

TRANSAZIONE
CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL COMPARTO I
SUBCOMPARTO 2 DEL P.I.P. DELLA ZONA PRODUTTIVA DI
NAVACCHIO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____

in Cascina, negli uffici del Comune di Cascina, corso Giacomo Matteotti n. 90,
avanti a me Notaio _____ in _____,

SI SONO COSTITUITI

1)- _____, nato a _____ il _____, domiciliato/a per la carica presso il
Comune di Cascina, il quale dichiara di intervenire nel presente atto nella sua
qualità di Responsabile P.O.A. della Macrostruttura 1 Amministrativa Istituzionale
e Contabile in forza di _____;

non in proprio ma in rappresentanza del Comune di Cascina, codice fiscale:
00124310509;

2) _____, nato a _____ il giorno _____, e
residente a _____ Via _____, codice fiscale _____,
il quale interviene nel presente atto nella qualità di titolare della ditta
_____, con sede in _____ alla Via _____, codice
fiscale _____, partita IVA _____, R.E.A. _____;

(che nel presente atto verrà indicato come "precedente assegnatario").

3) - _____, nato a _____ il giorno _____, e
residente a _____ Via _____, codice fiscale _____,
il quale interviene nel presente atto nella qualità di titolare della ditta

_____, con sede in _____ alla Via _____, codice fiscale _____, partita IVA _____, R.E.A. _____;

(che nel presente atto verrà indicato come "nuovo assegnatario" o "acquirente").

Della identità personale, qualifica e poteri di firma, di essi costituiti io Notaio sono certo.

PREMESSO CHE:

A. con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 24 luglio 2000 e con deliberazione Consiglio Comunale n. 72 del 28 novembre 2000, è stato, rispettivamente, adottato ed approvato il Piano Particolareggiato zona Produttiva di Navacchio;

B. con atto di "Convenzione urbanistica relativa al Comparto I del P.I.P. della zone produttiva di Navacchio" a rogito del _____ in data _____, rep. _____, registrato a _____ il _____, trascritto in _____ in data _____ al n. _____ il Comune di Cascina assegnava alla ditta _____, il lotto n. _____, Comparto 1, subcomparto 2, della superficie catastale complessiva di mq. _____, compreso nel suddetto Piano Particolareggiato ed identificato nel catasto terreni del detto Comune al foglio di mappa 27, particelle:

▪

C. che all'art. _____ di detto atto veniva regolato il pagamento del prezzo pari ad euro _____ (Euro _____ virgola _____);

D. che con detto atto il signor _____ (precedente assegnatario) si obbligava a _____;

E. che il signor _____ (precedente assegnatario) risulta inadempiente a quanto

stabilito nel citato atto di convenzione e che tale inadempienza comporta la risoluzione della convenzione ai sensi dell'art. ____ della medesima con riacquisizione dell'area al Comune di Cascina e restituzione del corrispettivo versato con riduzione del 40%;

F. che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 127 del 29 ottobre 2018 è stato approvato il “Regolamento per la cessione di aree ricomprese all'interno di Piani per Insediamenti Produttivi [P.I.P.]” (di seguito vigente Regolamento), il cui articolo 11 disciplina la procedura da seguire nel caso di risoluzione di precedenti convenzioni di assegnazione non adempiute, prevedendo espressamente che contestualmente alla procedura di risoluzione venga esperita la procedura pubblica per l'individuazione di un nuovo assegnatario e che, in caso di esito positivo di quest'ultima, possa procedersi alla sottoscrizione di un accordo transattivo tra il Comune di Cascina, il precedente ed il nuovo assegnatario nel quale:

- si constata bonariamente l'intervenuta risoluzione della convenzione;
- si retrocede il lotto al Comune restituendo al precedente assegnatario il corrispettivo versato, senza interessi, con riduzione del solo 20% (venti per cento);
- si assegna il lotto al nuovo assegnatario;
- si suddividono le spese dell'atto transattivo in parti uguali tra il precedente ed il nuovo assegnatario;
- si dichiarano soddisfatte le ragioni di ciascuna delle parti in conseguenza della transazione.

G. in data ____ prot. ____ è stato comunicato al precedente assegnatario l'avvio

- del procedimento per la risoluzione della convenzione rep. ____ del ____;
- H. in data _____ è stato pubblicato il bando pubblico per l'assegnazione delle aree ricadenti nel P.I.P., ai sensi del vigente Regolamento;
- I. con determinazione del Responsabile E. Q. della Macrostruttura _____ n. _____ del _____ è stata approvata la graduatoria definitiva dei soggetti in possesso dei necessari requisiti ed individuato la ditta ____ quale soggetto assegnatario definitivo del/i lotto/i come sopra identificato/i
- J. in data ____ prot. ____ , il precedente assegnatario è stato invitato ad aderire al presente accordo transattivo
- K. con determinazione del Responsabile E. Q. della Macrostruttura _____ n. _____ del _____, preso atto dell'adesione al suddetto invito da parte del precedente assegnatario e dell'impegno alla sottoscrizione del presente atto assunto dal nuovo assegnatario con la partecipazione alla procedura pubblica, è stata stabilita la stipula del presente atto;

TANTO PREMESSO

Le parti, come sopra costituite e generalizzate, dato atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, convengono e stipulano quanto appresso:

PARTE PRIMA

CONSTATAZIONE BONARIA della intervenuta risoluzione della prima assegnazione e conseguente RETROCESSIONE DEL LOTTO al Comune, con relativa immissione nel possesso;

- la Ditta _____ (precedente assegnatario) e il Comune di Cascina, come sopra rappresentati, consensualmente e bonariamente dichiarano risolto l'atto

di assegnazione a rogito del _____ in data _____, rep. _____, registrato a _____ il _____ al n.____, trascritto a _____ il _____ ai nn.____, essendosi verificata la condizione risolutiva di cui all'articolo ____del citato atto non avendo adempiuto all'obbligo di _____.

In conseguenza dell'avvenuta risoluzione la Ditta _____ (precedente assegnatario) e il Comune di Cascina, come sopra rappresentati, dichiarano che il/i lotto/i ____ Comparto 1, sub comparto 2, di mq.____ oggetto del citato atto di assegnazione, è/sono retrocesso/i in favore del Comune di Cascina che, pertanto, in conseguenza dell'intervenuta risoluzione di detto atto di assegnazione, torna ad esserne pieno ed unico proprietario viene immesso nel relativo possesso libero da persone e/o cose (*in caso diverso dettagliare*).

Le parti dichiarano che, in conseguenza del bonario accertamento dell'intervenuta causa di risoluzione della Convenzione di Assegnazione del _____ rep. n._____, si applica, nei rapporti tra _____ (precedente assegnatario) e il Comune di Cascina, la previsione dell'articolo 11 del vigente Regolamento, per cui a carico della Ditta _____(precedente assegnatario) sarà applicata una sanzione del 20% (venti per cento) delle somme già versate a titolo di corrispettivo, fermo restando la restituzione della restante somma versata senza interessi; la regolamentazione di detti rapporti sarà effettuata secondo quanto appreso previsto nella PARTE TERZA "Regolamentazione dei versamenti e relative quietanze" del presente atto.

PARTE SECONDA

ASSEGNAZIONE DEL LOTTO al nuovo assegnatario secondo il nuovo schema di convenzione

ART. 1 - Cessione di aree in diritto di proprietà

Il Comune di Cascina cede in diritto di proprietà alla Ditta _____, che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, al fine di realizzare le opere di seguito specificate, il/i lotto/i _____ del Comparto 1, sub comparto 2, della superficie catastale complessiva di mq _____ (metri quadrati _____) compreso/i nel Piano _____, censito/i nel Catasto Terreni del Comune di Cascina al foglio di mappa numero 27, particelle:

▪

il tutto come riportato nella planimetria con individuazione del/i lotto/i assegnato/i, che, previa visione e sottoscrizione delle parti e di me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

ART. 2 - Consegna dell'area

Il terreno oggetto della presente cessione è consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, restando a carico della Ditta acquirente tutti gli oneri inerenti alla sistemazione ed all'adeguamento del terreno stesso al fine dell'esecuzione di tutte le opere di cui alla presente convenzione.

ART. 3 - Corrispettivo per la cessione delle aree

Il corrispettivo della presente cessione è stabilito in Euro _____ (Euro _____ virgola _____) come indicato nella determinazione n.____ del _____ (*determina di approvazione atti procedura pubblica per l'assegnazione dei lotti*), secondo quanto previsto dall'art. 7 del vigente Regolamento.

Detto corrispettivo è a corpo e non a misura e il suo pagamento viene regolato secondo la disciplina di cui alla PARTE TERZA, "Regolamentazione dei versamenti e relative quietanze", del presente atto.

ART. 4 - Opere da realizzare

La Ditta acquirente realizzerà, nei modi e nei termini di cui ai successivi articoli 5 e 6, un edificio ad uso _____ la cui superficie coperta non sarà superiore al 60% della superficie fondiaria del lotto, così come previsto dalle Norme Urbanistiche edilizie di attuazione del P.P. zona produttiva di Navacchio.

ART. 5 - Termini di attuazione dell'intervento

Entro e non oltre centoventi (120) giorni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione è fatto obbligo alla Ditta assegnataria di presentare la pratica edilizia per il rilascio del titolo abilitativo edilizio necessario per la realizzazione del fabbricato.

Nel caso di richiesta di documentazione integrativa, alla luce delle risultanze dell'istruttoria fatta dagli uffici comunali competenti, è fatto obbligo alla Ditta assegnataria di evadere la stessa richiesta rispettando i termini indicati nella richiesta stessa.

Decorso il termine dato nella richiesta di integrazione senza che la pratica sia stata integrata o sia stata integrata solo parzialmente, la pratica sarà considerata "decaduta".

Il mancato rilascio del permesso di costruire per cause imputabili all'assegnatario viene equiparato alla mancata presentazione della pratica edilizia con le medesime conseguenze di cui all'art. 10, comma 1, lett. a) del vigente Regolamento.

Qualora il titolo edilizio abilitativo sia il permesso di costruire, l'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno decorrente dalla data di rilascio del permesso stesso.

Dalla data di inizio lavori o dalla data di presentazione della SCIA, decorrono i termini, fissati in tre (3) anni, per l'ultimazione dei lavori.

La proroga del permesso a costruire può essere accordata una sola volta.

Decorso inutilmente il sopra citato termine di tre anni, la presentazione di un nuovo titolo edilizio per il completamento delle opere non ultimate è consentita per una sola volta. In tal caso, comunque, la presentazione della nuova pratica edilizia deve avvenire entro 60 giorni dalla scadenza del suddetto termine.

ART. 6 - Caratteristiche costruttive degli edifici

Tutte le costruzioni dovranno essere conformi alle tipologie edilizie prescritte nelle apposite tavole del P.P. di cui trattasi, a quanto previsto dalle Norme Urbanistiche edilizie di attuazione del P.P. zona produttiva di Navacchio ed, in particolare dall'art. 9 di dette Norme, nonché alle NTA del RU ed al vigente Regolamento Edilizio Unificato.

ART. 7 - Vincoli per l'assegnatario

L'acquirente dichiara di essere a conoscenza che l'area oggetto della presente convenzione fa parte delle aree destinate ad insediamenti produttivi ai sensi della Legge n. 865/1971 ed è, pertanto, sottoposta a vincolo permanente per tale destinazione.

Il medesimo acquirente dichiara altresì di accettare le condizioni ed i vincoli di seguito specificati, relativamente al/i lotto/i oggetto del presente atto e sugli edifici su di esso/i erigendi:

- a. È vietato il cambiamento di destinazione d'uso in violazione delle previsioni normative e regolamentari applicabili al/i lotto/i o senza l'ottenimento dei necessari titoli abilitativi, pena l'applicazione di una penale pari al 5% del corrispettivo di cessione di cui al precedente articolo 3. In ogni caso l'assegnatario è tenuto a ripristinare l'uso originario o, ove consentito,

regolarizzare il cambiamento di destinazione.

- b. È vietata la vendita del/i lotto/i, nonché la costituzione di diritti reali di godimento e/o di garanzia su di esso/i prima della ultimazione della costruzione del fabbricato.
- c. Sono ammesse la vendita, la locazione e il comodato dell'immobile realizzato decorsi cinque anni dall'avvenuto deposito dell'attestazione di agibilità del fabbricato ed esclusivamente in favore di terzi aventi i requisiti di cui all'art. 2 del vigente Regolamento. I contratti stipulati devono essere trasmessi in copia al Comune di Cascina entro e non oltre trenta giorni dal loro perfezionamento.
- d. Gli atti stipulati in contrasto con le prescrizioni di cui ai precedenti punti b e c sono nulli.
- e. La cessione dell'area a società di leasing o ad altro istituto di credito che finanzia l'intervento, il cui beneficiario sia l'assegnatario, non costituisce trasferimento ai sensi del vigente regolamento ed è liberamente effettuabile dagli interessati

ART. 8 - Modificazioni dell'assegnatario

Copia degli atti relativi ad operazioni societarie di modifica del soggetto giuridico assegnatario dovrà essere trasmessa al Comune di Cascina entro e non oltre trenta giorni dal loro perfezionamento.

Non sono soggette a limitazioni le operazioni societarie di successione e/o modifica del soggetto giuridico diverse e che non integrino una cessione dell'area, con o senza manufatto, quali fusioni, modifiche delle compagini sociali, scissioni, conferimenti di ramo d'azienda e cessione/locazione/comodato di azienda e di rami d'azienda che comprendono il manufatto produttivo realizzato sul/i lotto/i

assegnato/i.

Art. 9 – Obbligazioni di carattere generale

Nei successivi atti di vendita, come pure in quelli di cui al precedente art. 8, dovranno essere riproposte le disposizioni della presente convenzione in modo che tutte le norme in essa contenute siano conoscibili e opponibili ai terzi.

Art. 10 – Dichiarazioni urbanistiche

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, il Comune di Cascina, a mezzo del qui costituito suo rappresentante, dichiara e garantisce che il terreno ha le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cascina in data _____, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "B", e che successivamente alla data di rilascio non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici.

Inoltre ai sensi dell'art. 10 L. 21 novembre 2000 n. 353, le parti si danno reciprocamente atto del fatto che il terreno qui venduto non ricade in zona il cui soprassuolo sia stato percorso dal fuoco negli ultimi quindici anni.

Art. 11 – Cause di risoluzione

Ai sensi dell'art. 10 del vigente Regolamento, la presente convenzione si intende risolta ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c. c. nei seguenti casi:

- a) qualora l'acquirente non presenti la necessaria pratica edilizia per la realizzazione del fabbricato erigendo sul/i lotto/i assegnato/i nei termini di cui al comma 1 dell'art. 9 del vigente Regolamento;
- b) qualora l'acquirente non completi il fabbricato nei termini di legge, anche dopo aver usufruito della possibilità di proroga e/o di presentazione di una nuova pratica edilizia per completare le opere non ultimate.

In caso di risoluzione, il Comune restituirà all'acquirente il 60% del prezzo del corrispettivo di cessione pagato, al netto delle spese necessarie per formalizzare la retrocessione del lotto al Comune.

Nelle ipotesi di risoluzione di cui al precedente punto b), il Comune ordina la rimessa in pristino e, in caso di inadempienza, provvede direttamente decurtando le spese sostenute dalla somma da restituire.

Il Comune si riserva, tuttavia, la possibilità di valutare l'acquisizione di quanto realizzato, dietro versamento del solo costo di costruzione debitamente documentato.

ART. 12 – Foro competente

In caso di controversie il foro competente ed esclusivo è quello di Pisa

ART. 13 - Norme finali

Il Comune di Cascina rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari di Pisa da ogni responsabilità al riguardo.

L'acquirente si obbliga all'osservanza di tutte le disposizioni di legge, regolamentari e deliberative fissate in materia di Insediamenti Produttivi dal Comune di Cascina, i cui contenuti dichiara di conoscere e, con la sottoscrizione del presente atto, accetta integralmente.

Per tutto quanto non previsto dalla presente convenzione e per l'esatta esecuzione delle obbligazioni contrattuali le parti fanno espresso richiamo a tutte le norme speciali e civilistiche in materia.

Ai fini della trascrizione ex art. 2643 e ss. c.c., alla presente convenzione si allega sotto la lettera "C" , previa visione e sottoscrizione delle parti e di me Notaio, copia del vigente Regolamento, approvato con deliberazione di Consiglio

Comunale 29 ottobre 2018, n. 127, omessane la lettura per dispensa espressa avutane dei Comparenti.

PARTE TERZA

- REGOLAMENTAZIONE DEI VERSAMENTI E RELATIVE QUIETANZE -

Al fine di definire i reciproci rapporti in relazione alle somme da corrispondere a titolo di restituzione del corrispettivo già versato in sede di assegnazione del lotto di cui al citato atto al rogito del Segretario Comunale Dott. Salvatore De Priamo in data _____, rep. _____ al netto della riduzione (articolo 11 del vigente Regolamento) di cui alla PARTE PRIMA, nonché alle somme da corrispondere a titolo di corrispettivo in favore del Comune di Cascina in relazione alla nuova assegnazione di cui alla PARTE SECONDA del presente atto, i costituiti consensualmente dichiarano:

a) che il Comune di Cascina ha corrisposto alla società _____ (precedente assegnatario) Euro _____ (*in lettere*) a titolo di restituzione senza interessi delle somme versate a suo tempo in sede della convenzione oggetto di risoluzione quale corrispettivo, al netto della riduzione del 20% (pari ad Euro _____ (*in lettere*) di esso, applicata ex art.11 del vigente Regolamento, mediante assegno circolare di pari importo emesso dalla tesoreria del Comune di Cascina, Banca di Pisa e Fornacette Credito Cooperativo, in data _____ intestato a _____, non trasferibile, recante il n. _____ di Euro _____,

- che la società _____ (nuovo assegnatario) ha corrisposto l'intero corrispettivo pari ad Euro _____ (*in lettere*), dovuto in base al presente atto, nel modo che segue:

- Euro _____ (*in lettere*) pari al 5% del corrispettivo a titolo di cauzione e

acconto, in favore del Comune di Cascina mediante bonifico bancario sul conto di Tesoreria del Comune di Cascina, Banca di Pisa e Fornacette Credito Cooperativo, CODICE IBAN: _____, disposto in data _____ dalla la Banca di _____ (n. _____);

- Euro _____ (*in lettere*) pari al saldo del corrispettivo, in favore del Comune di Cascina mediante bonifico bancario Comune di Cascina sul conto di Tesoreria del Comune di Cascina, Banca di Pisa e Fornacette Credito Cooperativo, CODICE IBAN: _____, disposto in data _____ dalla Banca di _____ (n. _____).

In conseguenza della precedente regolamentazione di pagamento, la società _____ (precedente assegnatario) rilascia quietanza al Comune di Cascina per la restituzione della somma di Euro _____ (*in lettere*) a titolo di restituzione senza interessi delle somme versate a suo tempo quale corrispettivo al netto della riduzione del 20% di cui all'art. 11 del vigente Regolamento; il Comune di Cascina rilascia ampia e finale quietanza di pagamento nei confronti della società _____ (nuovo assegnatario) per l'importo di Euro _____ (*in lettere*), dovuto a titolo di corrispettivo per l'assegnazione di cui al presente atto.

In conseguenza della presente transazione nonché della precedente regolamentazione di pagamento le parti si dichiarano ampiamente soddisfatte delle rispettive ragioni dichiarando non avere null'altro a pretendere l'una dalle altre in relazione alle intervenute risoluzione e retrocessione della precedente convenzione al rogito del Segretario Comunale Dott. Salvatore De Priamo in data _____ e nuova assegnazione di cui al presente atto.

Ai sensi ed agli effetti dell'articolo 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, nonché dell'art. 35 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in Legge 248/2006, le parti, con dichiarazione sostitutiva di notorietà, da me Notaio avvertite sulla responsabilità cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace come previsto dell'art. 76 dello stesso D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano:

- a) che i pagamenti delle somme indicate sono stati regolati con i mezzi di cui sopra;
- b) di non essersi avvalsi di un mediatore immobiliare.

Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

Le parti dispensano il competente Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - da ogni iscrizione di ufficio, con esonero da responsabilità, con rinuncia all'ipoteca legale.

Le spese relative al presente atto sono suddivise in parti uguali tra il precedente assegnatario ed il nuovo assegnatario.

Si chiede la registrazione del presente atto a tassa fissa con esenzione delle imposte ipotecaria e catastale ai sensi dell'art. 32 DPR 601/73 giusta Risoluzione Agenzia Entrate n. 17/E del 16 febbraio 2015.

Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza

Scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e completato di mio pugno, di _____ fogli occupa intere _____ facciate e parte della presente, e viene sottoscritto alle ore _____ e minuti _____.