo, che viene da me letto ai comparenti, omessa la lettura degli allegati per concorde volontà delle Parti, che lo approvano trovandolo conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me nei modi di legge.

Il Consorzio

La Parte concessionaria

La Parte concessionaria dichiara di conoscere ed accettare pienamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341, secondo comma, del Codice Civile, le condizioni contenute nei precedenti articoli 7 e 8, relative alle penali ed alla risoluzione del contratto.

La Parte concessionaria