



COMUNE DI RAVENNA

AREA 6 : PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

SERVIZIO GESTIONE URBANISTICA ED EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA



## PIANO DI UTILIZZO DELL'AREA BASSETTE

### *Variante 2007*

CONTRODEDOTTA E APPROVATA:

Delibera Consiliare N.

SINDACO Fabrizio Matteucci

SEGRETARIO GENERALE Amedeo Penserino

ASSESSORE Fabio Poggioli

CAPO AREA Arch. Franco Stringa

RESP.LE DEL PROCEDIMENTO

PROGETTISTA

COLLABORATORI:

Arch. Gloria Dradi

Arch. Antonia Tassinari

Alfredo Bertasi

Sergio Giulianini

Manuela Faccani

Denise Paganelli

Edda Pirazzoli

**SCHEMA DI CONVENZIONE**  
**PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE**

*PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE - settembre 2007*

Premesso che:

- il Comune di Ravenna con delibera n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha approvato il Piano di Utilizzo delle aree artigianali – industriali del comparto Bassette
- la Commissione tecnico consultiva per l'assegnazione delle aree artigianali e piccolo industriali, esaminata la richiesta nella seduta del \_\_\_\_\_ proponeva l'assegnazione in vendita alla Ditta \_\_\_\_\_ di un lotto di terreno sito in via \_\_\_\_\_ per la costruzione di un fabbricato in cui esercitare la propria attività;
- con determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata disposta la vendita, alla predetta ditta, del lotto richiesto, il cui prezzo è stato determinato con deliberazione di Giunta Comunale PG \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con l'intesa che al rilascio del permesso di costruire l'acquirente dovrà versare la quota parte relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria;

Ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue:

**Art. 1** - Si confermano le premesse che formano parte integrante della convenzione.

**Art. 2** - Il Comune di Ravenna è proprietario delle aree edificabili comprese nel comparto Bassette.

**Art. 3** - Il Comune di Ravenna in persona di \_\_\_\_\_ vende'area edificabile nel comparto Bassette) censita al Catasto \_\_\_\_\_ del Comune di Ravenna Sez. \_\_\_\_\_ fg \_\_\_\_\_ mappale/i \_\_\_\_\_ di complessivi mq \_\_\_\_\_ alla Ditta \_\_\_\_\_ che accetta ed acquista l'area sopradescritta sulla quale dovrà costruire un fabbricato in cui esercitare la propria attività.

**Art. 4** - La ditta \_\_\_\_\_ dichiara di essere a conoscenza che il terreno oggetto del presente atto fa parte del Piano di Utilizzo dell'area Bassette e pertanto di accettare le condizioni in vigore per intervenire in tali aree.

**Art. 5** - Il Comune dichiara che detto terreno è di sua proprietà e ne garantisce la piena disponibilità, nonché la libertà da ipoteche, trascrizioni passive ed oneri reali in genere, salvo le eventuali servitù esistenti sul terreno stesso.

Il terreno viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova all'atto della presente stipulazione.

**Art. 6** - Il prezzo della presente vendita è così stabilito ed accettato:

€ \_\_\_\_\_ x mq \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_

La ditta \_\_\_\_\_ verserà la quota relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria al rilascio del permesso a costruire.

**Art. 7** - Contestualmente alla conferma di acquisizione dell'area, la Ditta \_\_\_\_\_ ha versato presso la Tesoreria Comunale una somma pari al 2% del prezzo del terreno, a titolo di cauzione.

L'assegnatario dovrà stipulare l'atto di acquisizione del terreno entro e non oltre 4 mesi dalla comunicazione del Servizio Appalti, Contratti del Comune e provvedere al pagamento del prezzo come stabilito al successivo art. 8.

Qualora l'assegnatario, entro tale termine, non provveda alla stipula dell'atto, l'assegnazione del terreno si intende decaduta a tutti gli effetti ed il Comune incasserà l'importo del 2% versato a titolo di cauzione, quale penale, senza necessità di preventiva diffida.

**Art. 8** - Le modalità di pagamento sono stabilite come segue:

- a). In un'unica soluzione alla stipula della convenzione.
- b). Con rateizzazione (applicando gli interessi calcolati in base al tasso legale corrente al momento vigente):
  - 23% alla stipula dell'atto di compravendita poiché il 2% è stato versato dall'acquirente alla conferma di acquisizione del terreno come da quietanza n. \_ del \_\_\_\_\_ ai sensi del precedente art. 7.
  - 20% entro e non oltre 12 mesi dalla stipula + interessi legali correnti
  - 20% entro e non oltre 24 mesi dalla stipula + interessi legali correnti
  - 20% entro e non oltre 36 mesi dalla stipula + interessi legali correnti
  - 15% entro e non oltre 48 mesi dalla stipula + interessi legali correnti

In caso di mancato pagamento di una rata di acquisto del terreno, l'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione tecnico consultiva per l'assegnazione delle aree artigianali e piccolo industriali, potrà concedere, su richiesta motivata, da inoltrare non oltre due mesi dalla data di scadenza, una o più proroghe non superiori a complessivi mesi 12.

Nel caso il compratore non corrispondesse in termine una rata del corrispettivo della cessione, sarà tenuto a pagare una penale così calcolata:

"tasso legale corrente più 3 punti di percentuale" calcolato sull'ammontare dell'importo della rata stessa, al momento dell'inadempienza (oltre gli interessi calcolati in base al tasso legale corrente al momento vigente).

Anche l'avente causa della Ditta è responsabile del rispetto di quanto stabilito nel presente atto.

**Art. 9** - L'acquirente, nel caso di pagamento rateizzato, all'atto della stipula dovrà prestare adeguata garanzia fidejussoria, pari al valore delle residue rate, comprensive di interessi.

**Art. 10** - Si da atto che la Ditta \_\_\_\_\_ ha versato per intero la somma di € \_\_\_\_\_ giusta quietanza n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (ovvero in caso di pagamento rateizzato: all'importo di € \_\_\_\_\_ giusta quietanza n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_; da inserire solo per le Bassette: si da atto che la Ditta ha versato per l'intero la somma di € \_\_\_\_\_ per IVA al \_\_\_\_\_ % giusta quietanza n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_).

**Art. 11** - Il Comune di Ravenna da atto che le opere di urbanizzazione primaria a servizio del comparto Bassette sono state realizzate.

I limiti di potenza concessi dal Comune di Ravenna, nell'ambito dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e allacciamenti, per ciascun lotto, per usi di forza motrice, saranno di Kw 35. Oltre tali limiti di potenza, a insindacabile giudizio dell'Enel, potrà essere richiesta all'utente la costruzione di apposita cabina di trasformazione di tipo privato.

**Art. 12** - Gli allacciamenti dei singoli immobili alle reti di pubblici servizi in sede stradale, sono a carico della ditta acquirente.

**Art. 13** - La costruzione degli edifici dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- le costruzioni dovranno essere progettate conformemente alle norme di attuazione del Piano di Utilizzo, oltre che alla normativa vigente di P.R.G., REC (PSC, POC e RUE) ;
- il proprietario si impegna, solidamente ai proprietari dei lotti individuati con i mappali n. \_\_\_\_\_ fra loro contigui, a redigere un unico progetto, nel quale siano specificati i particolari costruttivi relativi alle parti comuni o in aderenza, con particolare riferimento alle fondazioni, agli appoggi e alle travature, necessari alla realizzazione della massima superficie utile consentita. (1)

I permessi a costruire, le eventuali varianti in corso d'opera e l'agibilità, dovranno essere richieste anch'esse in solido dai sopraindicati concessionari, (1)

- in caso di mancato accordo con i titolari dei lotti sopraindicati o di inosservanza degli obblighi previsti dalle tre precedenti clausole, l'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di risoluzione della presente convenzione.

---

NOTA: (1) solo per i lotti in aderenza.

**Art. 14** - L'acquirente si impegna a presentare domanda di permesso a costruire entro 6 mesi dalla data dell'avvenuta cessione dell'area, ad iniziare i lavori entro 12 mesi dalla data del rilascio del permesso a costruire e ad ultimarli entro 3 mesi dalla data di tale rilascio, relativa almeno ad una superficie utile pari al 25% della superficie utile massima ammessa.

L'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione tecnico consultiva per l'assegnazione delle aree artigianali e piccolo industriali potrà concedere proroghe, per casi di assoluta necessità di mesi 6 rispetto a quelli stabiliti dal precedente comma relativamente alla presentazione della domanda di permesso a costruire e dell'ultimazione dei lavori.

La parte acquirente dovrà richiedere tali proroghe entro e non oltre i due mesi precedenti la scadenza di tali termini.

**Art. 14bis** – In caso di asservimento di un'area ineditata ad un'attività già insediata nel Comparto Bassette, nei modi e con le finalità descritte all'art. 6.1 delle norme di Attuazione, non si applica quanto disposto all'art.14 circa l'obbligo di edificazione dell'area, limitatamente al periodo di validità dell'asservimento stesso. L'area asservita conserva la destinazione d'uso di "Zona industriale-artigianale" e la relativa capacità edificatoria, non trasferibile su altra area. Scaduti i termini di asservimento, si applica quanto disposto all'art.14.

**Art. 15** - E' comunque vietata la cessione a terzi dell'area non ancora edificata.

Tale divieto è esteso a: conferimenti d'azienda, cessioni d'azienda, variazioni alla denominazione ed alla ragione sociale ed a tutte quelle operazioni tendenti a modificare la natura e l'immagine del titolare del presente atto.

E' altresì vietato il frazionamento a qualsiasi scopo realizzato.

Qualora l'acquirente venga a trovarsi in gravi e comprovate difficoltà che gli impediscono la realizzazione dell'insediamento produttivo nei termini di cui all'art.14 il Comune riacquisterà il terreno nudo rimborsando il solo valore attribuito all'area stessa nella presente convenzione senza nessuna rivalutazione o rimborso di spese alcune.

**Art. 16** - Qualora la Ditta non abbia portato a termine la realizzazione dei manufatti oggetto di permesso a costruire e venga a trovarsi in gravi e comprovate difficoltà o rinunci alla prosecuzione dell'intervento oppure cessi l'attività stessa, impedendone così la realizzazione finale, dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale la necessità di vendere o conferire ad altra impresa l'opera realizzata.

L'Amministrazione Comunale sentita la competente Commissione tecnico Consultiva e valutate le cause di forza maggiore venute a verificarsi, potrà autorizzare la vendita o il conferimento dell'immobile ad altra impresa.

Nel caso di pagamento rateizzato, l'autorizzazione è subordinata al saldo in unica soluzione di tutte le rate mancanti (comprehensive di interessi se dovuti, per il mancato pagamento delle rate alla scadenza annuale).

Il prezzo di vendita del manufatto dovrà essere stabilito d'intesa fra le parti, mentre l'area non potrà essere ceduta ad un valore superiore al prezzo pagato al Comune rivalutato con gli indici di aumento del costo della vita.

**Art. 17** - Qualora la Ditta, che abbia regolarmente edificato l'immobile e sia in possesso del regolare certificato di agibilità e conformità edilizia, venga a trovarsi nelle condizioni di dover cedere l'immobile di proprietà o affittare o variare la denominazione o la ragione sociale ed/o tutte quelle operazioni tendenti a modificare la natura del titolare del presente atto, dovrà comunicarlo all'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione Comunale sentita la competente Commissione tecnico Consultiva potrà autorizzare la vendita, l'affitto, il conferimento dell'immobile stesso ad altra impresa.

Il prezzo di vendita dell'immobile dovrà essere stabilito d'intesa fra le parti, mentre l'area non potrà essere ceduta ad un valore superiore al prezzo pagato al Comune rivalutato con gli indici di aumento del costo della vita.

Nel caso di pagamento rateizzato, l'autorizzazione è subordinata al saldo in un'unica soluzione di tutte le rate mancanti (comprehensive di interessi se dovuti, per il mancato pagamento delle rate alla scadenza naturale).

**Art. 18** - Il canone annuo di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 5% del valore dell'immobile determinato ai fini dalla cessione.

La revisione del canone potrà avvenire solo come adeguamento del canone stesso alle variazioni del valore dell'immobile, sempre determinato come ai fini della cessione, fermo restando il limite massimo del canone fissato nel 5%.

**Art. 19** - Nel caso di inosservanza da parte del compratore, di quanto stabilito agli art.14 e 15, così come nel caso di mancato pagamento di due rate consecutive del corrispettivo relativo alla cessione dell'area (modalità di pagamento rateizzato) il Comune dichiarerà risolto il presente atto di cessione e tratterrà il 25% dell'intero corrispettivo versato salvi i maggiori danni.

Le opere eventualmente realizzate verranno indennizzate dal Comune all'acquirente, sulla base di una stima compiuta fra il Comune e acquirente e nel caso di mancato accordo si farà ricorso ad una stima peritale compiuta da un collegio arbitrale composto da tre tecnici designati rispettivamente dalla Amministrazione Comunale, dal proprietario e da un perito nominato dal Tribunale. Le spese della stima saranno detratte dell'indennità.

**Art. 20** - Qualora l'Amministrazione Comunale accerti che l'immobile sia stato ceduto o locato senza la prescritta autorizzazione di cui all'art.17 e precedenti si avrà la risoluzione del presente contratto.

Qualora inoltre l'Amministrazione Comunale accerti che sia ceduto o locato l'immobile con determinazione del prezzo di vendita o del canone di locazione, o sua revisione, in misura superiore a quella stabilita dai criteri fissati dalla presente convenzione, si avrà rispettivamente la risoluzione del presente contratto di vendita o l'applicazione di una penale pari a cinque volte la differenza dei due canoni riferiti alla durata del contratto di locazione.

**Art. 21** - L'acquirente si impegna a mettere eventualmente a disposizione dell'Amministrazione Comunale porzioni di area non superiori a mq. 60 con accesso indipendente, che si rendessero necessarie per la realizzazione di impianti di distribuzione di gas, energia elettrica, acqua, nonché degli impianti di illuminazione pubblica e comunicazioni telefoniche.

Il controvalore di tali porzioni di area sarà rimborsato dall'Amministrazione Comunale a misura, allo stesso corrispettivo unitario versato dal titolare del lotto all'atto dell'acquisto.

**Art. 22** – L'acquirente per la realizzazione del proprio insediamento produttivo da costruirsi nell'area oggetto del presente atto, potrà contrarre, con Istituti di Credito, mutui con concessione di ipoteca sul terreno acquistato e sui fabbricati eventualmente costruiti od in corso di costruzione.

In caso di inadempienza dell'acquirente nei confronti dell'Istituto di Credito mutuante si avrà la risoluzione del presente contratto di cessione secondo le modalità stabilite al precedente art. 19.

In tal caso, come pure per tutti gli altri casi di risoluzione del presente contratto, il Comune cedente soddisferà ogni ragione di credito spettante all'istituto di credito mutuante in dipendenza del finanziamento fatto alla Ditta per finanziare la costruzione eseguita sull'area in oggetto.

Qualora per effetto della risoluzione del presente contratto insorga per il Comune l'obbligo, ai sensi dell'art. 37 della Legge 865/71, di subentrare nei rapporti obbligatori derivanti da mutui contratti dalla parte acquirente, relativi all'insediamento nell'area in oggetto, gli importi che a qualsiasi titolo il Comune dovesse corrispondere all'acquirente decaduto, saranno decurtati di una somma pari all'importo residuo del mutuo stesso maggiorato dei relativi oneri, salvo i maggiori danni.

Il Comune venditore dichiara comunque e riconosce fin da ora che in tutte le ipotesi di risoluzione previste dal presente contratto, la risoluzione non potrà mai operare in pregiudizio del credito o dell'ipoteca dell'Istituto mutuante sull'immobile oggetto della presente compravendita, sue eventuali accessioni e nuove costruzioni, onde l'Istituto mutuante potrà sempre far valere sull'immobile ipotecato il proprio credito nei modi previsti dalla legge anche dopo la risoluzione del contratto o l'esercizio del diritto di prelazione anche nei confronti del Comune stesso.

**Art. 23** - Il Comune di Ravenna rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari di Ravenna da ogni responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego della presente convenzione.

**Art. 24** - Le spese e le operazioni inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico dell'acquirente.

**Art. 25** - La Ditta acquirente, in caso di vendita dell'immobile, si obbliga a trascrivere nel rogito di vendita tutti i fatti della presente convenzione.

**Art. 26** - E' nullo qualsiasi atto di compravendita o di locazione fatto in difformità a quanto previsto dalla presente convenzione.



