

COMUNE DI RAPOLANO TERME

Provincia di Siena

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Con il presente atto da valere ad ogni e qualsiasi effetto di legge.

tra:

il Sig. che agisce nella sua qualità di Responsabile Area Ambiente e
Assetto del Territorio del Comune di Rapolano Terme, e quindi in rappresentanza e
nell'esclusivo interesse del Comune stesso e il Sig.

.....

premesse

che il Sig.

ha presentato domanda al Comune di Rapolano Terme per ottenere la cessione in proprietà di un
appezzamento di terreno edificabile nella "Zona Industriale nel Piano del Sentino" avente
destinazione urbanistica a zona Industriale TBd2 di completamento secondo il Regolamento
Urbanistico vigente;

che la cessione è stata deliberata dalla G.C. con deliberazione n. del
.....;

Vista la Legge 22/10/1971, n. 865;

Vista la Legge 28/01/1977, n. 10;

Vista la Legge Regionale 14/10/1999, n. 52 e successive modifiche ed integrazioni;

SI CONVIENE E SI STIPULA

ART.1

Il Comune di Rapolano Terme, nella persona del Sig. nato a
..... il, c.f., che agisce nella sua qualità di
Responsabile Area Ambiente e Assetto del Territorio del Comune stesso,

VENDE

Alla

che acquista, un appezzamento di terreno edificabile rappresentato catastalmente al C.T. di

Rapolano Terme, nel Foglio delle particelle della superficie di mq., posto in Comune di Rapolano Terme, località Piano del Sentino e confinante con, salvo se altri per la realizzazione di un edificio ad uso

ART. 2

1. Il prezzo della vendita è stabilito ed accettato in €. (pari a €. al mq.).
2. L'importo di €., pari al 10% dell'importo complessivo è stato versato dall'acquirente prima dell'approvazione da parte della Giunta Comunale dell'atto di cessione.
3. Il saldo di €. viene versato contestualmente alla stipula del presente atto.

ART. 3

Il possesso sarà trasferito all'acquirente con la esecutività del presente atto.

ART. 4

1. La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno oggetto della presente convenzione ricade in zona industriale di completamento TBd2 del Regolamento Urbanistico vigente e che su di esso, potranno essere costruiti fabbricati con destinazioni funzionali previste dall'art. 52. delle Norme Tecniche di Attuazione.
2. L'acquirente dichiara altresì di accettare le condizioni ed i vincoli di seguito specificati regolanti, la costruzione, l'uso, la vendita, la locazione e la costruzione dei diritti reali di godimento relativamente agli edifici da erigere sul terreno in oggetto.

ART. 5

1. La costruzione degli edifici dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - le costruzioni dovranno essere progettate ed attuate in conformità della normativa vigente;
 - i lavori di costruzione dovranno avere inizio entro 18 (diciotto) mesi dalla stipula del presente atto ed essere ultimati entro e non oltre 3 (tre) anni dal loro inizio.
2. Il Responsabile dell'Area in base ad accertate cause di forza maggiore potrà concedere proroghe per i termini iniziali e finali, fino ad un massimo di 12 (dodici) mesi.
3. L'inosservanza dei termini di inizio, comunque prorogati, quando ancora nessuna opera

risulta avviata, comporta la risoluzione dell'atto di cessione.

4. In tal caso il terreno ritornerà automaticamente di proprietà del Comune che sarà tenuto solo alla restituzione all'acquirente del prezzo come sopra convenuto decurtato di una somma pari al 20% del solo prezzo di acquisto, che sarà trattenuta al Comune a titolo di penale convenzionale.
5. Anche in caso di inosservanza dei termini finali si avrà la risoluzione dell'atto di vendita. In tal caso il Comune avrà la insindacabile facoltà di decidere la risoluzione del contratto di vendita dell'intera area o relativamente solo alla parte rimasta ineditata o edificata parzialmente. A tal scopo si precisa che l'area si intende edificata parzialmente quando la costruzione in essa realizzata abbia un volume o una superficie coperta inferiori al 30% del volume e superficie coperta consentiti dagli indici di zona, anche quando la parte costruita sia completata in ogni sua parte e perfettamente idonea alla destinazione di uso prevista dalla presente convenzione.
6. Al momento della risoluzione dell'atto di cessione il Comune restituirà all'acquirente solo il prezzo di acquisto dell'area con le modalità di cui al comma 4 del presente articolo. Le opere parzialmente edificate saranno indennizzate all'originario acquirente dell'area dall'eventuale nuovo assegnatario della area medesima all'atto della stipulazione del contratto di cessione a favore di quest'ultimo da parte del Comune sulla base di una stima compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dal proprietario decaduto e dal nuovo acquirente al momento della cessione a quest'ultimo dell'area in oggetto.
7. Le spese di stima saranno detratte dalla indennità.
8. E' vietata la cessione a terzi, direttamente dall'originario proprietario dell'area ineditata o parzialmente edificata. In caso di inosservanza del suddetto divieto si avrà la risoluzione dell'atto di cessione.

ART. 6

1. Il proprietario potrà vendere gli immobili realizzati e funzionanti e l'area ad essi pertinente, o costituire su di essi diritti reali di godimento solo dopo che avrà pagato al Comune, che a suo tempo ha ceduto l'area, una somma per ogni metro quadrato di area interessata pari al prezzo di cessione stabilito nel presente atto ed a condizione che non venga alterata la

destinazione d'uso dell'area e previo il parere vincolante da parte della Giunta Comunale.

2. In ogni caso qualsiasi eventuale modifica della destinazione d'uso degli erigendi fabbricati da parte del concessionario, successori od aventi causa può avvenire solo con il parere vincolante della Giunta Comunale.
3. trascorsi venti anni dalla stipula del presente atto, la vendita potrà avvenire senza alcuna limitazione.

ART. 7

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono a carico del titolare della autorizzazione edilizia che deve essere il cessionario del terreno.

ART. 8

Qualora convenzionalmente le opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite dal titolare della concessione edilizia, queste potranno avvenire anche per stati di avanzamento, ma in modo tale che vengano ultimate prima del certificato di agibilità e di abitabilità.

ART. 9

Per la determinazione e il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente articolo 7, si applicano le vigenti tabelle parametriche deliberate dal Comune in esecuzione della Legge Regionale 14/10/1999 n. 52 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 10

La vendita dell'area oggetto della presente convenzione avverrà con tutte le garanzie di legge con espressa dichiarazione da parte del Comune venditore della legittima provenienza, libera disponibilità, libertà ipotecaria e fiscale.

ART. 11

1. Nel contratto originario di cessione dell'area da parte del Comune e nei successivi contratti di compravendita della stessa area da parte del Comune e nei successivi contratti di compravendita della stessa area da parte del concessionario, successori ed aventi causa, dovrà comunque essere indicato espressamente il mantenimento della stessa destinazione dell'immobile o degli immobili per la quale l'area viene ceduta ed alle condizioni di cui al

precedente articolo 6.

ART. 12

L'acquirente rinuncia alla documentazione di rito.

ART. 13

Il Comune di Rapolano Terme rinuncia alla ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo e dispensando da ogni ingerenza in ordine al reimpiego del ricavato della vendita.

ART. 14

Le spese e le competenze, relative al presente atto e conseguenziali, saranno totalmente a carico della parte inadempiente che chiede i benefici fiscali previsti dalla Legge 22/10/1971 n. 865.