

CONSORZIO ATTIVITA' PRODUTTIVE – AREE E SERVIZI
REPUBBLICA ITALIANA

CESSIONE IN PROPRIETÀ 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 a, 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, in qualità di rappresentante legale del Consorzio stesso, in
virtù della deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 61 del 27.11.2009 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 a,
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. In data, registrato a
..... Il al n., trascritto a il al n.
..... particolare;

- che con determinazione del Direttore n. In data, che si allega al
presente atto sotto la lettera), dispensatamene la lettura, il Consorzio Attività Produttive

Aree e Servizi ha ceduto in proprietà alla Ditta il 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, quale proprietario dell'appezzamento di terreno di complessivi mq., avente una superficie utile massima edificabile di mq. e minima di mq., posto in Modena, all'interno del comparto ivi previsto dal Piano delle Aree Produttive denominato ".....", distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio ... con il mappale, confinante con ragioni, salvo se altri,

VENDE, CEDE E TRASFERISCE

alla società, con sede legale in, Via n., C.F. e P.I., che acquista, il suddetto terreno, per lo svolgimento dell'attività di

2) - Il prezzo è stabilito ed accertato a misura in Euro al metro quadrato, e pertanto nella somma di Euro, corrispondente alla 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.

Si dà atto che la Parte acquirente verserà un acconto di Euro=, pari al% del valore complessivo, a titolo confermativo della richiesta di cessione in proprietà di cui trattasi, entro dieci giorni dalla comunicazione di avvenuta assegnazione.

Il rimanente importo di Euro=, sarà versato secondo la seguente modalità:

- una rata di Euro=, pari al% dell'intero importo, entro sei (6) mesi dalla data di adozione della presente determinazione di vendita, quindi entro e non oltre il

- una rata di Euro=, pari al% del valore complessivo, a saldo, al momento della stipulazione del rogito, da effettuarsi entro e non oltre dodici (12) mesi dalla data di adozione della presente determinazione di vendita, quindi entro e non oltre il

I pagamenti alle scadenze sopra descritte vanno intesi con valuta fissa, a favore del Consorzio, entro le date sopra indicate.

L'inosservanza dei termini di pagamento alle scadenze sopra fissate, comporta, a tutti gli effetti, la decorrenza del riconoscimento al Consorzio degli interessi di ritardato pagamento, determinati con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 62 del 27.05.1997, in misura pari al T.U.R. maggiorato di 3 punti percentuali.

3) Il possesso, per ogni conseguente effetto, attivo e passivo, ed in specie per quanto riguarda tasse ed imposte, è trasferito a decorrere dalla data di adozione della presente determinazione di vendita, nel rispetto della regolamentazione in ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di comparto contenute nel successivo punto 4).

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 nel progetto esecutivo delle opere stesse.

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 acquirente.

La Parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il Consorzio:

- ha in corso la procedura per l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che interverrà prima dell'assegnazione;
- affiderà, successivamente alla suddetta approvazione, in appalto le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che saranno pertanto realizzate con le modalità ed i tempi contrattuali e di legge.

In caso di anticipata necessità di edificazione del lotto, la Parte acquirente si assume l'onere di servire il proprio cantiere ed, inizialmente, il proprio lotto anche a fronte di eventuali difficoltà tecniche dovute alla non predisposizione delle opere di urbanizzazione primaria in programma, senza che ciò possa divenire ragione di rivalsa nei confronti del Consorzio.

La Parte Acquirente, in tale caso, si obbliga, preliminarmente all'approntamento del proprio cantiere, a concordare con il Coordinatore della sicurezza e il Direttore dei Lavori incaricati dal Consorzio e con l'impresa aggiudicataria dei lavori le necessarie misure operative di sicurezza e le modalità ed i tempi di realizzazione dei lavori, nel rispetto delle esigenze di carattere generale delle opere di comparto, e comunicare agli stessi la data di inizio dei lavori interessanti il proprio lotto.

Preliminarmente all'inizio dei lavori, la Parte acquirente si obbliga a consegnare a detti incaricati e all'impresa aggiudicataria dei lavori di urbanizzazione, copia del Piano di sicurezza e di coordinamento relativo al proprio cantiere, che dovrà specificatamente prevedere l'analisi delle modalità di accesso dei mezzi al lotto assegnato.

Nel caso si verificassero accertate interferenze operative tra i due cantieri, riscontrate dal Direttore dei Lavori incaricato dal Consorzio, la Parte Acquirente si obbliga a sospendere i

propri lavori fino al risolversi di tali interferenze, senza che ciò possa divenire ragione di rivalsa nei confronti del Consorzio. La sospensione e la successiva ripresa dei lavori, comunicate e motivate dalla Parte Acquirente al Consorzio, danno titolo al riconoscimento delle proroghe dei termini di edificazione, di cui al successivo punto 5) della presente convenzione.

5) - La costruzione degli edifici dovrà avvenire conformemente alle normative urbanistica ed edilizia vigenti, ed in osservanza delle seguenti prescrizioni particolari, nel rispetto delle esigenze primarie di realizzazione delle opere di urbanizzazione di comparto, indicate nel precedente punto 4):

- i lavori di costruzione dovranno avere inizio entro tre anni dalla data di entrata in possesso dell'area oggetto di assegnazione, ed essere completati non oltre cinque 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 acquirente 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, ad eccezione dell'ipotesi prevista al precedente punto 4), potrà, in base ad accertate cause di forza maggiore, previa motivata richiesta, concedere proroga per i termini iniziali e finali.

La Parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che la recinzione del lotto dovrà essere realizzata a confine con il lotto edificabile confinante, con spese assunte a carico di entrambi gli assegnatari/proprietari nella misura del 50% ciascuno.

Nel caso di anticipata necessità della Parte acquirente di realizzare la recinzione del lotto, il rimborso della quota del 50% della spesa sostenuta e documentata sarà effettuato dal futuro assegnatario del lotto confinante al momento dell'assegnazione stessa.

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

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 acquirente, in caso di vendita o locazione dell'immobile, o di contratti anche societari che producano i medesimi effetti, si obbliga per sè ed i suoi aventi causa, a pena dell'applicazione delle sanzioni di cui al punto successivo, 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 acquirente mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

La Parte acquirente 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 sanzionatorio di cui al punto successivo, 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. Qualora l'indice ISTAT relativo ai costi di costruzione di un capannone tipo per uso industriale non sia rivalutato da più di dodici (12) mesi, occorrerà fare riferimento all'ultimo indice generale dei costi di costruzione dei fabbricati residenziali pubblicato dall'I.S.T.A.T.

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 acquirente 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 applicare una sanzione pecuniaria pari al 10% del prezzo massimo attuale di cessione dell'immobile oltre alla somma di Euro 3.179,22 (rivalutata annualmente, dal 2009, in base ai dati sulla rivalutazione monetaria indicati dall'ISTAT), nel caso di:

a - inosservanza della Parte acquirente del divieto di cedere a terzi l'area o parte di essa non ancora edificate, salvo preventiva autorizzazione;

b - vendita o locazione dell'immobile edificato, senza che la Parte acquirente abbia ottenuto l'autorizzazione ovvero senza la previa comunicazione al Consorzio per l'esercizio del diritto di prelazione.

Il Consorzio potrà altresì applicare una sanzione pecuniaria di Euro 3.179,22 (rivalutata annualmente, dal 2009, in base ai dati sulla rivalutazione monetaria indicati dall'ISTAT) in caso di mancato rispetto della Parte acquirente o suoi aventi causa dei termini iniziali e finali dei lavori, salvo proroga.

Nel caso di richiesta di retrocessione la Parte acquirente potrà vendere l'area a soggetti terzi direttamente individuati, previa apposita autorizzazione rilasciata dal Consorzio, che si riserva il diritto di prelazione, anche in favore di altri soggetti designati e presenti nelle proprie graduatorie, da esercitarsi entro novanta giorni dalla comunicazione che dovrà essere fatta dalla stessa Parte acquirente mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. In tale ipotesi di richiesta di retrocessione, il Consorzio applicherà in capo alla Parte acquirente una penale calcolata nella misura di Euro 3.179,22 (rivalutata annualmente, dal 2009, in base ai dati sulla rivalutazione monetaria indicati dall'ISTAT), salvo i maggiori danni.

Le opere eventualmente realizzate verranno indennizzate all'originaria Parte acquirente 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 per la parte eccedente il prezzo massimo determinato secondo i criteri della presente convenzione.

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, operazione societaria 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. Nel caso di rinuncia all'assegnazione intervenuta prima della stipula del contratto di compravendita, il Consorzio provvederà a restituire alla Parte acquirente o suoi aventi causa le somme ricevute in pagamento solo al momento della riassegnazione del lotto stesso, decurtate della penale calcolata nella misura di Euro 3.179,22 (rivalutata annualmente, dal 2009, in base ai dati sulla rivalutazione monetaria indicati dall'ISTAT), salvo i maggiori danni.

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

10) - Il Consorzio rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale.

11) - La Parte acquirente 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 7 e 8, ha efficacia per anni quindici decorrenti dalla data di accertamento o attestazione dei requisiti di abitabilità degli immobili realizzati.

12) - Le spese e le competenze inerenti al presente atto e conseguenti sono a carico della Parte acquirente, la quale chiede l'applicazione dei benefici fiscali di legge e in particolare dei benefici di cui al D.P.R. 29.9.1973 n. 601, art. 32, consistenti nella tassa fissa di registro e nell'esenzione dalle imposte catastali ed ipotecarie, trattandosi di cessione di aree ricomprese nei Piani per Insediamenti Produttivi, ai sensi del Titolo III della legge n. 865/1971.

13) La parte acquirente 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 art. 7) e 8), relative alle penali ed alla risoluzione del contratto.

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 cessione, 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 componenti, 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 acquirente