



REP.N. _____

COMUNE DI ALESSANDRIA

Provincia di Alessandria

SCHEMA ATTO DI CESSIONE IN PROPRIETA' DI AREE PUBBLICHE

INCLUDE IN PIANO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO P.I.P. D5 E N.6

DI SPINETTA MARENGO (AL)

L'anno DUEMILA addì del mese di in

Alessandria, Piazza della Libertà numero 1, avanti a me

..... Notaio in, iscritto presso

.....

ALTERNATIVA

~~(... avanti a me dott. Segretario Generale del Comune di~~

~~Alessandria, autorizzato a rogare gli atti nella forma pubblica amministrativa~~

~~nell'interesse del Comune ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c), del D.Lgs.~~

~~18.8.2000, n. 267 e s.m.i.)~~

senza assistenza di testimoni per avervi i Comparenti di comune accordo e

con il mio consenso rinunciato, sono comparsi i signori:

la parte venditrice

....., nato a

....., Codice Fiscale, domiciliato

per la carica in Alessandria, Piazza della Libertà 1, Palazzo Municipale, il/la

quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Direttore della

..... e legale rappresentante del COMUNE DI

ALESSANDRIA, nominato con Decreto del Sindaco del Comune di
Alessandria n. del, ed autorizzato alla stipula della presente
convenzione in forza di deliberazione della Giunta Comunale in data
..... esecutiva, che, in copia conforme, si allega al presente
atto sotto la lettera "A", per farne parte integrante e sostanziale, previa
dispensa avuta dal darne lettura, **il quale agisce e stipula, con i poteri per
quanto infra stabiliti dall'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30
marzo 2001, n. 165 e dall'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del D.Lgs.
18.8.2000, n. 267, non in proprio, ma in nome e per conto e nell'interesse del
Comune che rappresenta: Codice Fiscale 00429440068;**

la parte acquirente

il sig. /la sig.ra nato/a a il
....., Codice Fiscale dichiarato, il/la quale
interviene nel presente atto nella sua qualità di
..... della Società con sede
in, C.F./Partita dichiarata IVA n. iscritta
al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di
al numero

Quali Componenti, della cui identità personale e della piena capacità **delle
sopra costituite parti** io Notaio rogante sono certo, convengono e stipulano
quanto segue:

**Espressamente e spontaneamente le parti dichiarano di voler rinunciare
all'assistenza dei testimoni e lo fanno con il mio consenso.**

PREMESSO:

che il proponente ha presentato al Comune di ALESSANDRIA in data, al protocollo n. un per l'utilizzazione edilizia del terreno di individuato

che con deliberazione di Giunta Comunale n. esecutiva il è stata approvata la cessione dell'area su individuata

che sulla suddetta area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione di interventi ai sensi del vigente P.R.G.C. o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità; fatta eccezione a quanto riportato all'art.7 (delibera "Situazione ambientale Fraschetta ...").

Art. 1. LE PREMESSE

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione. La ditta proponente è obbligata in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Ditta proponente con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dalla Ditta acquirente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della

medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo stessa.

Art. 2. LE PARTI

Per brevità le parti come sopra costituite saranno indicate in seguito “Comune” (il Comune di Alessandria parte venditrice) e “Ditta” (la parte acquirente).

Art. 3. OGGETTO

Il Comune di Alessandria, in persona di chi sopra, vende, con tutte le garanzie di legge, compresa quella per evizione, alla Ditta che, in persona di chi sopra, accetta ed acquista, l'area sita nel Comune di Alessandria sobborgo di Spinetta Marengo (AL), Zona Industriale compresa nel Piano per Insedimento Produttivo D5 (*alternativa P.I.P. n.6*), censita in Nuovo Catasto Terreni di Alessandria alla partita..... foglio mappale di ettari reddito dominicale euro ed agrario euro a confini delle proprietà individuate in Catasto con i mappali del foglio e **come meglio risulta dal tipo di frazionamento.**

La vendita è effettuata affinché la Ditta acquirente impianti ed esercisca sul terreno oggetto del presente atto attività consentite dalle Norme di Attuazione del P.I.P. e del Piano Regolatore Generale vigente. Quindi la ditta acquirente dovrà costruire sul sedime oggetto del presente atto fabbricati e manufatti idonei all'uso anzidetto.

Art. 4. CORRISPETTIVO DELLA VENDITA

Il corrispettivo della vendita dell'area, viene fissato in € al metro

quadrato, e così complessivamente in € (mqx) .

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).

Il Comune, parte venditrice, in persona di chi sopra, dichiara che la vendita è (non è) soggetta ad IVA.

Art. 5. CORRISPETTIVO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Dovrà essere corrisposto al Comune un contributo di costruzione per opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta calcolato in base alle tariffe, ai criteri ed alle vigenti disposizioni di legge.

Detto contributo sarà versato dalla Società/Ditta acquirente al rilascio del permesso di costruire (e/o di altro titolo autorizzativo necessario all'edificazione sull'area in acquisizione ai sensi di legge) con l'eventuale rateizzazione e le garanzie in allora consentite.

Art. 6. ESECUZIONE DELL'OPERA

La Ditta si obbliga a costruire sull'area concessa in proprietà un fabbricato industriale da destinare alla propria attività produttiva di rispettando gli indici 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 in relazione all'art.7

Art. 7. OBBLIGHI E VINCOLI

La Ditta assume l'obbligo che le attività da svolgersi risultino compatibili con le indicazioni di cui alla delibera del C.C. n. 63/169/347 del 22/05/2006 di "Adeguamento ai disposti del D.Lgs n.59/2005 dell'allegato B

alla Delibera del C.C. n.108/211/75 del 21/07/2003 “Situazione ambientale della Frascetta e approvazione degli indirizzi operativi circa i limiti di accettabilità delle attività produttive”.

La Ditta assume l'obbligo di erigere i fabbricati, di realizzare gli allineamenti e le decorazioni obbligatorie secondo le indicazioni delle N.T.A. del P.I.P. n. 6 artt.16-18, in analogia alle indicazioni delle N.T.A. del P.I.P. D5 - art.11 (e di ottemperare agli obblighi di cui all'art.17 delle N.T.A. del P.I.P. D5), nonché di recingere il sedime entro **e non oltre 2 anni** dalla data odierna; ~~questi termini sono essenziali per il Comune ai sensi dell'articolo 1457 del Codice Civile.~~

Per un periodo di 10 anni dalla data del presente atto, il terreno ed i fabbricati ivi eretti non dovranno essere ceduti a terzi; dovranno essere soltanto offerti in vendita al Comune, il quale, ove decidesse di riacquistarli su proposta dell'acquirente, pagherà il terreno al prezzo ricevuto alla vendita, i fabbricati nella somma spesa per erigerli con deduzione del deperimento, risultante da perizia, e con esclusione di ogni compenso per maggior valore venale, migliorie, spese di contratto od altro.

Tuttavia, ove ricorrano particolari circostanze, il Comune si riserva di consentire la vendita a terzi del terreno unitamente ai fabbricati eretti, purché siano trasferiti al nuovo acquirente, e da questi accettati, anche tutti i vincoli, gli obblighi e le garanzie concernenti l'uso e la destinazione nel decennio del terreno e fabbricati medesimi.

In tutti gli atti di trasferimento, di vendita, anche a seguito di fallimento, il subentrante deve dichiarare di conoscere e accettare i vincoli previsti dalla presente Convenzione che si impegnerà ad osservare e che dovrà essere

allegata al predetto atto.

Il Comune si riserva, altresì, la facoltà di ritornare in possesso del terreno ceduto con le modalità anzidette, qualora la Società/Ditta acquirente lasci inattiva l'azienda per oltre un anno.

Nel caso in cui l'immobile venga adibito ad attività diversa da quella dichiarata nel presente atto e non compatibile con la previsione del P.I.P., 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.

Le spese di aggiornamento catastale e di frazionamento dell'area oggetto del presente atto sono a totale carico della Ditta parte acquirente.

Art. 8. OBBLIGHI DI NATURA AMBIENTALE

Si richiamano integralmente i vincoli di cui all'art. 7 e degli indirizzi di cui alle Deliberazioni connesse alla situazione ambientale della Fraschetta .

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.

Gli scarichi di acque reflue industriali che recapitano in reti fognarie devono, inderogabilmente, rispettare i valori limite e possedere le caratteristiche previste dalla vigente normativa ambientale nazionale e regionale; nel caso in cui gli scarichi che fuoriescono dal processo produttivo superino tali valori-limite tabellari, la Ditta dovrà predisporre, installare e mantenere sempre

efficiente un impianto di pretrattamento (idoneo a farle conseguire le caratteristiche di cui sopra) a monte della sezione di ingresso nella rete fognaria.

Gli scarichi sono soggetti al controllo da parte dell'autorità competente che è pertanto autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni, i controlli ed i prelievi necessari all'accertamento del rispetto dei valori limite di emissione; il titolare dello scarico è tenuto a fornire tutte le informazioni richieste e a consentire l'accesso ai luoghi dai quali origina lo scarico. In caso di superamento dei valori limite di emissione o di inosservanza delle prescrizioni di cui all'autorizzazione allo scarico, l'autorità competente adotterà i provvedimenti previsti dalla vigente normativa ambientale.

Per l'immissione delle acque nella rete di fognatura la Ditta dovrà presentare domanda di allacciamento, corredata del progetto dell'impianto di depurazione, al fine di ottenere la necessaria autorizzazione ai competenti uffici pubblici e domanda di autorizzazione allo scarico al gestore della pubblica fognatura.

Per quanto concerne le emissioni in atmosfera, la Ditta dovrà osservare tutte le norme ambientali vigenti e future in materia di tutela dell'aria e di riduzione delle stesse emissioni in atmosfera, sia per gli impianti tecnici previsti attualmente, sia per le eventuali future esigenze dettate da nuovi processi tecnologici.

Per quanto riguarda la corretta gestione delle acque meteoriche di dilavamento e di lavaggio delle aree esterne (piazzali e superfici assimilabili), la Ditta dovrà attenersi a quanto previsto dalla vigente normativa ambientale nazionale e regionale in materia oltre alle specifiche prescrizioni

comunali.

È fatto obbligo di destinare a superficie permeabile e/o verde, non meno del 40% della superficie libera del lotto, e di piantumare con essenze arboree ad alto fusto non meno del 15% della superficie lorda non copribile, conformemente alle prescrizione dell'art.15 delle n.t.a. del P.I.P. della Zona D5, e di piantumare con essenze arboree ad alto, medio e basso fusto, le aree fondiari PA5,PAB1, PAB2,PAB3 individuate sulla Tav. 4.2 del P.I.P. n.6 secondo le prescrizioni di cui all'art.13 delle n.t.a. del P.I.P. n.6;

La Ditta dovrà provvedere alla raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi, secondo le modalità previste dalla vigente normativa nazionale e regionale.

Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla «Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo» impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (G.U. n. 58 in data 11 marzo 1999) e s.m.i..

Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.

Art. 9. VENDITA O LOCAZIONE IMMOBILI

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/Ditta, decesso dell'assegnatario. In questi

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

- 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;

- l'impresa subentrante abbia i requisiti soggettivi previsti dal P.I.P, sia regolarmente iscritta alla Camera di Commercio competente e in caso di Società, sia regolarmente iscritta al Registro delle Società presso il Tribunale competente;

- 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;

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.

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

Viene riconosciuta alla Ditta in ogni tempo la possibilità di cedere sia l'area

inedificata 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.

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 P.I.P, 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 e dal vigente P.R.G.C. e compatibile con le indicazioni di cui all'art.7 (Delibera "Situazione Fraschetta ..."). Trascorsi 60 giorni dalla presentazione della istanza, il nulla osta si intenderà assentito alle condizioni indicate nella domanda.

Art. 11. CAMBIO DI DESTINAZIONE E ATTI DI TRASFERIMENTO

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.

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 P.I.P e dalla presente convenzione che si impegnerà ad osservare e che dovrà essere allegata al predetto atto.

Art. 12. GARANZIE

A garanzia degli obblighi di iniziare i lavori, di erigere i fabbricati e di recingere il sedime entro 2 anni dalla data odierna nonché di osservare le norme contro l'inquinamento, ma per quest'ultimo obbligo limitatamente alla costruzione dell'impianto di depurazione (e sino alla data di certificato di regolare esecuzione o di collaudo favorevole da parte di tecnici incaricati ed a spese della ditta stessa) , viene costituita una cauzione pari al 20% del prezzo di vendita mediante Polizza Fidejussoria (garanzia finanziaria assicurativa/bancaria a primo rischio assoluto) rilasciata da che si allega al presente atto sotto la lettera " " , per farne parte integrante e sostanziale, previa dispensa avuta dal darne lettura.

Tale garanzia sarà incamerata dal Comune in caso di inadempienza 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 autorizzerà lo svincolo della fideiussione alla verifica da parte

degli uffici comunali competenti, dell'adempimento dell'obbligo.

~~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.~~

~~La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile.~~

Art. 13. SANZIONI PER INOSSERVANZA DEI PATTI CONTRATTUALI

Qualora nel termine di cui all'art. 7 la costruzione non fosse iniziata, ovvero il terreno non fosse completamente recintato, il Comune, oltre a trattenere la cauzione prestata di cui all'art.12, potrà sempre avere il diritto di ritornare in possesso del terreno alienato e ciò senza particolari formalità, ma a semplice titolo di retrocessione, mediante il solo rimborso del prezzo ricevuto alla vendita, escluso ogni compenso per maggior valore venale, migliorie, spese di contratto od altro e con il pagamento del solo importo delle costruzioni già eseguite nella somma spesa per erigerle, risultante da perizia.

Le spese inerenti o conseguenti la retrocessione, a qualunque titolo o causa determinate, saranno supportate dalla Ditta acquirente inadempiente.

~~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 nel caso in cui non venga riassegnata~~

immediatamente 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.

Art. 14. GENERICHE

Quanto oggetto di vendita è pervenuto al Comune, per una maggior
consistenza, con atto
.....

L'immobile viene trasferito in proprietà alla Ditta
.....acquirente, nello stato in cui si trova, con pertinenze,
accessioni, comunioni, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni
inerenti, convenendo le parti di accettare la misura catastale come misura
reale del fondo, con rinuncia ad ogni eccezione al riguardo.

Il Comune per l'area ceduta in proprietà 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 che si
allega al presente atto sotto la lettera , che fino ad oggi non sono

intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno e che non è stata fino ad oggi trascritta nei Registri Immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

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.) approvato.

La Ditta parte compratrice viene immessa nell'immediato possesso dell'immobile e ne assume i relativi oneri, compresi quelli fiscali ed i contributi dalla data odierna.

Il Comune, parte venditrice, in persona di chi sopra, garantisce che quanto forma oggetto di vendita è di esclusiva proprietà, libero da ipoteche e trascrizioni che ne impediscano il trasferimento e libero altresì da liti pendenti, tributi arretrati, privilegi fiscali o di altra natura.

Il/La signor/a nella sua qualità della Ditta acquirente dichiara di approvare e di accettare senza riserve tutte le condizioni fissate nel presente atto in oggetto per l'acquisto da parte della stessa Società/Ditta del terreno di cui trattasi, condizioni che, come riconosce espressamente, corrispondono esattamente a quelle dalla stessa in precedenza concordate con il Comune, parte venditrice.

Art. 15. RINUNCIA IPOTECA LEGALE – TRASCRIZIONE - SPESE E REGIME FISCALE

Dichiara altresì che il presente contratto è esente dall'Imposta INVIM ai sensi dell'art.2 della legge 24/1/1997 n. 5.

Il Comune, parte venditrice, in persona di chi sopra, rilascia pertanto liberatoria quietanza di saldo, rinunciando all'iscrizione di ipoteca legale.

Le spese di questo atto e conseguenti sono a carico della Ditta
parte compratrice .

Il Comune autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Per qualsiasi controversia in ordine alla interpretazione e/o esecuzione del presente contratto le parti riconoscono la competenza del Foro di Alessandria.

IL COMUNE

LA DITTA
