



**COMUNE DI SANTA
MARIA A MONTE**
(Provincia di Pisa)

Oggetto: Schema di Convenzione per l'assegnazione in proprietà di lotti ubicati su area destinata ad Insediamenti Produttivi P.I.P.- U.T.O.E. 2 C area produttiva di Ponticelli-

L'anno duemila _____, il giorno _____ del mese di _____ alle ore _____ avanti di me _____, si sono personalmente costituiti i Sigg.ri:

1- Sig. _____ responsabile del Settore _____ del Comune di Santa Maria a Monte suddetto Codice Fiscale _____;

2- Sig. _____ nato il _____ a _____ e residente in Via _____ n. _____, c.f. _____ in qualità di amministratore Unico e Legale rappresentante dell'assegnatario _____ con sede in _____ via _____ iscritta al n° _____ -del Registro delle imprese di _____, avente partita IVA e Codice Fiscale n° _____.

Le parti, come sopra costituite, della cui identità personale io _____ sono certo, rinunciano espressamente all'intervento dei testimoni col mio consenso, sapendo essi leggere e scrivere.

PREMESSO

- che con deliberazione C.C. n. 99 del 20 dicembre 2006 è stato approvato il “Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) per l’attuazione di un intervento di urbanizzazione e di edificazione di iniziativa pubblica su un’area posta nel Comune di S. Maria a Monte in località Ponticelli U.T.O.E. 2C”;

- che con deliberazione C.C. n. 109 del 20 dicembre 2007 è stata approvata la “variante al Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) approvato con D.C.C. n. 99 del 20/12/2006 per l’approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione”;

- che con deliberazione C.C. n. 5 del 7 febbraio 2008 è stato approvato il “Regolamento per la cessione aree piani di insediamenti produttivi (P.I.P.) – U.T.O.E. 2 C area produttiva di Ponticelli”;

- che con la deliberazione di Giunta n. 131/2008 è stato approvato il “Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. (P.I.P.) – U.T.O.E. 2 C area produttiva di Ponticelli”;

- che i lavori delle opere di urbanizzazione del piano degli insediamenti produttivi – P.I.P. sono iniziati in data 02/12/2009, conclusi in data 30/09/2013 e collaudati in data 19/12/2014;

- che il prezzo di cessione delle aree è stato determinato con deliberazione Consiliare n. 17 del 30/03/2011 ad oggetto “determinazioni prezzi di cessione aree piano PEEP anno 2011 verifica della quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie ai sensi delle leggi 18/04/1962 n.167, 22/10/1971 n.865 e 05/08/1975 n. 457 che potranno essere ceduti in proprietà o in diritto di superficie”;

- che il prezzo di cessione delle aree PIP è stato riconfermato con deliberazione Consiliare n. 10 del 28/02/2025 ad oggetto “Determinazione prezzi di cessione aree P.I.P. e P.E.E.P. anno 2025 – approvazione”;

- che con delibera di G.C. n. 88 del 26/06/2025 ad oggetto area produttiva ponticelli – Indirizzi – la giunta ha dettato gli indirizzi da recepire negli atti gestionali;

- che con la Determina n. _____ del _____ è stato approvato il “Bando per la cessione delle aree in zona P.I.P – U.T.O.E. 2 C area produttiva di Ponticelli – Aree: Parte Lotto A, Lotto B, Parte Lotto C e Lotto D, allegati 1, 2 e relativo Schema di Convenzione.”;

- che il Sig. _____ ha presentato al Comune di Santa Maria a Monte in data _____ prot. n. _____, istanza per ottenere la concessione in proprietà di n. _____ lotti ubicati su un appezzamento di terreno destinato ad insediamenti produttivi (P.I.P.) nel Comune di Santa Maria a Monte e denominato P.I.P – U.T.O.E. 2 C area produttiva di Ponticelli –

- che in seguito alla scadenza del bando pubblicato in data _____, con deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____ veniva approvata la relativa graduatoria degli assegnatari delle aree, nella quale risultava anche la ditta _____

- che alla Ditta _____ è stato assegnato, così come richiesto dalla stessa, il lotto _____ di mq _____

- che la Giunta Comunale con deliberazione n. _____ del _____ ha concesso in proprietà all’assegnatario _____ il lotto n. _____ individuato nella tav. n° 7 facente parte del piano attuativo, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 99/2006 e ss.mm.ii. al prezzo iniziale di assegnazione:

- Area di compensazione idraulica all’interno lotto/sub-lotto € 96,00/mq.

- Rimanente area lotto € 107,00/mq.

Il privato sceglierà in merito alla realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idraulico individuate dallo studio idraulico allegato al piano attuativo.

In ragione delle opzioni degli assegnatari le opere di realizzazione delle casse di compensazione saranno attivate per stralci funzionali corrispondenti alle richieste.

Il prezzo è comprensivo del costo di acquisizione dell'area, nonché del costo delle relative opere di urbanizzazione primaria e oneri di urbanizzazione secondaria determinati sulla base delle massime potenzialità edificatorie del lotto, aggiornati alla data di stipula dell’atto;

- che l'area è nella disponibilità dell’amministrazione, giusto preliminare di compravendita in data _____ registrato a _____ il _____ / oppure è in proprietà comunale giusto contratto di acquisto in data _____);

- che essendo intenzione delle parti far ciò risultare da apposito atto formale, di comune accordo e' stato stabilito e convenuto quanto segue:

Le parti dichiarano di accettare, incondizionatamente la narrativa che precede e di approvare il presente testo di convenzione per la costituzione del diritto di proprietà su area destinata ad insediamenti produttivi (P.I.P.).

Con il presente atto da valere a tutti gli effetti di legge tra il Comune di Santa Maria a Monte nella persona del _____ Responsabile del Settore _____, ed il Sig. _____ si conviene quanto segue:

ART. 1

L'assegnatario _____ dell'area oggetto del presente contratto, dichiara di essere in possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi, nonché dei titoli di priorità, richiesti dalle vigenti disposizioni, per l'assegnazione in diritto di proprietà delle aree per insediamenti produttivi.

ART. 2

Il Comune di Santa Maria a Monte assegna a _____ con patto di futura vendita ai sensi dell'art. 1478 del C.C. il lotto n. _____ individuato nella planimetria di distribuzione dei lotti previsti nel piano attuativo, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 99/2006 e ss.mm.ii. della superficie presunta di mq. _____ o quanti ne risulteranno da successivo frazionamento. Quanto ceduto risulta meglio indicato, con coloritura rossa, nella planimetria/mappa allegata, che esaminata e approvata dalle parti, debitamente firmata, al presente atto si allega sotto la lettera "A". Tale terreno è pervenuto alla parte venditrice, unitamente a maggiore consistenza, a mezzo di procedura espropriativa/atto di compravendita/atto preliminare di compravendita

ART. 3

L'assegnatario _____ accetta l'assegnazione di cui sopra e si impegna di costruire e mantenere sul lotto suddetto un impianto produttivo nel pieno rispetto degli strumenti urbanistici in vigore presso il Comune.

ART. 4

Il corrispettivo è stato convenuto tra le parti in Euro _____ (_____) rappresentato dalla superficie catastale di mq _____ per il prezzo di Euro 107,00 (centosette/00) al mq con incremento di Euro _____ (_____) relativi all'aggiornamento alla data odierna della quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria, per un totale di Euro _____ (_____).

Il prezzo si intende comprensivo:

- Della quota parte del prezzo di acquisizione dell'area e degli oneri di urbanizzazione primaria determinati in base al costo presunto delle opere di urbanizzazione primaria;
- Degli oneri di urbanizzazione secondaria ai sensi della L.R. 65/2014, determinati sulla base delle massime potenzialità edificatorie del lotto, aggiornati alla data di stipula dell'atto;

Il privato sceglierà in merito alla realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idraulico individuate dallo studio idraulico allegato al piano attuativo.

In ragione delle opzioni degli assegnatari le opere di realizzazione delle casse di compensazione saranno attivate per stralci funzionali corrispondenti alle richieste.

Sono inoltre a carico degli acquirenti tutti gli oneri inerenti la realizzazione di eventuali cabine di distribuzione di energia elettrica secondo le singole necessità degli insediamenti, da dichiararsi in sede di permesso a costruire.

ART. 5

L'assegnatario _____ ha provveduto a versare il 60 % (sessanta %) dell'intero costo dell'area, pari a Euro _____ (_____) quale caparra penitenziale come risulta da ricevuta n. _____ del _____ o reversale di incasso n. _____ del _____ presso la _____ sede di Santa Maria a Monte che resterà a disposizione del Comune;

ART. 6

L'assegnatario si obbliga a pagare la somma di Euro _____ , pari al 40 % (quaranta%) del prezzo dell'area, alla data della stipula dell'atto pubblico di trasferimento, che deve avere luogo entro 150 giorni dalla data di accettazione del lotto.

Entro questo termine l'assegnatario comunicherà all'amministrazione la volontà di compensare idraulicamente all'esterno del lotto assegnato e la relativa modalità.

ART. 7

Nei casi in cui non si concretizzasse il definitivo trasferimento in proprietà dell'area oggetto del presente atto, nei tempi e nei modi di cui al presente atto ed ai sensi del regolamento per l'assegnazione delle aree, ovvero in caso di formale rinuncia dell'assegnatario in oggetto, l'amministrazione comunale è tenuta a richiedere alle ditte utilmente collocate in graduatoria (fino a esaurimento) l'eventuale disponibilità all'acquisizione delle aree interessate.

L'assegnatario dichiara di essere edotto che per i ritardi nei pagamenti si adottano i seguenti criteri:

- entro trenta giorni dalla data indicata per la stipula del contratto: corresponsione degli interessi legali;
- entro il sessantunesimo giorno: corresponsione del doppio degli interessi legali

- dopo il sessantunesimo giorno: revoca della assegnazione, mentre la caparra viene incamerata dall'amministrazione comunale;

ART. 8

Le parti concordano che il successivo contratto di cessione delle aree in proprietà dovrà contenere le seguenti clausole risolutive espresse, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile:

- l'assegnatario non provveda a prendere in consegna l'area nei termini stabiliti dal regolamento per la cessione delle aree;
- l'assegnatario non presenti il progetto entro 12 mesi dalla avvenuta assegnazione del lotto;
- l'assegnatario adibisca il fabbricato ad uso diverso da quello previsto dal regolamento di cessione delle aree;
- l'assegnatario non osservi una qualsiasi delle norme e condizioni contenute nel regolamento di cessione delle aree, nel Bando per la cessione delle aree o nelle specifiche clausole contenute nel presente atto pubblico;
- per cause di forza maggiore

Sarà, altresì, immediatamente disposta la revoca dell'assegnazione del lotto e incamerata la caparra da parte dell'amministrazione nei seguenti casi:

- L'assegnatario non si presenti per la firma dall'atto pubblico di cessione, nel termine indicato;
- L'assegnatario presenti la richiesta del permesso a costruire oltre 12 mesi dall'avvenuta assegnazione del lotto;
- Nel caso in cui l'assegnatario non ritiri il permesso a costruire entro sessanta giorni dalla data di notifica.

Negli altri casi di risoluzione del contratto di cessione, la quota per l'acquisizione dell'area già versata, è restituita con la riduzione del 45% e le spese del nuovo trasferimento di proprietà saranno a carico dell'amministrazione comunale.

Con la risoluzione della convenzione il Comune oltre ad incamerare la cauzione, ritornerà nella piena disponibilità dell'area di cui trattasi.

In ogni caso di rescissione del contratto, il beneficiario è tenuto a presentarsi in data da concordare e comunque non oltre 30 giorni dalla richiesta di presentazione per la stipula dell'atto di retrocessione a cura e spese del medesimo. Trascorso tale termine, il contratto deve intendersi decaduto e l'atto di decadenza può essere utilizzato per la retrocessione al patrimonio del lotto assegnato.

Le spese per il nuovo trasferimento possono essere detratte dalla quota dovuta al beneficiario.

ART. 9

L'amministrazione comunale, laddove l'assegnatario si trovi nell'impossibilità di ultimare l'edificio oggetto di permesso a costruire, può con motivata deliberazione della giunta Comunale attivare specifico provvedimento per il ritorno in possesso dell'area e dell'immobile in oggetto.

La deliberazione sarà notificata all'assegnatario, che potrà nel termine di 30 giorni successivi alla notifica, presentare ricorso al Sindaco. Trascorso tale termine, senza che siano giunte osservazioni, l'atto deliberativo diviene titolo per il ritorno in possesso al patrimonio dell'area assegnata e dell'immobile.

ART. 10

L'assegnatario si impegna a presentare la richiesta di permesso di costruire o qualsiasi altra richiesta finalizzata alla edificazione del lotto, entro 12 mesi (termine perentorio) dall'assegnazione del lotto, al Settore Edilizia Privata.

ART. 11

L'assegnatario si impegna ad iniziare i lavori relativi all'edificio da realizzare entro il termine massimo di un anno a decorrere data di rilascio del permesso di costruire del Comune.

ART. 12

Il tempo per la realizzazione dell'impianto viene stabilito in anni tre decorrenti dalla data di inizio dei lavori.

ART. 13

Potranno essere concesse proroghe alle scadenze stabilite, su domanda dell'assegnatario, nella quale siano dimostrate le cause di forza maggiore che impediscono l'esecuzione delle opere nei termini fissati.

ART. 14

L'assegnatario può cedere l'immobile a terzi in possesso dei requisiti di cui al bando di assegnazione delle aree, decorsi tre anni dall'avvenuto deposito dell'attestato di agibilità, dandone comunicazione all'amministrazione comunale, indicando il nominativo dell'acquirente, la tipologia di attività che vi si andrà ad insediare.

/ oppure /

Il consorzio/cooperativa/impresa che intende realizzare fabbricati da cedere in proprietà o in uso a favore di imprese industriali, artigianali e commerciali, potrà assegnare i fabbricati dopo l'avvenuto deposito dell'attestato di agibilità, a prezzi concordati con l'amministrazione e nel rispetto dell'ordine della graduatoria approvata dall'amministrazione comunale stessa.

L'assegnatario che intende alienare gli immobili costruiti e contestualmente alienare le aree concesse in diritto di proprietà, deve presentare istanza al Comune di Santa Maria a Monte,

allegando la documentazione tecnico-contabile occorrente alla determinazione del prezzo degli immobili e quanto stabilito dal bando di assegnazione.

ART. 15

L'assegnatario da atto di accettare le condizioni ed i vincoli riportati nel vigente regolamento per la cessione delle aree PIP e nel bando di assegnazione delle aree, regolanti la vendita in diritto di proprietà, la locazione, il leasing, la costituzione di diritti reali di godimento e le norme e prescrizioni tecniche per l'edificazione dei lotti previste dal bando di assegnazione relativamente agli edifici erigendi sul terreno in oggetto.

Il vigente Regolamento per la cessione delle aree PIP viene allegato alla presente.

ART. 16

L'assegnatario si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere di compensazione idraulica all'interno dei singoli lotti, attraverso la realizzazione di casse di compensazione locali anche al di sotto degli edifici in progetto; o (in alternativa) l'assegnatario potrà richiedere la realizzazione di opere di messa in sicurezza idraulica, in grado di compensare il rischio idraulico, presso aree idonee di proprietà comunale, previste per tal scopo, anche aree esterne al comparto. In tal caso l'assegnatario si assumerà l'onere di ricevere parte delle terre di scavo, previ controlli di compatibilità, senza avanzare nessuna pretesa.

Nella fattispecie di cui sopra l'assegnatario riceverà nel lotto parte delle terre di scavo da reperirsi a cura, secondo un piano stabilito dall'amministrazione, provenienti dal resede individuato dall'amministrazione comunale per la realizzazione delle opere idrauliche di messa in sicurezza.

ART. 17

Le opere di urbanizzazione primaria sono state realizzate in sicurezza idraulica duecentennale. L'assegnatario nella realizzazione di lotti privati si impegna, a propria cura e spese, alla rimozione e allo spostamento degli arginelli in terra o opere in c.a. realizzati nell'ambito delle opere di urbanizzazione, in maniera tale da garantire la tenuta idraulica alla quota di sicurezza di tutti gli interventi edilizi di natura pubblica e privata.

ART. 18

L'assegnatario, nella edificazione del lotto, si impegna altresì, ad impostare i piani di calpestio dei piazzali privati e gli argini o muri circondariali privati a protezione idraulica, sulla base delle opere di urbanizzazione realizzate dall'amministrazione comunale.

ART. 19

L'assegnatario si impegna a realizzare Il piano di calpestio dei piazzali privati alla quota non inferiore di 15,40 slm ed a proteggerlo con argini o muri circondariali privati fino alla quota di

salvaguardia idraulica di 16,20 slm, come prescritto dalla relazione idraulica facente parte del al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

ART. 20

Nel caso in cui il collettore fognario di interesse sovra comunale non fosse ancora attivato, l'assegnatario si impegna a realizzare, per il proprio lotto e a proprio carico un sistema di smaltimento con uso di depuratore che scaricherà nelle tubazioni delle acque meteoriche; in tal caso sarà sua cura provvedere alla predisposizione del sistema di by pass di tale depuratore. Il privato richiederà all'Amministrazione comunale l'autorizzazione allo scarico civile prevista dalla normativa vigente.

ART. 21

L'assegnatario del lotto B/D, ai sensi del bando di assegnazione e del piano attuativo, dovrà stipulare con l'amministrazione apposita convenzione accessoria per la gestione dell'ampia superficie destinata a verde di rispetto ambientale, individuata nello studio idraulico come vasca di compensazione delle opere di urbanizzazione. Detta superficie è inedificabile, ma concorre alla determinazione della superficie fondiaria dei lotti di appartenenza, all'interno dei quali non determina distanze di rispetto. Tale zona dovrà essere oggetto di specifica sistemazione a verde, come previsto dalla progettazione esecutiva, che ne garantisca il carattere di naturalità e nel contempo la possibile fruizione al pubblico.

I lotti B e D, potranno essere gravati da pubblica servitù.

ART. 22

Dalla data di validità dell'agibilità del fabbricato è possibile dare in locazione l'immobile a chiunque abbia interesse, per lo svolgimento delle attività consentite dal Regolamento Comunale, dal piano attuativo e dal bando di assegnazione.

E' fatto solo obbligo al proprietario del fabbricato di comunicare all'Amministrazione Comunale la volontà di procedere all'affitto e il nominativo dell'assegnatario interessato, indicandone esattamente la denominazione, la ragione sociale e l'attività svolta.

ART. 23

L'assegnatario / acquirente di aree PIP può porre in essere operazione di leasing immobiliare con patto di riscatto. In tal caso l'Amministrazione si impegna a stipulare il contratto di concessione in diritto proprietà direttamente con la società di leasing indicata.

L'assegnatario interessato dovrà presentare all'Amministrazione apposita istanza con allegato lo schema del contratto di leasing, dal quale risulti la presa d'atto e l'impegno all'osservanza, da parte della società di leasing, delle norme contenute nel Regolamento Comunale, del Piano attuativo del presente bando, nonché all'assunzione nei confronti del Comune degli stessi oneri già previsti a carico dell'assegnatario.

L'Amministrazione comunale si riserva di verificare che la società di leasing indicata offra le dovute garanzie per il compimento dell'investimento.

Nel contratto di leasing dovrà essere inserita apposita clausola con la quale le parti diano atto che l'immobile oggetto del contratto ricade all'interno di un'area PIP di iniziativa pubblica e che come tale è regolato dal Regolamento Comunale, Piano attuativo e bando di assegnazione, che dovranno essere richiamati e facenti parte integrante del contratto.

Nel caso in cui il leasing venga stipulato per l'acquisto di un laboratorio già realizzato, il corrispettivo dovuto dall'assegnatario utilizzatrice alla Società di leasing, dovrà essere stabilito in base alle disposizioni del presente bando. Al termine del contratto di leasing la Società può procedere alla vendita degli immobili al soggetto utilizzatore, al prezzo stabilito nel contratto di leasing.

In caso di mancata esecuzione dell'opzione di riscatto finale o di risoluzione anticipata del contratto per inadempienza dell'utilizzatore, la Società di leasing dovrà procedere alla vendita dell'immobile nel rispetto delle norme stabilite dal bando di assegnazione e dagli atti formalmente approvati dall'amministrazione comunale.

In caso di contrasto tra le disposizioni contrattuali autonomamente concordate fra le parti per la locazione finanziaria e quelle contenute nel bando di assegnazione e negli atti formalmente approvati dall'amministrazione, prevarranno quest'ultime.

ART. 24

La presente convenzione non potrà essere modificata senza il preventivo accordo tra Comune e l'assegnatario.

ART. 25

Il Comune di Santa Maria a Monte rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 27

Il Comune di S. Maria a Monte nel rispetto del D.Lgs. 196/2003 assicura all'acquirente che tratterà i dati contenuti nel presente atto esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia.

ART. 28

Il Comune di S. Maria a Monte, come sopra rappresentato, rinuncia espressamente ad ogni diritto di ipoteca legale eventualmente nascente dal presente atto, con esonero del competente Direttore dell'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, da

ogni responsabilità al riguardo. Le spese e le competenze inerenti al presente atto e conseguenti sono a carico dell'acquirente, che chiede i benefici fiscali di cui al D.P.R. 601/73, art.32, assumendosene i relativi oneri.

Ai fini fiscali si dà atto che l'area oggetto della presente cessione è destinata all'utilizzazione prevista dal titolo III della legge 22.10.1971, n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 29

Le controversie che dovessero sorgere nell'interpretazione ed applicazione della presente convenzione sono di competenza del Foro di Pisa.

Richiesto io ufficiale rogante ho ricevuto questo atto e ne ho dato lettura alle parti che, lo approvano e insieme a me lo sottoscrivono.

La presente convenzione dovrà essere registrata a cura dell'assegnatario.

Per l'esecuzione del presente atto le parti eleggono domicilio:

- quanto per il Comune presso la Casa Comunale;
- quanto al Sig. _____ presso la Casa Comunale.

La presente convenzione non è soggetta ad I.V.A.-

Le parti invocano tutte le agevolazioni previste dalle leggi vigenti in materia. Restano comunque a carico dell'assegnatario tutte le spese inerenti al trasferimento in proprietà del lotto (frazionamento, spese notarili, di registro, di trascrizione, ecc.).

Il presente contratto di convenzione, dattiloscritto, da persona di mia fiducia, consta di pagine sei e righe _____ fin qui', avendone dato io lettura alle parti, queste lo hanno riconosciuto conforme alla loro volontà come sopra espressami, e per accettazione lo hanno sottoscritto con me.

Per il Comune

Per l'Assegnatario