

CESSIONE IN PROPRIETÀ / DIRITTO DI SUPERFICIE
 DI AREA COMUNALE SITA IN ZONA P.I.P. ...- NEL COMUNE DI
 CASALE MONFERRATO, ALLA DITTA
 CONVENZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE EX ART. 27 LEGGE 22/10/71 N. 865
 (da redigersi nella forma dell'atto pubblico)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno addì del mese di in Casale Monferrato, in

Avanti a meSegretario Generale del Comune di Casale Monferrato /
 Notaio, abilitato per legge alla rogazione di atti pubblici, sono comparsi i Signori:
 (costituzione delle parti con rispettive abilitazioni alla firma ed identificazione)
 comparenti della cui identità e capacità giuridica io Segretario rogante sono certo, i quali chiedono di
 far constare quanto segue, senza la presenza di testimoni per avervi gli stessi di comune accordo
 rinunciato, io Segretario rogante consenziente.

PREMESSO

- (indicazione degli estremi di approvazione del piano P.I.P.)
-(indicazione degli estremi della deliberazione con la quale il Comune vende o cede in
 diritto di superficie il lotto o lotti compresi nel predetto piano alla ditta indicando se trovasi fra
 quelli da cedersi in proprietà od in diritto di superficie)
- che la Ditta si obbliga ad insediarsi sull'area la sua attività produttiva consistente
 in.....
- che ai sensi dell'art. 27 della Legge 22/10/1971 N. 865 e dell'art. 16 DPR 380/2001 la Ditta si
 obbliga al versamento dei relativi oneri di urbanizzazione primaria e secondaria stabiliti dal Comune
 per l'insediamento

Fra le parti come sopra costituite, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – LE PREMESSE

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 – LE PARTI

Per brevità le parti come sopra costituite saranno chiamate in seguito "COMUNE" e "DITTA".

ART. 3 - OGGETTO

(se trattasi di vendita)

Il Comune VENDE in proprietà alla Ditta suindicata che tramite il suo Rappresentante accetta, l'area
 compresa nel Piano per Insediamento Produttivo (P.I.P.) sito in Casale Monferrato, zona

..... contraddistinta con il numero/lettera della superficie di metri quadrati
 ed indicata a Catasto Terreni del Comune di Casale Monferrato come segue
 alle coerenze e come meglio risulta dal Tipo di Frazionamento.

(se trattasi di cessione del diritto di superficie)

Il Comune cede alla Ditta suindicata, che tramite il suo Rappresentante accetta, il diritto di superficie sull'area compresa nel Piano per Insedimenti Produttivi (P.I.P.) sito in Casale Monferrato, zona contraddistinta con il numero/lettera della superficie di metri quadrati ed indicata a Catasto Terreni del Comune di Casale Monferrato, come segue alle coerenze e come meglio risulta dal Tipo di Frazionamento

ART. 4 - DURATA (se trattasi di cessione del diritto di superficie)

Il diritto di superficie è concesso per anni NOVANTANOVE a far tempo dalla data di stipula della presente convenzione, e lo stesso viene concesso ai sensi degli artt. 952, 953 e 955 del Codice Civile al fine di consentire alla Ditta concessionaria la costruzione degli edifici a destinazione prevista dal PIP, con utilizzazione sia del soprasuolo che del sottosuolo, nonché per l'uso dell'area libera da costruzioni per i fini a cui è destinato il lotto.

Alla scadenza dei 99 anni, la concessione del diritto di superficie potrà essere rinnovata con una convenzione aggiuntiva, alle condizioni vigenti al momento del rinnovo, purchè la domanda venga presentata entro un anno prima della scadenza.

Nel caso di mancato rinnovo, l'area e i fabbricati passeranno in proprietà al Comune e alla concessionaria non competerà alcun indennizzo o corrispettivo.

Ove per qualsiasi causa, prima del 99° anno si abbia il perimento totale degli immobili costruiti, la Ditta o aventi causa deve comunicare al Comune entro sei mesi dall'evento, se intende o meno procedere alla loro ricostruzione.

In questo caso il Comune fisserà i nuovi termini di inizio ed ultimazione dei lavori con il permesso di costruire.

Trascorso il termine di sei mesi sopra indicato, senza che la ditta abbia comunicato l'intendimento di costruire, si decade dall'assegnazione ed il suolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ritorna nella disponibilità del Comune senza alcun obbligo di indennizzo o corrispettivo.

ART. 5 - CORRISPETTIVO DELLA VENDITA / DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il corrispettivo della vendita dell'area/del diritto di superficie, viene fissato in € al metro quadrato, e così complessivamente in € (mq x).

Detto prezzo deve considerarsi definitivo ed è stato versato al Comune preliminarmente alla sottoscrizione del presente atto, con versamento presso la locale Civica Tesoreria, come risulta dalla quietanza N..... del (citare eventuale quietanza per l'acconto).

ART. 6 - CORRISPETTIVO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune, di cui all'art. 27 della Legge 22/10/71 N. 865 viene fissato in € ... al mq., e così per complessive € (€ x mq). Da tale corrispettivo restano esclusi gli allacciamenti elettrici, telefonici e di gas metano, che la Ditta dovrà corrispondere direttamente alle Società erogatrici, ivi comprese le cabine private che a tal fine dovessero occorrere per la quantità del servizio richiesto dalla Ditta, secondo le prescrizioni delle rispettive Società erogatrici.

Gli allacciamenti all'acquedotto e alla fognatura comunali saranno consentiti sotto l'osservanza delle condizioni di regolamento e di tariffa in vigore, e le relative opere di allacciamento all'interno dell'area saranno a carico della Ditta.

L'importo per gli oneri di urbanizzazione è già stato versato in un'unica soluzione, preliminarmente alla sottoscrizione del presente atto come risulta dalla quietanza N.del rilasciata dalla locale Civica Tesoreria.

Oppure a scelta secondo quanto indicato dalla ditta nella domanda

L'importo per gli oneri di urbanizzazione dovrà essere corrisposto in quattro rate semestrali uguali della somma di € cadauna, a far tempo dalla sottoscrizione del presente atto.

Allo scopo è stata rilasciata garanzia fideiussoria a primo rischio assoluto secondo quanto meglio specificato all'art. 12.

Sulle dette somme maturerà a favore del Comune l'interesse legale in vigore al momento del pagamento della rata.

E' fatta salva la facoltà per il debitore di versare in qualunque momento l'intera somma ancora dovuta.

La Ditta riconosce al Comune la più ampia discrezionalità relativamente ai tempi e modi di attuazione delle opere di urbanizzazione.

Per le parti dei fabbricati destinate ad uso residenziale dovranno essere corrisposti al Comune, in aggiunta agli oneri di cui sopra, anche gli oneri previsti per l'urbanizzazione secondaria dei fabbricati destinati ad uso abitativo e gli importi relativi al costo di costruzione previsti dall'art. 16 del DPR 380/2001.

ART. 7 – ESECUZIONE DELL'OPERA

A) La Ditta si obbliga a costruire sull'area concessa in proprietà / *diritto di superficie* un fabbricato industriale da destinare alla propria attività produttiva di rispettando l'indice di superficie coperta minimo dello 0,20 (in base a quanto previsto dalle norme di attuazione del P.I.P.) e osservando i seguenti termini relativi alle fasi salienti del programma costruttivo:

- entro 6 mesi dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, dovrà presentare al

Comune l'istanza di permesso di costruire corredata di progetto per l'edificazione del fabbricato industriale;

- entro anno dalla data di sottoscrizione della presente convenzione dovrà dare inizio ai lavori di costruzione ed entro anni dalla stessa data di stipula della convenzione **(1)**, i lavori dovranno essere ultimati in modo tale che gli edifici possano ottenere il certificato di agibilità;
- entro 2 mesi dal rilascio del certificato di agibilità, si dovrà dare inizio alla attività prevista.

B) E' vietato il trasferimento a qualunque titolo a favore di altri della semplice area assegnata non ancora occupata da costruzioni salvo quanto previsto dalla lettera successiva e all'art. 10.

C) Qualora, la Ditta manifesti l'impossibilità di iniziare o concludere l'opera iniziata, oppure di insediare l'attività, potrà trasferire ad altra ditta la proprietà / il diritto di superficie del lotto e delle costruzioni già realizzate, previo nulla osta del Comune e l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 13. Il nulla osta verrà rilasciato alle condizioni indicate ai punti 2 e 3 dell'art. 9. Nello stesso atto di cessione, la subentrante: 1) dovrà rimborsare alla assegnataria la stessa somma a suo tempo pagata al Comune e il prezzo dell'immobile calcolato sulla base dei costi di costruzione effettivamente sostenuti e debitamente documentati nello stato di avanzamento lavori; 2) dovrà convenzionare con il Comune il corrispettivo e gli oneri di urbanizzazione che saranno aggiornati e integrati rispetto a quelli assolti dalla assegnataria uscente.

D) La Ditta si obbliga a destinare una parte delle aree interne a verde nelle dimensioni e con le caratteristiche previste dalle norme tecniche di attuazione del PIP.

E) E' ammessa la destinazione ad uso residenziale limitatamente all'abitazione del proprietario o del personale di custodia secondo quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione del PIP.

F) I cortili saranno utilizzati come spazio di manovra e sosta degli automezzi. E' vietata ogni destinazione che produca rilascio di sostanze inquinanti nella fognatura comunale.

ART.8 – VINCOLO DI DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI

A) Gli immobili costruiti sulle aree cedute sono vincolati alla destinazione loro propria quale risulta dal presente atto e dal permesso di costruire in quanto compatibile con le attività ammesse dal PIP.

B) La ditta garantisce che il processo di lavorazione attuato nel costruendo impianto industriale non è tale da produrre scarichi aerei o liquidi che possano turbare equilibri ecologici nella zona e si impegna ad osservare tutte le prescrizioni di legge e di regolamento che disciplinano le materie urbanistico - ambientali.

C) Eventuali modifiche alla originaria destinazione d'uso compatibili con le finalità del P.I.P. saranno verificate dagli uffici comunali competenti in sede di rilascio del certificato di agibilità per l'esercizio della nuova attività, come previsto dall'art. 11 .

D) Nel caso in cui l'immobile venga adibito ad attività diversa da quella dichiarata nel presente atto e

non compatibile con la previsione del PIP, l'Amministrazione Comunale, con provvedimento della Giunta, dichiara la risoluzione del presente contratto per inadempimento con la conseguente decadenza dalla assegnazione e l'applicazione di quanto previsto al successivo art. 13.

E) L'eventuale alloggio di servizio, custodia, guardiana, quale corredo necessario dell'attività ammessa, non potrà subire destinazione diversa, fatta salva la trasformazione in area produttiva o in uffici strumentali all'azienda, e potrà essere alienato o locato unicamente con l'impianto produttivo; il rilascio del permesso di costruire l'alloggio sarà subordinato alla stipula da parte della Ditta o aventi causa di un atto di vincolo registrato e trascritto contenente l'impegno al mantenimento della predetta destinazione. In deroga a quanto sopra potrà essere consentito il trasferimento del solo impianto previa estinzione del vincolo da parte del titolare della Ditta o aventi causa, se ritirato dal lavoro per invalidità o per raggiunti limiti di età o dagli eredi conviventi, se deceduto, qualora l'alloggio in questione costituisca l'unica abitazione di proprietà del titolare o degli eredi nel territorio comunale. Tutte le spese per la costituzione e l'eventuale estinzione autorizzata del vincolo sono a carico della ditta o aventi causa.

ART. 9 – VENDITA O LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

A) PER IL PERIODO DI 5 ANNI DALLA DATA DI STIPULA DELLA PRESENTE CONVENZIONE - E' vietata la vendita, la costituzione di altri diritti reali o personali (locazione) sul lotto e sul fabbricato ivi costruito, salvo che dopo l'avvio della attività si verifichi un caso di cessione o cessazione dell'azienda, trasformazione, fusione o scissione della società, decesso dell'assegnatario.

In questi casi la Ditta deve chiedere al Comune apposito nulla-osta, che verrà rilasciato alle seguenti condizioni:

1. la ditta assegnataria prima di cedere abbia effettivamente insediato la propria azienda svolgendo la relativa attività per almeno 1 anno dal rilascio della agibilità (salvo il caso del decesso dell'imprenditore), fatte salve le deroghe previste dal successivo art. 13 p.2;
2. l'impresa subentrante abbia i requisiti soggettivi previsti dal PIP, sia regolarmente iscritta alla Camera di Commercio competente e in caso di Società, sia regolarmente iscritta al Registro delle Società presso il Tribunale competente;
3. alla richiesta di nulla osta sia allegata una dichiarazione della ditta subentrante: a) di destinare l'immobile acquistato / affittato alla propria attività di (specificare l'attività svolta); b) di conoscere e accettare tutti i diritti, oneri e condizioni posti dalla seguente convenzione, assicurando la continuazione ovvero l'espletamento di attività produttiva prevista e ammessa dal piano;

Trascorsi 60 giorni dalla presentazione della istanza, il nulla osta si intenderà assentito alle condizioni indicate nella domanda.

La ditta si obbliga ad inviare, entro 60 giorni dalla stipula, copia dell'atto di cui sopra al Comune, il quale potrà imporre alla ditta uscente le modifiche al contratto necessarie per l'adeguamento alla presente convenzione.

B) DOPO I PRIMI 5 ANNI DALLA DATA DI SOTTOSCRIZIONE DELLA PRESENTE CONVENZIONE E PER I SUCCESSIVI 5 ANNI – La vendita o la costituzione di diritti reali o personali (locazione) sono sempre ammessi, previo nulla osta del Comune, che verrà rilasciato alle seguenti condizioni:

1. la ditta uscente prima di cedere abbia effettivamente svolto la propria attività nel fabbricato per almeno 1 anno, fatte salve le deroghe previste dal successivo art. 13 p.2;
2. l'impresa subentrante abbia i requisiti soggettivi previsti dal PIP, sia regolarmente iscritta alla Camera di Commercio competente e in caso di Società, sia regolarmente iscritta al Registro delle Società presso il Tribunale competente;
3. alla richiesta di nulla osta sia allegata una dichiarazione della ditta subentrante: a) di destinare l'immobile acquistato / affittato alla propria attività di(specificare l'attività svolta); b) di conoscere e accettare tutti i diritti, oneri e condizioni posti dalla seguente convenzione, assicurando la continuazione ovvero l'espletamento di attività produttiva prevista e ammessa dal piano;

Trascorsi 60 giorni dalla presentazione della istanza, il nulla osta si intenderà rilasciato alle condizioni indicate nella domanda. La ditta uscente si obbliga ad inviare, entro 60 giorni dalla stipula, copia dell'atto di cui sopra al Comune, il quale potrà imporre le modifiche al contratto necessarie per l'adeguamento alla presente convenzione.

C) Non sono mai soggetti a nulla osta i trasferimenti nell'ambito di procedure concorsuali (fallimento) o esecutive.

D) TRASCORSI 10 ANNI DALLA DATA DI SOTTOSCRIZIONE DELLA PRESENTE CONVENZIONE – La vendita o la costituzione di diritti reali o personali (locazione) non sono subordinati ad alcun nulla osta fatto salvo il rispetto della normativa urbanistica vigente, generale e particolareggiata.

ART. 10 – SALE AND LEASE BACK

A) Viene riconosciuta alla Ditta in ogni tempo la possibilità di cedere sia l'area ineditata che costruita, a società di leasing con scopo finanziario, sotto l'osservanza della presente convenzione e alla condizione che la società di leasing stipuli la prima locazione con la stessa Ditta cedente.

B) La Ditta si impegna a richiamare nell'atto di compravendita i seguenti obblighi per la società di leasing:

- assicurare la continuazione della attività produttiva dell'immobile compravenduto nel caso di

- successiva locazione finanziaria dopo la prima ad altra ditta qualora l'assegnataria rinunci all'opzione finale di riacquisto oppure si verifichi una causa di risoluzione anticipata del leasing;
- chiedere il preventivo nulla osta al Comune per ogni nuova locazione finanziaria successiva alla prima, anche se trascorsi 10 anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione. L'impresa subentrante dovrà avere i requisiti soggettivi previsti dal PIP, essere regolarmente iscritta alla Camera di Commercio competente e in caso di Società, al Registro delle Società presso il Tribunale competente. Alla richiesta di nulla osta dovrà essere allegata una dichiarazione della ditta subentrante: a) di destinare l'immobile locato alla propria attività che dovrà essere specificata; b) di conoscere e accettare tutti i diritti, oneri e condizioni posti dalla seguente convenzione, assicurando la continuazione ovvero l'espletamento di attività produttiva prevista e ammessa dal piano.

Trascorsi 60 giorni dalla presentazione della istanza, il nulla osta si intenderà assentito alle condizioni indicate nella domanda.

L'atto di trasferimento dalla Ditta alla società di leasing ed ogni contratto di locazione finanziaria, dovranno essere altresì inviati al Comune entro 60 giorni dalla stipula il quale potrà imporre le modifiche necessarie per l'adeguamento alla presente convenzione.

ART. 11 – CAMBIO DI DESTINAZIONE E ATTI DI TRASFERIMENTO

A) In tutti i casi di cambio di destinazione d'uso, all'atto del mutamento cesserà di avere efficacia la licenza di agibilità che dovrà essere nuovamente richiesta al Comune e verrà rilasciata a condizione che la nuova destinazione rispetti la normativa vigente.

B) In tutti gli atti di trasferimento, di vendita, di costituzione di diritti reali e personali (locazione) citati nella presente convenzione, anche a seguito di fallimento, la Ditta subentrante deve dichiarare di conoscere e accettare i vincoli previsti dal PIP e dalla presente convenzione che si impegnerà ad osservare e che dovrà essere allegata al predetto atto.

C) E' sempre possibile retrocedere volontariamente il lotto al Comune in assenza di violazioni alla presente convenzione. In tal caso il Comune corrisponderà alla Ditta un somma che sarà determinata con le stesse modalità previste all'art. 13 lett. B) per il caso di decadenza, salvo la penale trattenuta dal Comune che sarà pari al 5% del corrispettivo determinato ai sensi degli articoli 5 e 6, anziché al 15%.

ART. 12 - GARANZIE FINANZIARIE

Per il perfetto e puntuale adempimento degli obblighi di cui ai precedenti artt. 6 e 7 lett. D), la Ditta ha prestato le seguenti garanzie finanziarie assicurative/bancarie a primo rischio assoluto:

- a) € a garanzia del pagamento rateale degli oneri di urbanizzazione – compresi gli aumenti previsti dall'art. 13 lett. C) - mediante polizza rilasciata dacon scadenza

al (ossia al terzo anno successivo alla data della stipula della presente convenzione) che si allega al presente atto. Il Comune autorizzerà lo svincolo della fideiussione al pagamento delle quattro rate degli oneri;

b) € a garanzia della sistemazione ad area verde nell'intero del lotto mediante polizza rilasciata dacon scadenza al terzo anno successivo alla data del rilascio del certificato di agibilità, che si allega al presente atto. Il Comune autorizzerà lo svincolo della fideiussione alla verifica da parte degli uffici comunali competenti, dell'adempimento dell'obbligo; l'importo garantito sarà oggetto di rivalutazione annuale secondo la svalutazione monetaria.

Nel caso, di mancati pagamenti degli oneri di urbanizzazione alle scadenze pattuite o di mancata realizzazione della sistemazione a verde nell'interno del lotto, il debitore autorizza il Comune ad introitare le garanzie suddette in qualunque momento, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per il prelievo che il Comune riterrà di effettuare.

Il Comune tuttavia, dichiara di non opporre la mancata osservanza delle condizioni contenute nella presente convenzione agli Enti di diritto pubblico che abbiano finanziato la realizzazione dell'immobile insediatosi nel P.I.P. con mutuo assistito da ipoteca, limitatamente alla somma mutuata, oltre interessi ed accessori, e per la durata, del finanziamento.

ART. 13 - SANZIONI PER INOSSERVANZA DEI PATTI CONTRATTUALI

A) In caso di eventuale inadempienza da parte della Ditta o aventi causa, rispetto alle obbligazioni di cui al presente atto saranno applicate le seguenti sanzioni.

1. Mancato invio di copia dell'atto stipulato ogni qual volta sia previsto in convenzione: sanzione pecuniaria di € 100

2. Violazione art. 7

- lett. A) - Termine di inizio, di fine lavori e di attivazione della ditta: sanzione pecuniaria pari al 5% del corrispettivo così come determinato all'art. 5 oltre alla possibilità di ottenere una proroga per ognuno dei termini, per una sola volta, per un tempo massimo di un anno dalle rispettive scadenze. Se il ritardo supera i 12 mesi da ciascuna scadenza, eventualmente prorogata : risoluzione del presente atto e decadenza dall'assegnazione. La Ditta può comunque ricorrere a società di Leasing ai sensi dell'art. 10, oppure alla procedura di cui all'art. 7 lettera C.

Se la ditta ricorre alla procedura di cui all'art. 7 lettera C, il rilascio del nulla osta sarà subordinato al pagamento della sanzione pecuniaria pari al 30% del corrispettivo così come determinato all'art. 5 e degli oneri calcolati ai sensi dell'art. 6.

- lett. B) e nel caso di mancato rispetto della procedura di cui alla lett. C) : risoluzione e decadenza dall'assegnazione

- lett. D): incameramento fideiussione
 - lett. E) e F): le sanzioni previste dalla normativa urbanistico – edilizia vigente
3. Mancato rispetto degli obblighi di cui all'art. 8
- lett. D) risoluzione e decadenza dall'assegnazione;
 - lett. E): in caso di vendita dell'alloggio separatamente dal fabbricato industriale: sanzione pecuniaria pari al 30% del corrispettivo così come determinato all'art. 5 e all'art. 6. In ogni caso l'alloggio non perde il suo carattere e la sua destinazione produttiva e non sarà ammessa sul lotto convenzionato la realizzazione di ulteriori abitazioni.

4. Violazione degli obblighi previsti all'art. 9 lettere A) e B)

Obbligo per la Ditta inadempiente di presentare istanza di nulla osta in sanatoria. Se emerge dall'istruttoria della domanda che il trasferimento è conforme alla convenzione si applica alla Ditta inadempiente una sanzione pecuniaria pari al 5% del corrispettivo pagato per il lotto così come determinato all'art. 5. Se dal nulla osta in sanatoria emerge che la Ditta subentrante non ha i requisiti: risoluzione e decadenza dall'assegnazione alla ditta uscente. Il Comune non assume alcun obbligo o responsabilità nei confronti della ditta illegittimamente subentrata e si dichiara estraneo sin da ora ad ogni lite o controversia tra la Ditta uscente e quella subentrante.

5. Violazione art.10

- lett. A): risoluzione e decadenza dall'assegnazione
- lett. B): obbligo per la Società di leasing inadempiente di presentare istanza di nulla osta in sanatoria. Se emerge che il trasferimento è conforme alla convenzione si applica alla Ditta inadempiente una sanzione pecuniaria pari al 5% del corrispettivo pagato per il lotto così come determinato all'art. 5. Se dal nulla osta in sanatoria emerge che la Ditta subentrante non ha i requisiti: risoluzione e decadenza dall'assegnazione

6. Violazione art. 11.

- lett. A): si applicheranno le sanzioni previste dalla normativa urbanistica vigente
- lett. B): il Comune potrà imporre tutte le modifiche necessarie per ricondurre l'atto alla presente convenzione

B) In tutti i casi di risoluzione del presente atto, la decadenza dall'assegnazione del lotto sarà automatica e verrà dichiarata dalla Giunta comunale. Il presente atto si intenderà privo di effetti e l'area con le costruzioni eventualmente realizzate saranno acquisite al patrimonio comunale. La decadenza legittima il Comune alla immediata acquisizione del possesso con obbligo per la Ditta di consegnare l'area e gli immobili liberi da persone e cose entro 60 giorni dalla notifica del provvedimento di decadenza; in difetto vi provvederà l'Ente in danno dell'inadempiente.

Il Comune corrisponderà alla Ditta il corrispettivo determinato all'art 5 e la parte di oneri determinati

all'art. 6 nella misura già versata, trattenendo una penale pari al 15%. Le opere parzialmente o totalmente realizzate saranno valutate secondo una stima di parte redatta sulla base dei costi di costruzione effettivamente sostenuti e debitamente documentati nello stato di avanzamento lavori che verrà verificata dai tecnici del Comune.

Dalla somma complessiva riconosciuta alla Ditta inadempiente dovranno essere detratti tutti i costi necessari per acquisire la piena disponibilità degli immobili: sgombero dei locali in caso di mancato rilascio spontaneo, estinzione eventuali ipoteche, vincoli o gravami di ogni natura, spese per la retrocessione al Comune se non c'è immediata riassegnazione ad altra ditta. La liquidazione di tale indennizzo sarà sospensivamente condizionata, anche in caso di retrocessione al Comune, alla riassegnazione del lotto ad altra ditta. Tale riassegnazione, se non vi è stata retrocessione al Comune, potrà perfezionarsi con il passaggio diretto dalla Ditta inadempiente. Contestualmente al trasferimento e nello stesso atto, la subentrante rimborserà alla Ditta uscente la somma come sopra determinata e verificata e convenzionerà con il Comune il corrispettivo e gli oneri di urbanizzazione che saranno aggiornati e integrati a quelli assolti dalla inadempiente.

C) Il mancato versamento del corrispettivo delle opere di urbanizzazione nei termini previsti dal precedente art. 6, comporterà la rivalsa sulla garanzia fideiussoria. Nel contempo ai sensi dell'art. 42 del DPR 380/2001 si avrà l'aumento del corrispettivo in misura pari al

- 1) 10% qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni;
- 2) 20% quando superato il termine di cui al p. 1, il ritardo si protrae per i successivi 60 giorni;
- 3) 40% quando, superato anche il termine di cui al p. 2, il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.

Le misure di cui ai numeri precedenti non si cumulano.

Le norme di cui sopra si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Decorsi inutilmente i termini di cui sopra, il Comune provvederà alla riscossione coattiva del complessivo credito riferito alle singole rate.

D) Le sanzioni pecuniarie previste a carico dei trasgressori nel presente atto saranno recuperate dal Comune con la procedura prevista dal R.D. 639/1910. L'applicazione delle sanzioni pecuniarie non pregiudica l'esercizio dei poteri in materia urbanistico edilizia e di tutela del territorio e l'applicazione delle sanzioni proprie di tali materie.

E) Le sanzioni previste nel presente articolo non si applicano qualora le violazioni siano causate da fatti sopravvenuti ed estranei alla volontà della Ditta (calamità naturali, eventi straordinari di natura non economica) purché debitamente documentati.

ART. 15 - GENERICHE

Il Comune è proprietario dell'area ceduta - concessa in diritto di superficie - a seguito di

Il Comune per l'area ceduta in proprietà - diritto di superficie - rilascia ampia garanzia dalla assoluta libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e con tutti i diritti, pertinenze, dipendenze, sì e come fino ad oggi posseduta dallo stesso cedente e con la garanzia in caso di evizione anche parziale.

Il Comune altresì dichiara e garantisce che

- il terreno del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Sindaco in data Prot. N. che si allega al presente atto sotto la lettera ...;
- che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno;
- che non è stata fino ad oggi trascritta nei Registri Immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata (art. 18, secondo comma).

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, si fa esplicito riferimento alle norme di Legge e Regolamenti sia generali che comunali vigenti in materia, ed in particolare agli artt. 952/956 del Codice Civile e al Piano delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (P.I.P.) adottato.

ART. 16- RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE - TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, con esonero per lo stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo. Il Comune rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale comunque nascente dai rapporti costituiti con il presente atto.

ART. 17 - SPESE E REGIME FISCALE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della Ditta

Agli effetti della registrazione e trascrizione del presente atto si chiede l'applicazione della tassa fissa ai sensi art. 32 del D.P.R. 29/9/1973 N. 601, così, come previsto dall'art.20 della Legge 28/1/77 N. 10.

Per il Comune _____

Per la Ditta _____

(1) I termini sono stabiliti dalla Ditta nella domanda nella misura massima prevista di 1 anno per l'inizio e 3 anni per l'ultimazione