

# BANDO PER TRATTATIVA PRIVATA PREVIA GARA UFFICIOSA N.1/2020

“CONDIZIONI E PATTI REGOLANTI LA CESSIONE  
IN PROPRIETA' DI PORZIONE DI NUOVO EDIFICIO  
A SERVIZI DELLE IMPRESE NEL P.I.P. FERMANA-  
GIROLA DEL COMUNE DI GROTTAZZOLINA “

Porzione di immobile da completare facente  
parte di un edificio sito nel Piano per  
Insediamenti Produttivi “Fermana-Girola”.

**CONDIZIONI E PATTI REGOLANTI LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI PORZIONE DI NUOVO EDIFICIO A SERVIZI DELLE IMPRESE NEL P.I.P. FERMANA-GIROLA DEL COMUNE DI GROTTAZZOLINA**

-----  
**ART.1 - CARATTERISTICHE DELL'INSEDIAMENTO**

L'acquirente si obbliga a completare l'immobile ceduto in proprietà, nei tempi stabiliti dal successivo art. 3.

Il completamento dovrà essere realizzato nel rispetto:

- a) delle disposizioni di legge in materia, di edilizia, ed urbanistica, delle norme tecniche di attuazione del Piano e delle sue varianti approvate;
- b) dei regolamenti in materia igienico-sanitaria, di sicurezza sul lavoro, di prevenzione degli incendi e degli infortuni.

**ART. 2 - MODALITA' DI INTERVENTO EDILIZIO**

L'esecuzione dei lavori di completamento è subordinata all'espletamento delle procedure edilizie previste dalla normativa vigente.

Non è ammessa la realizzazione per stralci dell'intervento.

**ART. 3 - TERMINE RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO**

L'acquirente s'impegna a completare l'immobile e ad iniziare l'attività dichiarata entro tre anni dalla data di stipula del contratto;

Qualora durante l'esecuzione dei lavori sopravvengono cause di forza maggiore non dipendenti dalla volontà dell'acquirente, il Comune per richiesta dello stesso, potrà prorogare il termine di ultimazione dei lavori nei limiti strettamente necessari.

**ART. 4 - LIMITI DEL DIRITTO DI PROPRIETA'**

L'immobile oggetto del presente atto potrà essere ceduto a terzi senza alcuna autorizzazione dell'Amministrazione Comunale decorsi cinque anni dalla data di rilascio dell'agibilità dell'immobile medesimo.

L'immobile non ancora completato potrà essere ceduto a terzi, previa autorizzazione rilasciata dalla Giunta Comunale di Grottazzolina, nelle seguenti ipotesi:

- a) cessione, vendita, donazione o costituzione di diritti reali limitati, fra ditte individuali, quando tra gli imprenditori esista un rapporto di coniugio, parentela o affinità di cui all'art. 230 bis, 3<sup>a</sup> Comma del Codice Civile;
- b) cessione, vendita, donazione o costituzione di diritti reali limitati, fra società o fra società ed imprese individuali quando le compagini sociali proprietarie dell'impresa cessionaria siano costituite da almeno il 50% (cinquanta per cento) del capitale sociale degli stessi o di alcuni dei soggetti della società cedente assegnataria;
- c) decesso o invalidità permanente dell'imprenditore individuale o di un socio amministratore nelle società di persone o dell'amministratore unico e/o della maggioranza dei componenti il Consiglio di Amministrazione nelle società di capitali.

Prima del decorso di cinque anni dalla data del rilascio del certificato di agibilità, l'immobile completato, potrà essere ceduto a terzi a qualunque titolo, previa autorizzazione rilasciata dalla Giunta Comunale di Grottazzolina, qualora sia verificata una delle seguenti condizioni:

- a) cessione, vendita, donazione o costituzione di diritti reali limitati, fra ditte individuali, quando tra gli imprenditori esista un rapporto di coniugio, parentela o affinità di cui all'art. 230 bis, 3<sup>a</sup> comma del Codice Civile;
- b) cessione, vendita, donazione o costituzione di diritti reali limitati, fra società o fra società ed imprese individuali quando le compagini sociali proprietarie dell'impresa cessionaria siano costituite da almeno il 50% (cinquanta per cento) del capitale sociale degli stessi o di alcuni dei soggetti della società cedente assegnataria;

- c) accertate e comprovate cause di forza maggiore (furto, alluvione, incendio) che impediscano la prosecuzione dell'attività dell'azienda;
- d) decesso o invalidità permanente dell'imprenditore individuale o di un socio amministratore nelle società di persone o dell'amministratore unico e/o della maggioranza dei componenti il Consiglio di Amministrazione nelle società di capitali;
- e) per gravi difficoltà di carattere economico e finanziario adeguatamente dimostrate.

Verificandosi uno dei casi di cui alle lettere a) e b) del precedente comma, il proprietario dovrà presentare idonea e formale richiesta di autorizzazione alla cessione a qualunque titolo alla Giunta Comunale di Grottazzolina indicando il nome del soggetto subentrante ed il prezzo di cessione.

Nei casi di cui ai punti c), d) ed e) la cessione a terzi a qualunque titolo potrà essere autorizzata dalla Giunta Comunale di Grottazzolina solamente a favore della ditta che è utilmente prima in graduatoria e che accetti l'acquisto dell'immobile.

Verificata la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla presente convenzione, l'Amministrazione Comunale di Grottazzolina rilascerà con atto della Giunta Comunale apposita autorizzazione, che deve essere obbligatoriamente inserita ed indicata nell'atto pubblico di cessione.

Il Comune si riserva il diritto di riacquistare e riassegnare il lotto sulla base delle graduatorie approvate.

Nei casi di cessione autorizzata dal Comune prima del decorso dei cinque anni suddetti il prezzo di vendita dell'immobile sarà pari al prezzo pagato rivalutato secondo gli indici ISTAT del costo di costruzione per l'edilizia residenziale incrementato degli eventuali oneri sostenuti e documentati, determinato ai sensi dei commi successivi.

Per quanto concerne l'edificio completato in tutto o in parte, lo stesso sarà valutato da una commissione di tecnici nominati uno dal Comune di Grottazzolina, uno dalla ditta ed il terzo nominato di comune accordo tra le parti e, in difetto di tale accordo, dal Presidente del Tribunale di Fermo.

Nel caso che, entro gli indicati cinque anni, l'acquirente, o loro eredi o aventi causa, si trovi, per qualsiasi motivo, nella necessità di alienare i cespiti e/o gli immobili di cui sopra, lo stesso si obbliga a notificare la proposta di vendita al Comune, che, a parità di condizioni, sarà preferito ad altri eventuali acquirenti; in tale ipotesi l'acquirente qui costituito sin d'ora si obbliga a rispettare nella determinazione del prezzo i seguenti criteri:

-- per l'immobile ci si atterrà al prezzo di acquisto, aumentato di una percentuale pari all'aumento del costo della vita secondo le tabelle pubblicate dall'ISTAT;

-- per le opere realizzate successivamente all'acquisto si nominerà di comune accordo un tecnico che provvederà alla stima del costo sopportato per la realizzazione delle opere stesse;

L'acquirente ed i suoi aventi causa assumono impegno di rispettare alla data della firma della presente convenzione, gli obblighi previsti nella convenzione stessa.

L'acquirente prenderà atto che il diritto di proprietà sull'immobile è concesso a titolo definitivo per la realizzazione di edifici artigianali e/o industriali o conformi alla destinazione d'uso del P.I.P. Ferma-Girola e relative pertinenze.

L'acquirente prende atto ed accetta, per sé e per aventi causa, che il diritto di proprietà, è condizionato al rispetto della legge n. 865/71.

Tutti gli atti di vendita e di locazione o di costituzione di altro diritto reale compiuti senza il rilascio della prescritta autorizzazione

comunale, supporteranno la risoluzione del presente contratto e l'applicazione di una penale pari al 20% (venti per cento) del prezzo di acquisto dell'immobile.

Le norme contenute nel presente articolo si applicano anche nell'ipotesi di acquisto e completamento dell'immobile mediante ricorso alla procedura del Leasing Immobiliare.

**ART. 5 - IPOTECABILITA' DELLA PROPRIETA'**

La proprietà dell'immobile acquistato può essere ipotecata soltanto a favore di Enti o Istituto di Credito ed al fine esclusivo di ottenere la concessione dei mutui per l'acquisto o il completamento della porzione di fabbricato, sempre che la costituzione dell'ipoteca sia espressamente richiesta come condizione necessaria per la concessione dei mutui stessi. È fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 7 in materia di Leasing Immobiliare.

**ART. 6 - LOCAZIONE PARZIALE DELL'IMMOBILE**

Su motivata richiesta della ditta assegnataria la Giunta Comunale potrà autorizzare, nei limiti di un terzo della superficie Utile lorda ceduta, la locazione del fabbricato totalmente o parzialmente completato prima del decorso dei cinque anni dalla data del rilascio dell'agibilità e abitabilità dei fabbricati medesimi.

Nella richiesta di autorizzazione, di cui al precedente comma del presente articolo, dovranno essere indicati:

- il nominativo della ditta locataria;
- il prezzo di locazione;
- gli estremi del rilascio o attestazione del certificato di agibilità.

**ART. 7 - LEASING IMMOBILIARE**

Nell'ipotesi in cui l'acquirente si avvalga della possibilità di accedere alla procedura del Leasing Immobiliare lo stesso sarà disciplinato dalle seguenti condizioni:

- a) che all'atto del riscatto del leasing, il passaggio del diritto di proprietà dell'immobile sia fatto esclusivamente all'impresa assegnataria o ad altra impresa, succeduta a questa in base ad esplicita autorizzazione da concedersi dall'Amministrazione Comunale di Grottazzolina, nelle ipotesi di cui al precedente art. 4;
- b) durante i 5 (cinque) anni successivi al rilascio dell'agibilità del fabbricato qualora l'impresa assegnataria non sia più in grado di provvedere al pagamento dei canoni di affitto alla società di leasing, entrambe dovranno conferire "sic et simpliciter" ogni diritto, alla prosecuzione al pagamento dei canoni ed al riscatto, al Comune, il quale avrà facoltà di avvalersene in prima persona o tramite nuovo assegnatario prelevato eventualmente dalla graduatoria formata in fase di assegnazione dei lotti o immobili, purché di gradimento della società di leasing sotto il profilo della valutazione del rischio, ed agli stessi patti e condizioni del contratto principale.

Il Comune, ove ritenga di far uso della facoltà di cui al comma precedente, avrà tempo 12 (dodici) mesi per individuare la ditta subentrante o per scegliere di subentrare esso medesimo. In caso di mancato gradimento la società di leasing si impegna a consentire al nuovo assegnatario indicato dal Comune, di stipulare un contratto di acquisto del bene realizzato al valore finanziario residuo alla data di risoluzione del contratto, valutato attualizzando i canoni a scadere al tasso effettivo del contratto di leasing originario aumentati dell'importo degli eventuali canoni scaduti e non pagati dal precedente assegnatario compresi gli oneri derivanti dal contratto di leasing;

- c) per 5 (cinque) anni dal rilascio dell'agibilità del fabbricato, l'immobile non potrà essere ceduto dalla società di leasing senza preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale di

Grottazzolina;

d) al subentro del Comune lo stesso continuerà a pagare le rate di leasing sino all'estinzione dello stesso o sino al subentro di una nuova ditta;

e) una volta individuata la ditta subentrante, questa dovrà:

- rimborsare al Comune le rate di leasing da questi pagate, maggiorate degli interessi legali;

- rimborsare al recedente gli importi pagati da quest'ultimo per canoni leasing risultanti dalla documentazione contabile nella misura dell'ottanta per cento, ed al Comune per la restante parte del venti per cento;

- sostenere tutte le spese di qualsiasi genere e natura relative al subentro.

La cessione a terzi del contratto di leasing é altresì consentita liberamente trascorsi cinque anni dal rilascio dell'agibilità del fabbricato e durante i cinque anni suddetti previa autorizzazione da concedersi dall'Amministrazione Comunale di Grottazzolina nelle ipotesi di cui all'art. 4.

Copia del contratto di leasing dovrà essere trasmesso all'Amministrazione Comunale.

#### **ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Per le concessioni edilizie relative al completamento dell'immobile non sarà dovuta alcuna quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria, in quanto le opere saranno realizzate direttamente dal Comune di Grottazzolina in attuazione del Piano Insediamenti Produttivi.

#### **ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Le opere di urbanizzazione secondaria a servizio dei complessi *artigianali e industriali* da insediare nel PIP Fermana-Girola, potranno essere realizzate direttamente dal Comune, nei limiti delle proprie competenze istituzionali e della effettiva disponibilità dei mezzi di finanziamento, avuto riguardo, per quanto in particolare attiene ai tempi tecnici di esecuzione ed alle reali esigenze delle attività effettivamente insediate nelle zone stesse.

Per le concessioni edilizie relative al completamento dell'immobile, tenuto conto della destinazione e dello stato di realizzazione dell'immobile non sarà dovuta la quota relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria e quella commisurata al costo di costruzione, salvo che non vengano richiesti ed autorizzati interventi che modifichino la volumetria o la destinazione dell'immobile medesimo.

#### **ART. 10 - OPERE DI ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI, OPERE CONDOMINIALI, E MANUTENZIONI.**

L'acquirente si impegna ad assumere interamente a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti dei servizi di fognatura, gasdotto, acquedotto, elettrodotto, di telecomunicazioni, ecc.

L'acquirente si impegna inoltre a realizzare a proprio carico, in quota proporzionale alla superficie assegnata, tutte le opere condominiali relative al completamento della recinzione e sistemazione definitiva della corte comune.

La manutenzione delle opere condominiali sarà a carico delle ditte assegnatarie, in quota proporzionale alla superficie assegnata.

#### **ART. 11 - DECADENZA DEL DIRITTO DI PROPRIETA'**

Il Comune si riserva il diritto di chiedere la risoluzione del presente atto senza che l'acquirente possa vantare alcuna pretesa di risarcimento o di indennizzo, nei seguenti casi:

a) trasferimento totale o parziale del diritto di proprietà sull'immobile ceduto prima del decorso di cinque anni dal rilascio dell'abitabilità o

agibilità. È fatto salvo quanto stabilito agli artt. 4 e 7;

b) costituzione per atto tra vivi, di diritti reali limitati sugli edifici o loro cessione prima del decorso di cinque anni dall'abitabilità o agibilità e senza la prescritta autorizzazione nei casi di cui ai precedenti artt. 4 e 7;

c) inosservanza del divieto di accendere ipoteche sull'immobile oggetto di proprietà, se non a garanzia di mutui per l'acquisto o il completamento degli immobili stessi;

d) mancata realizzazione dell'intervento di cui all'art. 2 nei tempi e modi prescritti dagli artt. 3 e 4, salva la possibilità di proroghe;

#### **ART. 12 - PROCEDURA PER LA RISOLUZIONE**

La pronuncia di risoluzione della proprietà deve essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati, ovvero dalla diffida ad adempiere laddove ancora possibile, con contemporanea prefissione di un congruo termine entro il quale l'acquirente può presentare le proprie deduzioni, ovvero procedere all'adempimento. In caso di risoluzione il Comune tratterà a titolo di penale, il 20% (venti per cento) del corrispettivo pagato per l'acquisto dell'immobile tutto salvo quanto sarà accertato e definito in sede di contenzioso sulle effettive responsabilità dell'acquirente. Al proprietario spetterà da parte della ditta subentrante un corrispettivo costituito da:

-- prezzo pagato per l'immobile rivalutato secondo gli indici ISTAT del costo di costruzione per l'edilizia residenziale incrementato;

-- valore delle opere di completamento eventualmente realizzate alla data della risoluzione del contratto da un collegio di tre periti di cui uno designato dal Comune, uno dall'acquirente ed il terzo dalla eventuale ditta subentrante nella proprietà, o qualora questa non sia stata individuata di comune accordo dal Comune e dalla ditta acquirente, in difetto di tale accordo, dal Presidente del Tribunale competente per territorio. L'organo peritale nella definizione dell'importo di cui sopra dovrà tenere conto di quanto non ancora pagato dalla ditta decaduta per la realizzazione dell'opera di cui trattasi, compresi eventuali costi di urbanizzazione e le residue rate di finanziamenti ottenuti. La ditta subentrante si accollerà tutto quanto non pagato dalla ditta decaduta. Le spese di valutazione dell'indennizzo da corrispondere, nonché tutti gli oneri inerenti e conseguenti la pronuncia di decadenza della proprietà con conseguente estinzione del relativo diritto saranno esclusivamente a carico dell'acquirente inadempiente. In tutti i casi di decadenza della proprietà il Comune di Grottazzolina subentrerà in tutte le obbligazioni derivanti dal mutuo ottenuto dall'acquirente verso l'Istituto di credito mutuante, restando tenuto a soddisfare tutte le ragioni di credito di detto istituto con iscrizione in bilancio delle relative somme. Tale obbligo sussisterà solamente ove non si sia provveduto alla riassegnazione dell'area e fino a tale riassegnazione. La ditta subentrante rimborserà altresì al Comune quanto da questi pagato all'istituto di credito mutuante, gravato dell'interesse legale.

#### **ART. 13 - SANZIONI PECUNIARIE**

È previsto a carico dell'acquirente inadempiente il pagamento di una penale da graduarsi - a motivato giudizio del Comune di Grottazzolina - fra lo 0,25% (zero virgola venticinque per cento) ed il 5% (cinque per cento) del costo di cessione dell'immobile, tenuto conto della data in cui è contestata l'inosservanza, in tutti i casi di inosservanza degli obblighi stabiliti nella presente convenzione.

#### **ART. 14 - CLAUSOLA RISOLUTORIA ESPRESSA (ART. 1465 C.C.)**

Si conviene espressamente che il contratto si risolva nel caso che le obbligazioni assunte dalla ditta acquirente non siano adempiute secondo le modalità stabilite nel presente contratto; in questo caso la

risoluzione si verificherà di diritto con semplice comunicazione fatta dal Comune alla controparte inadempiente.

**ART. 15 - VARIE E FISCALI**

Il Comune dichiara e garantisce che dell'immobile di cui alla presente convenzione ha la proprietà. Il Comune garantisce la libertà da vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche ed oneri, dell'immobile suddetto. Le spese di bolli, registrazioni, notarili ecc., relative alla presente convenzione sono interamente a carico dell'acquirente.

**ART. 16 - CONTROVERSIE**

Le controversie che dovessero sorgere tra il Comune e l'acquirente nella interpretazione della presente convenzione, o per qualsiasi altra causa, saranno sottoposte al Collegio Arbitrale che sarà composto da un esperto nominato dalla Giunta Comunale di Grottazzolina, uno nominato dallo stesso acquirente ed un terzo, con funzioni di Presidente, nominato di comune accordo tra le parti; in difetto di tale accordo, quest'ultimo sarà nominato dal Presidente del Tribunale di Fermo con le procedure dell'art. 810 del C.P.C.. Il collegio arbitrale non è tenuto ad osservare alcuna formalità di procedura e le sue decisioni saranno valide, impegnative ed inappellabili per le parti.

Le spese delle controversie saranno a carico della parte soccombente.

Il Collegio Arbitrale sarà in Grottazzolina.

La decisione del Collegio Arbitrale dovrà essere emessa entro il termine massimo di mesi sei dalla nomina dello stesso.

=====