

# **COMUNE DI SAN LEO**

**Provincia di Pesaro-Urbino**

**\*\*\*\*\***

**REGOLAMENTO PER LA ASSEGNAZIONE DELLE AREE  
INCLUSE NEL P.I.P. IN LOCALITA' PIANACCI CON  
RELATIVI SCHEMI DI CONVENZIONI**



# COMUNE DI SAN LEO

PROVINCIA DI PESARO E URBINO

## ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 141/9 del Reg.

Data 12-12-80

OGGETTO: Approvazione regolamento per l'assegnazione delle aree incluse nel PIP in località Pianacci con relativi schemi di convenzione.

L'anno millenovecento ottanta, il giorno dodici del mese di Dicembre alle ore 21, nella solita sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto.

Alla prima convocazione in sessione straordinaria, che è stata partecipata ai signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI	Presenti	Assenti	CONSIGLIERI	Presenti	Assenti
1) CARLETTI Dr. Giovanni	P		9) MASCELLA Gilberto	P	
2) GIORGINI Tommaso		a	10) BINDI Ferrante	P	
3) BERNARDI Stefano	P		11) GUERRA Giovanni	P	
4) CIUCCI Luigi		a	12) BARBIERI Pietro Guerrino	P	
5) GAMBUTI Paolino	P		13) SEVERINI Mauro	P	
6) SENSOLI Walter		a	14) GIOVAGNOLI Luana		a
7) SACCANI Pierdomenico	P		15) SACANNA Enzo	P	
8) BINDI Claudio	P				

Assegnati n. 15
In carica n. 15

Presenti n. 11
Assenti n. 4

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale, assume la presidenza il Signor Dr. Carletti Giovanni nella sua qualità di Sindaco - Assiste il Segretario Pizzuti dr. Sergio

- Vengono dal Signor Presidente nominati scrutatori i signori: Mascella, Gambuti e Severini.

La seduta è Pubblica.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

DATO atto che con precedente deliberazione consiliare n° 71/5 del 22/4/80 esecutiva nelle forme di legge é stato approvato definitivamente il Piano per insediamenti produttivi in località Pianacci ai sensi della Legge n° 865/71;

RILEVATO che alcuni proprietari dei terreni interessati dal PIP, piuttosto che ~~sottoporre~~ sottostare all'intrapresa procedura espropriativa si sono dichiarati disposti a vendere i propri terreni a titolo di concessione bonaria come risulta dal punto n° 19 e 20 dell'ordine del giorno di questa seduta;

CHE essendo pervenute parecchie domande per l'assegnazione dei terreni da parte delle imprese artigianali locali e dei Comuni limitrofi, di cui viene data lettura al Segretario Comunale, si potrebbe procedere ad una prima realizzazione del PIP suddetto;

RILEVATO, dopo breve discussione, che sarebbe più opportuno, per non assegnare indiscriminatamente le aree del PIP alle aziende richiedenti, approvare un regolamento di assegnazione, con relativo schema di convenzione disciplinante ogni tipo di rapporto con le ditte assegnatarie;

AVUTA lettura dal Segretario Comunale del regolamento per l'assegnazione delle aree incluse nel PIP in località Pianacci predisposto dalla G.M. e riconosciuto conforme alle esigenze dell'Amministrazione per una obbiettiva destinazione dei terreni secondo criteri prestabiliti;

AVUTA lettura inoltre degli schemi di convenzione per la cessione in diritto di proprietà e in diritto di superficie delle aree edificabili nella zona PIP suddetta e rilevato che vengono disciplinati nel migliore dei modi gli oneri posti a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza;

CONSIDERATO dopo breve discussione che tali documenti da allegare allo atto deliberativo di cui trattasi rispecchiano esattamente le disposizioni della legge 865 del 22/10/71 (art. 27) ;

CON voto unanime espresso per alzata di mano

### D E L I B E R A

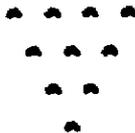
1) Di approvare in ogni sua parte l'allegato regolamento costituito di 10 artt. per l'assegnazione delle aree incluse nel piano per insediamenti produttivi, in località Pianacci.

2) Di approvare gli allegati schemi di convenzione per la cessione in proprietà ed in diritto di superficie delle aree edificabili nella Zona PIP suddetta.

=====

**COMUNE DELLA CITTA' DI SAN LEO**  
**Provincia di Pesaro e Urbino**

**REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE INCLUSE  
NEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DEL COMUNE DI  
SAN LEO.**



**REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE INCLUSE NEL PIANO  
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DEL COMUNE DI SAN LEO.**

-1-1-1-1-1-1-

**ART. 1 - ASSEGNAZIONE DELLE AREE.**

Il Comune di San Leo assegna in proprietà e in diritto di superficie le aree edificabili a destinazione artigianale e industriale colpite nei PIP di iniziativa pubblica previsti dal vigente P.T.G. e in conformità alle previsioni del P.P.A..

**ART. 2 - REQUISITI SOGGETTIVI.**

Possono richiedere l'assegnazione delle aree sia gli artigiani e le aziende industriali che espletino già attività lavorativa nel territorio della Comunità Montana dell'Alta Val Marecchia, sia gli artigiani o le aziende industriali che pur risiedendo o avendo sede al di fuori della Comunità intendano insediarsi nel Comune di San Leo.

**ART. 3 - ISTRUZIONE.**

La Giunta Municipale, previa pubblicazione di pubblico avviso, istruisce le domande di assegnazione pervenute e formula una graduatoria che verrà sottoposta all'esame del Consiglio Comunale per la sua approvazione.

**ART. 4 - CRITERI DI ASSEGNAZIONE.**

Il Consiglio Comunale effettuerà le assegnazioni delle aree ai soggetti richiedenti sulla base delle proposte formulate dalla Giunta Municipale a seguito della predisposizione di apposita graduatoria.

La priorità nell'assegnazione sarà data alle aziende artigianali e industriali che abbiano residenza o sede nel seguente ordine:

./.

- 1) Aziende che svolgono attività lavorativa nel Comune di San Leo;
- 2) Aziende che svolgono attività lavorativa nel territorio della Comunità Montana dell'Alta Val Marecchia - Zona "A";
- 3) Aziende che svolgono attività lavorativa al di fuori del territorio della Comunità Montana.

All'interno della suddivisione di cui sopra la priorità nell'assegnazione sarà data alle aziende artigiane e industriali appartenenti nell'ordine alle seguenti categorie:

1) Aziende di tipo produttivo

Appartengono a questa categoria quelle la cui attività o ciclo di produzione si svolge tutta all'interno del laboratorio.

2) Aziende di tipo misto

Appartengono a questa categoria quelle la cui attività viene svolta non completamente all'interno del laboratorio, ma consiste anche nel montaggio o installazione del prodotto all'esterno.

3) Aziende di servizio pesante

Appartengono a questa categoria quelle la cui attività consiste nella prestazione di servizi rivolta ad altre categorie artigianali, industriali, commerciali, ecc. (come lavanderie industriali, carrozzerie per autocarri, ecc.).

4) Aziende di altro tipo

Appartengono a questa categoria quelle non comprese nei punti precedenti.

Esaurita l'assegnazione ai soggetti appartenenti ad una categoria si procederà all'assegnazione a favore dei soggetti della categoria successiva.

All'interno di ogni categoria, verranno comunque formate delle graduatorie di merito, mediante l'attribuzione dei seguenti posteggi:

a) Richiedenti che svolgano la loro attività in un fabbricato di loro proprietà, che sia a destinazione d'uso pubblico ai sensi dei Piani Urbanistici Vigenti, a condizione che si impegnino a trasferire al Comune la proprietà dell'immobile sopracitato, alle condizioni previste dalle leggi vigenti:

Punti 5

b) Richiedenti che, essendo proprietari del fabbricato ove svolgano l'attività, siano disposti a convenzionarsi col Comune per l'uso, vendita e locazione dell'immobile sopradetto:

Punti 2

c) Richiedenti che debbano abbandonare il fabbricato ove svolgono la loro attività a seguito di provvedimento di sfratto:

Punti 12

d) Richiedenti che debbono abbandonare il fabbricato ove svolgono la loro attività a seguito di motivi di pubblica utilità, risultanti da provvedimenti emessi dall'Amministrazione Comunale, a seguito di procedura espropriativa:

Punti 12

e) Richiedenti che, non essendo in possesso di terreni edificabili o fabbricati idonei alla loro attività, svolgono la stessa in locali pressè in affitto:

Punti 5

./.

f) Richiedenti che svolgono la loro attività in locali:

1) Antigienici ai sensi dell'art. 7, DPR 1035/72:

Punti 2

2) Contrastanti con l'igiene del lavoro e con impossibilità di risanamento;

Punti 2

3) Con particolare creazione di disturbo o molestia per gli edifici circostanti:

Punti 2

I punteggi di cui al presente punto f), vengono attribuiti qualora gli inconvenienti non possano essere eliminati con normali interventi di manutenzione.

Dopo aver predisposto sulla base dei punteggi sopraindicati, le graduatorie dei richiedenti, la Giunta Municipale, provvede a localizzare i nominativi collocati ai primi posti a cominciare dalla graduatoria della 1ª categoria, in numero pari alla quantità dei lotti messi a disposizione dal Bando, nella rispettiva area, formulando in tal modo una proposta di assegnazione. L'area assegnata potrà non corrispondere a quella scelta dal richiedente.

Per ogni singola graduatoria, il possesso di punteggio superiore non costituisce priorità nell'aggiudicazione del terreno prescelto. A parità di punteggio verranno utilmente collocati nella graduatoria le Aziende che possiedono il maggior numero di addetti, e in caso di ulteriore parità, la Giunta provvederà al sorteggio.

I soggetti non assegnatari resteranno in graduatoria e formeranno una lista d'attesa.

Ogni graduatoria resterà efficace per un anno dalla data della sua definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale, dopodiché si riterrà annullata a

tutti gli effetti.

In caso di rinuncia di un'Azienda, utilmente collocata, alla assegnazione e all'acquisto dell'area, subentrerà automaticamente il primo nominativo dei soggetti in lista d'attesa e questo per tutta la durata di validità di ogni singola graduatoria e solamente per i lotti specificati nel relativo Bando di assegnazione.

La quantità di area da assegnare ad ogni richiedente verrà stabilita dal Consiglio Comunale su proposta della Giunta Municipale.

#### **ART. 5 - DOCUMENTAZIONE.**

I richiedenti dovranno presentare domanda indirizzata al Sindaco, entro i termini del Bando.

La domanda dovrà essere corredata dai seguenti documenti:

- 1) Certificato di residenza, rilasciato in data non anteriore a tre mesi da quella di presentazione.
- 2) Certificato di iscrizione all'Albo delle Imprese, in originale o copia autenticata, rilasciato in data non anteriore a tre mesi da quella di presentazione.
- 3) Atto notorio dal quale risultano le proprietà di terreni e fabbricati in San Leo del richiedente e del proprio nucleo familiare.
- 4) Copia originale o autenticata del libro Matricola dell'Azienda, aggiornata alla data della domanda, nel caso di dipendenti.

Ai fini dell'ottenimento dei punteggi di cui all'articolo precedente, dovranno essere presentati i seguenti documenti:

- 1) Stralcio del Piano Regolatore vigente, relativo alla zona ove viene svolta l'attività con indivi

duazione a mezzo di apposita segnatura, dell'esatta posizione del fabbricato.

- 2) Ordinanza di sfratto relativa al fabbricato ove viene svolta l'attività, in copia originale o autenticata.
- 3) Notifica del Sindaco relativa al procedimento espropriativo o di occupazione d'urgenza in copia originale o autenticata.
- 4) Copia originale o autenticata del contratto di locazione, relativo al fabbricato ove viene svolta l'attività.
- 5) Certificazione rilasciata dai competenti Uffici pubblici, relativamente al punto f) del precedente articolo, come segue:
  - antigienicità: Ufficio d'Igiene del Comune;
  - contrasto con l'igiene del lavoro: Ispettorato del Lavoro e Previdenza Sociale;
  - disturbo e molestia dell'ambiente: Ufficio Tecnico del Comune.

Nella domanda dovrà essere indicata la propria attività lavorativa, nonché individuato il lotto prescelto e la relativa superficie fondiaria.

#### ART. 6 - MODALITA' DI ACQUISIZIONE DELLE AREE.

Prima che vengano effettuate le assegnazioni delle aree da parte del Consiglio Comunale, il Sindaco inviterà a mezzo notifica, le Ditte aventi ottenuto parere favorevole all'assegnazione ed utilmente collocate nella graduatoria, a versare una cauzione infruttifera, a garanzia della stipulazione delle future Convenzioni.

Tale deposito cauzionale sarà effettuato entro e non oltre 30 giorni dalla data della notifica, pena la decadenza d'Ufficio della proposta di assegnazione. L'importo della cauzione viene commisurato al 10% del costo dell'area non urbanizzata.

Entro tre mesi dalla notifica di assegnazione definitiva dell'area, le Ditte interessate dovranno stipulare la convenzione con il Comune. In caso contrario, l'assegnazione si riterrà decaduta e il Comune tratterà la cauzione versata senza che la Ditta inadempiente possa accampare titolo alcuno per il risarcimento.

La decadenza non avrà luogo nel caso che l'Amministrazione Comunale non abbia perfezionato gli atti necessari per la stipula della Convenzione nel termine prescritto. In tal caso è facoltà della Ditta assegnataria chiedere la retrocessione della cauzione versata, senza onere o penale alcuna a carico del Comune.

All'atto della firma della Convenzione la Ditta verserà il 40% del costo dell'area urbanizzata come previsto al successivo Art. 8.

**ART. 8 - MODALITA' DI EDIFICAZIONE.**

L'istanza di Concessione edilizia, completa di documentazione in conformità alla legge n. 10/77, dovrà essere presentata entro sei mesi dalla stipula della Convenzione e comunque entro un anno dalla notifica dell'assegnazione definitiva dell'area.

L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dal rilascio della Concessione edilizia e comunque entro 18 mesi dalla stipula della Convenzione.

La fine dei lavori dovrà avvenire entro tre anni dalla data del rilascio della Concessione edilizia.

**ART. 8 - COSTO DELLE AREE.**

Il costo delle aree viene calcolato sulla base del costo deliberato dal Consiglio Comunale, relativo all'acquisizione delle aree interessate dai Piani Particolareggiati.

Il costo comprenderà anche gli oneri di acquisizione e tutte le spese tecniche e di progettazione sostenute dall'Amministrazione Comunale.

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria sarà calcolato in base ai preventivi, o consuntivi se già realizzate. Entrambi i costi saranno aggiornati ogni anno sulla base degli indici nazionali ISTAT relativi al costo di costruzione dei fabbricati.

Tali spese verranno ripartite tra i diversi lotti edificabili secondo criteri millesimali,

Il costo degli oneri di urbanizzazione secondaria per gli alloggi e degli altri oneri di cui all'art. 10 della legge 10/77, sarà quello vigente al momento del rilascio delle relative Concessioni edilizie.

**ART. 9 - CONTENUTO DELLA CONVENZIONE.**

Il contratto di cessione in proprietà e in diritto di superficie delle aree comprenderà per l'assegnatario l'obbligo di utilizzare per sé, successori o aventi causa, i fabbricati realizzati, comprese eventuali abitazioni, per un periodo di anni 40 dalla data di agibilità/abitabilità e di non alienarli nello stesso periodo se non al Comune di San Leo o ad Impresa artigiana o industriale da questo designata.

./.

Il prezzo di vendita verrà calcolato secondo criteri da stabilire opportunamente in sede di Convenzione, sia per il fabbricato artigianale che per l'eventuale abitazione.

Inoltre sarà fatto divieto di locare gli immobili costruiti, sia artigianali e industriali, che residenziali, per un periodo di 5 anni dalla data di agibilità/abitabilità. Successivamente e fino al 10° anno, la locazione potrà essere effettuata solo con un canone annuo pari al 3% del valore convenzionato dell'immobile. La convenzione stabilirà le modalità di controllo da parte del Comune dei prezzi di vendita e locazione dei fabbricati.

La Convenzione conterrà anche tutti gli obblighi relativi ai tempi e alle modalità di edificazione di cui all'art. 7.

**ART. 10 - SANZIONI.**

I seguenti casi comportano la risoluzione del contratto:

- 1) Mancata presentazione dell'istanza di Concessione edilizia.
- 2) Mancato rispetto dei termini di inizio e fine lavori.
- 3) Vendita o locazione degli immobili non conforme alle clausole contenute nella Convenzione.

In caso di risoluzione del contratto il Comune tratterà la quota versata a titolo di cauzione di cui all'art. 6 e restituirà la restante quota del corrispettivo senza interessi quando subentrerà un altro acquirente per il medesimo lotto.

In caso di risoluzione di contratto in presenza di opere già realizzate, oltre a quanto sopra previsto,

il Comune indemizzerà le stesse all'acquirente decaduto sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici rispettivamente nominati: dal Comune, dal soggetto decaduto e dal soggetto subentrante al momento in cui si rinnovi a favore di un terzo la Convenzione.

In caso di non accordo in sostituzione del Tecnico Comunale sarà nominato un tecnico del Presidente del Tribunale di Pesaro scelto fra i tecnici iscritti all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale con funzioni di Presidente.

Le spese peritali sono a carico del soggetto decaduto. Sono fatte salve maggiori sanzioni amministrative o penali previste dalla legge.

PROVINCIA DI PESARO E URBINO - COMUNE DI SAN LEO

OGGETTO: SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE  
IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI AREE EDIFICABILI NELLA  
ZONA PIP DI PIANACCI.

---o---o---o---)---o---o---o---o---o---

L'anno \_\_\_\_\_ addì \_\_\_\_\_

del mese di \_\_\_\_\_ ad ore \_\_\_\_\_ nella

Residenza Municipale sita in Piazza Dante n° 21.

Dinnanzi a me \_\_\_\_\_ Segretario Comu-

nale del Comune di San Leo, autorizzato a rogare con-

tratti in virtù di legge, senza l'intervento di te-

stimoni, per avervi le parti infrascritte, previo mio

assenso, rinunciato trovandosi sia l'una che l'altra

nelle condizioni volute dalla legge per farlo, sono

personalmente comparsi:

1) Il Signor \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ domiciliato e residente

in San Leo, Sindaco del Comune di San Leo, in nome

per conto ed interesse del quale agisce nel presente

atto in esecuzione della deliberazione consiliare

n° \_\_\_\_\_ controllata senza rilievi dal C.R.C.

di Pesaro il \_\_\_\_\_ al n° \_\_\_\_\_

2) Il Signor \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ residente e domici-

liato in

il quale agisce in nome e per conto proprio, suoi eredi, successori ed aventi diritto.

I suddetti comparenti, cittadini Italiani per nascita e domicilio, aventi piena capacità giuridica e delle cui identità personali, io Segretario, sono certo, mi hanno richiesto di fare constare mediante il presente pubblico strumento quanto segue:

ART. 1. - Il comune di San Leo, in nome e per conto del quale agisce nell'anzidetta sua veste e qualifica il Signor

cede in diritto di superficie e per anni 99 al predetto Sig. titolare della Ditta

che accetta un appezzamento di terreno sito nella zona artigianale di Pianacci, identificato nel Piano Particolareggiato della Zona,

approvato con con il lotto n°

distinto a catasto terreni del Comune di San Leo nel seguente modo:

Foglio: mappali

di mq. complessivi confinante con

ART. 2 - Il prezzo di concessione è convenuto ed accettato in L. per mq. di superficie reale

di cui L. mq. per acquisto area e L.

mq. per oneri di urbanizzazione primaria, e così

per complessive L. \_\_\_\_\_

Si dà atto che l'acquirente ha già versato nella  
cassa comunale il 40% dell'intero corrispettivo della  
~~l'intera~~ concessione, come risulta dai bollettini  
di versamento di c.c. postale n. \_\_\_\_\_ del  
e n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

ART. 3 - Il possesso dell'area verrà trasmesso al-  
l'acquirente con l'esecutività della presente con-  
venzione e comunque non oltre 60 giorni dalla stipu-  
la del presente atto, e si riconosce all'acquirente  
il titolo per la richiesta della concessione edili-  
zia.

ART. 4 - La Ditta si obbliga per sé, i successori ed i  
aventi causa ad osservare nell'utilizzazione edili-  
zia dell'area acquistata le norme del P.R.G., del  
Regolamento Edilizio e del Piano Particolareggiato  
della zona artigianale di Pianacci e delle norme  
vigenti in materia d'igiene, prevenzione incendi e  
inquinamenti, ed igiene del lavoro. Gli edifici do-  
vranno essere costruiti secondo le prescrizioni tec-  
niche previste dal Piano particolareggiato suddetto.  
Il rilascio delle concessioni edilizie per l'edifi-  
cazione nel lotto è comunque subordinato all'appro-  
vazione da parte del Comune del progetto con atto  
autonomo disgiunto dalla presente convenzione.

RT - \_\_\_\_\_  
//.

ART. 5 - A fronte del pagamento da parte dell'acquirente degli oneri di urbanizzazione primaria il Comune si impegna ad eseguire, secondo la quota di competenza del lotto ceduto le opere suddette previste dal Piano Particolareggiato approvato con delibera C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

ART. 6 - La costruzione dei fabbricati artigianali o industriali dovrà essere iniziata entro un anno dalla data del rilascio della relativa concessione edilizia, ed ultimata entro 3 anni dalla data della stessa. La concessione edilizia, completa di documentazione in conformità all'art. 18, terzo comma legge 10/1977 dovrà essere presentata entro 6 mesi dalla stipula del presente atto e comunque entro un anno dalla notifica della assegnazione dell'area. ~~L'inizio~~  
L'inizio dei lavori dovrà comunque avvenire entro 18 mesi dalla stipula del presente atto.

ART. 7 - L'edificazione da realizzare nei termini previsti al precedente articolo 6 al netto della superficie destinata ad abitante, dovrà essere pari almeno al 50% della superficie utile totale edificabile, con l'obbligo di riservare la restante parte ad eventuali futuri sviluppi dell'azienda. Le concessioni edilizie per gli alloggi a servizio dei fabbricati restano soggette agli oneri di ~~pub~~ urbanizzazione secondaria previsti dalla legge n. 10 del 28-1-77,

secondo i valori vigenti per la zona di ampliamento al momento del rilascio della concessione stessa.

ART. 8 - Per il periodo di anni 10 dalla data di agibilità/abitabilità, i lotti ed i fabbricati sovrastanti, comprese eventuali abitazioni, dovranno essere utilizzati dal concessionario, suoi successori ed aventi causa ed i fabbricati potranno da questi alienati con unico atto solo al Comune di San Leonardo ad Impresa dallo stesso Comune designata. Il Comune, per l'immobile a destinazione artigianale o industriale, fisserà il prezzo massimo per la vendita come sommatoria dei seguenti termini:

- a) Corrispettivo del diritto di superficie dell'area ~~di urbanizza~~ e delle opere di urbanizzazione primaria.
- b) Oneri di urbanizzazione secondaria e quelli previsti all'art. 10 legge 10/1977 pagati al rilascio della concessione edilizia;
- c) Costo di costruzione da documentarsi a cura dell'acquirente all'atto della richiesta dell'agibilità a mezzo di fatture debitamente registrate, maggiorato di una quota massima del 10% per oneri finanziari.

La somma dei precedenti tre costi costituirà il prezzo massimo iniziale di vendita dell'immobile da de-

finirsi da parte del Comune alla data dell'agibilità.

Tale prezzo sarà aggiornato al momento dell'alizzazione a mezzo del parametro  $\frac{I_2}{I_1}$  dove:

$I_1$  = indice nazionale ISTAT del costo di costruzione fabbricati relativo alla data di agibilità.

$I_2$  = Indice nazionale ISTAT del costo di costruzione fabbricati alla data della alizzazione.

Il prezzo così determinato sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento dell'1% annuo, dopo il 5° anno a partire dall'anno del rilascio della licenza di agibilità. Eventuali ampliamenti, opere di miglioria o di rifacimento saranno riconosciuti se documentati come al precedente punto b) e rivalutati come sopra alla data della loro completa esecuzione, ovvero agibilità. Nel caso di particolare degrado dell'immobile, il Comune si riserva di valutare una percentuale di deprezzamento superiore a quella sopra stabilita: in caso di mancato accordo sulla nuova percentuale, il diritto sarà rimezzo ad un collegio peritale formato da un tecnico del Comune, un tecnico dell'artigiano cedente, e da un terzo nominato d'intesa fra i primi due. In caso di ulteriore non accordo, sarà nominato un tecnico dal Presidente del Tribunale di Pesaro, scelto fra i tecnici iscritti all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, con funzione di

Presidente. Le spese peritali sono a carico della  
Ditta cedente.

ART. 9 - Il corrispettivo della convenzione di cui  
all'art. 2 viene versato alle seguenti scadenze:

40% alla stipula della convenzione;

30% entro un anno dalla data di inizio lavoro;

30% alla fine dei lavori o comunque entro TRE anni

dall'inizio lavori.

ART. 10 - Qualora il fabbricato da cedere comprenda  
anche l'abitazione, il calcolo del prezzo massimo di  
vendita di quest'ultima verrà effettuato come stabi-  
lito dal regolamento per la cessione delle aree del  
PEEP per la vendita degli alloggi da parte delle Coo-  
perative di abitazione, vigente al momento della ces-  
sione. Tutte le norme relative alla determinazione  
del deprezzamento per vetustà, opere di miglioria e  
rifacimento, nonché il relativo contenzioso restano  
quelle stabilite all'art. precedente dove leggasi:

"Abitabilità", ove è scritto: "Agibilità". Si dà at-

to che la presente convenzione è valida a norma e

per gli effetti della legge n. 10/1977, e sostitui-

sce e soddisfa pienamente i requisiti richiesti al-

l'art. 8 della legge stessa. Pertanto le concessioni

edilizie per l'edificazione di alloggi non saranno

soggette al pagamento degli oneri di cui all'art. 6

della legge N° 10/77.

ART. 11 - E' fatto divieto di locare gli immobili costruiti sia ad uso artigianale o industriale che residenziale per un periodo di anni 5 (cinque) dalla data di agibilità/abitabilità.

Decorso tale termine, in caso di locazione, da effettuarsi esclusivamente con altra Ditta regolarmente iscritta all'Albo delle Imprese, il canone complessivo sarà stabilito nella misura massima del 35% del valore degli immobili, calcolato come ai precedenti artt. 9 e 10 e vigente al momento.

La revisione del canone di locazione sarà consentita, su richiesta del locatore, ad intervalli non inferiori a tre anni. Tali norme sono valide fino al ventesimo anno dalla data di abitabilità/ agibilità.

Il Locatore è tenuto a trasmettere al Comune di San Leo copia autentica del Contratto.

ART. 12- In caso di costruzione dell'alloggio su lotto diverso da quello del fabbricato artigianale, la cessione dell'area relativa e la sua edificazione saranno regolate da apposita e separata Convenzione, disgiunta dal presente atto, da stipularsi da parte di tutte le imprese interessate dal nucleo edilizio singolarmente o riunite in Società, Cooperative o Consorzi, per la firma del quale atto la ditta si

impegna, dichiarando fin d'ora d'averne presa visione.

ART. 13 - In caso di costruzione abbinata dei fabbricati con uno o più lotti contigui, l'edificazione dovrà avvenire secondo le norme tecniche e le prescrizioni contenute nel Piano Particolareggiato della zona. Ogni fabbricato sarà comunque soggetto al rilascio di singola concessione edilizia.

ART. 14 - Il Comune di San Leo qualora l'acquirente non presenti l'istanza di concessione edilizia e non inizi i lavori nei termini previsti dalla presente convenzione; riterrà risolto il contratto e incasserà la cauzione prevista dal Regolamento per l'assegnazione dei lotti pari al 10% del costo di acquisizione dell'area. La restante quota del corrispettivo verrà restituita senza interessi quando subentrerà un altro assegnatario per il medesimo lotto.

ART. 15 - Il Comune di San Leo qualora il concessionario non completi i lavori nei termini previsti dalla presente convenzione, avrà diritto a ritenere risolto il contratto; incassando la stessa quota con le modalità previste dall'art. precedente. Le opere realizzate saranno indennizzate dal Comune all'assegnatario decaduto sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici rispettivamente nominati: dal

Comune, dal soggetto decaduto e dal soggetto, subentrante, al momento in cui si rinnovi a favore di un terzo la convenzione. In caso di ulteriore non accordo, in sostituzione del tecnico comunale, sarà nominato un tecnico dal Presidente del Tribunale di Pesaro, scelto fra i tecnici iscritti all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale, con funzioni di Presidente.

Le spese peritali sono a carico della ditta decaduta.

ART. 16. - In caso di vendita o locazione degli immobili non conforme anche ad una sola delle clausole previste dalla presente convenzione, il Comune di San Leo avrà diritto a ritenere risolto il contratto applicando integralmente le sanzioni e la procedura di cui al precedente articolo 45.

ART. 17. - Il lotto di terreno è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso, connesso, usi, diritti, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente resistenti e pertinenti.

ART. 18. - Il cedente garantisce la piena proprietà e disponibilità dell'area e la libertà della stessa da ipoteca, censi, livello, privilegi, anche di natura fiscale, trascrizioni passive ed oneri reali in genere.

ART. 19 - Le spese ~~di~~<sup>e</sup> competenze ~~in~~ tutte inerenti  
la presente convenzione, sono a carico della Ditta

ART. 20 - La Ditta assegnataria si impegna di inseri-  
re negli atti di trasferimento della proprietà per  
il periodo di anni 10 (Dieci) a partire dalla data  
di agibilità/abitabilità, la seguente clausola da ri-  
portare nella nota di trascrizione relativa ai fab-  
bricati, inviando poi al Comune di San Leo, a mezzo  
raccomandata, copia autentica della nota stessa:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscen-  
za di tutte le clausole contenute nella convenzione  
stipulata con il Comune di San Leo in data  
Rep. n.                    e registrata all'Ufficio del Registro  
di Pesaro in data                    con il n.                    accet-  
tandone i relativi effetti formali e sostanziali.

Si impegna inoltre ad inserire la presente clausola  
nei contratti di ulteriore vendita della proprietà  
stessa, inviandone, a mezzo raccomandata, al Comune  
di San Leo, copia autentica della relativa nota di  
trascrizione.".

Letto, approvato e sottoscritto.

San Leo, li

IL SINDACO

L'ACQUIRENTE

IL SEGRETARIO COM.LE

PROVINCIA DI PESARO E URBINO - COMUNE DI SAN LEO

OGGETTO: SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN  
PROPRIETA' DI AREE EDIFICABILI NELLA ZONA PIP DI  
PIANACCI.

L'anno \_\_\_\_\_ addì \_\_\_\_\_  
del mese di \_\_\_\_\_ ad ore \_\_\_\_\_ nella

Residenza Municipale sita in Piazza Dante, n° 21.-

Dinnanzi a me \_\_\_\_\_ Segretario Ge-

nerale del Comune di San Leo, autorizzato a rogare

contratti in virtù di legge, senza l'intervento di

testimoni, per avervi le parti infrascritte, previo

mio assenso, rinunciato trovandosi sia l'una che

l'altra nelle condizioni volute dalla legge per farlo

sono personalmente comparsi:

1) Il Signor \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ domiciliato e residente

in San Leo, Sindaco del Comune di San Leo, in nome

per conto e nell'interesse del quale agisce nel pre-

sente atto in esecuzione della deliberazione consilia-

re n° \_\_\_\_\_ controllata senza rilievi dal

C.R.C; di Pesaro il \_\_\_\_\_ al n° \_\_\_\_\_

2) Il Signor \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ residente e domi-

ciliato in \_\_\_\_\_  
il quale agisce in nome e per conto proprio, suoi ere-  
di, successori ed aventi diritto.

I suddetti componenti, cittadini Italiani per na-  
scita e domicilio, aventi piena capacità giuridica  
e della cui identità personale, io Segretario, sono  
certo, mi hanno richiesto di fare constare mediante  
il presente pubblico strumento, quanto segue:

ART. 1) Il Comune di San Leo, in nome e per conto  
del quale agisce nell'anzidetta sua veste e qualifica  
il sig. \_\_\_\_\_, cede, vende ed aliena  
al predetto sig. \_\_\_\_\_ titolare della  
ditta \_\_\_\_\_ che accetta, un  
appezzamento di terreno sito nella zona artigianale  
di Pianacci, identificato nel Piano Particolareggia-  
to nella Zona, approvato con \_\_\_\_\_  
con il lotto n° \_\_\_\_\_ distinto a catasto ter-  
reni del Comune di San Leo nel seguente modo:  
Foglio \_\_\_\_\_ Mappali \_\_\_\_\_  
di mq. complessivi \_\_\_\_\_, confinante con \_\_\_\_\_

ART. 2) Il prezzo di vendita è convenuto ed accettato  
in L. \_\_\_\_\_ per mq. di superficie reale, di cui  
L. \_\_\_\_\_ mq. per acquisto area e L. \_\_\_\_\_  
mq. per oneri di urbanizzazione primaria, e così per

complessive L.

si dà atto che l'acquirente ha già versato nella Cassa Comunale il 40% dell'intero corrispettivo della Compravendita, come risulta dai bollettini di versamento di c/c postale n° del e n° del

ART. 3) Il possesso dell'area verrà trasmesso all'acquirente con l'esecutività della presente Convenzione e comunque non oltre 60 giorni dalla stipula del presente atto, con che si riconosce all'acquirente il titolo per la richiesta della Concessione Edilizia.

ART. 4) La Ditta acquirente si obbliga per sé, successori ed aventi causa ad osservare nell'utilizzazione edilizia dell'area acquisita le norme del P.R.G., del Regolamento Edilizio e del Piano Particolareggiato della zona artigianale di Pianaccio delle norme vigenti in materia d'igiene, prevenzione incendi, e inquinamenti, ed igiene del lavoro. Gli edifici dovranno essere costruiti secondo le prescrizioni tecniche previste dal Piano Particolareggiato suddetto.

Il rilascio delle Concessioni Edilizie per l'edificazione nel lotto é comunque subordinato all'approvazione da parte del Comune del progetto con atto autonomo disgiunto dalla presente convenzione.

ART. 5) A fronte del pagamento da parte dell'acquirente-

te degli oneri di urbanizzazione primaria il Comune si impegna ad eseguire secondo le quote di competenza del lotto ceduto le opere suddette previste nel Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del C.C. n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

ART. 6- La costruzione dei fabbricati Artigianali o industriali dovrà essere iniziata entro un anno dalla data del rilascio della relativa concessione edilizia, ed ultimata entro 3 anni dalla data della stessa. L'istanza di concessione edilizia, completa di documentazione in conformità dell'art. 18, 3° comma Legge 10/77 dovrà essere presentata entro 6 mesi dalla stipula del presente atto e comunque entro un anno dalla notifica della assegnazione dell'area. L'inizio dei lavori dovrà comunque avvenire entro 18 mesi dalla stipula del presente atto;

ART. 7 - L'edificazione da realizzare nei termini previsti al precedente art. 7 al netto della superficie destinata ad abitazione, dovrà essere pari almeno al 50% della superficie utile totale edificabile, con l'obbligo di riservare la restante parte ad eventuali futuri sviluppi dell'azienda. Le Concessioni edilizie per gli alloggi a servizio dei fabbricati saranno soggette agli oneri di urbanizzazione secondaria previsti dalla legge n° 10 del 28.1.77,

secondo i valori vigenti per la zona di ampliamento al momento del rilascio della concessione stessa.

ART. 8~~XI~~ - Per un periodo di anni 10 dalla data di agibilità, abitabilità, i lotti ed i fabbricati sovrastranti, comprese eventuali abitazioni, dovranno essere utilizzati dall'acquirente, suoi successori ed aventi causa e potranno da questi essere alienati con unico atto solo al Comune di San Leo o ad impresa dello stesso Comune designata.

Il Comune per l'immobile a destinazione artigianale o industriale, fisserà il prezzo massimo per la

vendita come sommatoria dei dei seguenti termini:

a) Corrispettivo dell'area e delle opere di urbanizzazione primaria.

B) Oneri di urbanizzazione secondaria e quelli previsti all'art. 10 Legge 10/77, pagati al rilascio della

Concessione edilizia;

c) Costo di costruzione da documentarsi a cura dello acquirente all'atto della richiesta dell'agibilità a mezzo di fatture debitamente registrate, maggiorato di una quota massima del 10% per oneri finanziari.

La somma dei precedenti tre costi costituirà il prezzo massimo iniziale di vendita dell'immobile da definirsi da parte del Comune alla data dell'agibilità.

Tale prezzo sarà aggiornato al momento della alie-

nazione a mezzo del parametro  $I_2 / I_1$  dove:

$I_1$  = Indice nazionale ISTAT del costo di costruzione fabbricati relativo alla data di agibilità.

$I_2$  = Indice Nazionale ISTAT del costo di costruzione fabbricato alla data della alienazione.

Il prezzo così determinato sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento dell'1% annuo, dopo il quinto anno a partire dall'anno del rilascio della licenza di agibilità.

Eventuali ampliamenti, opere di miglioria e di rifacimento saranno riconosciuti se documentati come al precedente punto b), e rivalutati come sopra, dalla data della loro completa esecuzione, ovvero agibilità.

Nel caso di particolare degrado dell'immobile, il Comune si riserva di valutare una percentuale di deprezzamento superiore a quella sopra stabilita: in caso di mancato accordo sulla nuova percentuale, il giudizio sarà rimesso ad un collegio peritale formato da un tecnico del Comune; un tecnico dell'artigiano cedente, e da un terzo nominato d'intesa fra i primadue. In caso di ulteriore non accordo, sarà nominato un tecnico dal Presidente del Tribunale di Pesaro, scelto fra i tecnici iscritti all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice, con funzioni di Presidente.

Le spese peritali sono a carico della Ditta cedente.

ART. 9 - Il corrispettivo della convenzione di cui all'art. 2 viene versato alle seguenti scadenze:  
40% alla stipula della convenzione  
30% entro 1 anno dalla data di inizio lavori.  
30% alla fine dei lavori e comunque entro 3 anni dall'inizio lavori.

ART. 10 - Qualora il fabbricato da cedere comprenda anche l'abitazione, il calcolo del prezzo massimo di vendita di quest'ultima verrà effettuato come stabilito dal Regolamento per la cessione delle aree del P.E.E.P. per la vendita degli alloggi da parte delle Cooperative di abitazione, vigenti al momento della cessione. Tutte le norme relative alla determinazione del deprezzamento per vetustà, opere di miglirio o rifacimento, nonché il relativo contenzioso restano quelle stabilite dall'articolo precedente, dove leggasi: "abitabilità", ove scritto " agibilità".

Si dà atto che la presente convenzione è valida a norma e per gli effetti della legge n° 10/77 e soddisfa e soddisfa pienamente i requisiti richiesti all'art. 8 della legge stessa. Pertanto le Concessioni Edilizie per l'edificazione di alloggi non saranno soggette al pagamento degli oneri di cui all'art. 6 della Legge n° 10/77.

ART. 11 - E' fatto divieto di locare gli immobili

costruiti sia ad uso artigianale che residenziale per un periodo di anni 5 (cinque) dalla data di agibilità/abitabilità.

Decorso tale termine, in caso di locazione, da effettuarsi esclusivamente con altra Ditta regolarmente iscritta all'albo delle Imprese, il canone complessivo sarà stabilito nella misura massima del 35% del valore degli immobili, calcolato come ai precedenti artt. 9 e 10, e vigente al momento.

La revisione del canone di locazione sarà consentita, su richiesta del locatore, ad intervalli non inferiori a tre anni. Tali norme sono valide fino al ventesimo anno dalla data di agibilità/abitabilità.

Il locatore è tenuto a trasmettere al Comune di San Leo copia autentica del contratto.

ART. 12 - In caso di costruzione dell'alloggio su lotto diverso da quello del fabbricato artigianale, la cessione dell'area relativa e la sua edificazione saranno regolate da apposita e separata convenzione, disgiunta dal presente atto, da stipularsi da parte di tutte le spese ~~XXXXXXXXXXXX~~ interessate dal nucleo edilizio singolarmente o riunite in Società Cooperative Consorzi, per la firma del quale atto l'acquirente si impegna, dichiarando fin d'ora d'averne presa visione.

ART. 13- In caso di costruzione abbinata dei fabbricati con uno o più lotti congiunti, l'edificazione dovrà avvenire secondo le norme tecniche e le prescrizioni contenute nel piano Particolareggiato della zona. Ogni fabbricato sarà comunque soggetto al rilascio di singola Concessione Edilizia.

ART. 14 - Il Comune di San Leo, qualora l'acquirente non presenti l'istanza di Concessione Edilizia e non inizi i lavori nei termini previsti dalla presente Convenzione, riterrà risolto il contratto e incasserà la cauzione prevista dal regolamento per l'assegnazione dei lotti pari al 10% del costo di acquisizione dell'area. La restante quota del corrispettivo verrà restituita senza interessi quando subentrerà un altro acquirente per il medesimo lotto.

ART. 15 - Il Comune di San Leo, qualora l'acquirente non completi i lavori nei termini previsti dalla presente Convenzione, avrà diritto a ritenere risolto il contratto, incassando la stessa quota con le modalità previste all'art. precedente. Le opere realizzate saranno indennizzate dal Comune all'acquirente decaduto sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici risiettivamente nominati: dal Comune, dal soggetto decaduto e dal soggetto subentrante, al momento in cui si rinnovi a favore di un terzo la Convenzione.

In caso di ulteriore non accordo, in sostituzione del Tecnico Comunale, sarà nominato un tecnico dal Presidente del Tribunale di Pesaro, scelto fra i tecnici iscritti all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale con funzioni di Presidente.

Le spese peritali sono a carico della Ditta decaduta.

ART. 16 - In caso di vendita o locazione degli immobili non conforme anche ad una sola delle clausole previste dalla presente Convenzione, il Comune di San Leo avrà diritto a ritenere risolto il contratto applicando integralmente le sanzioni e la procedura di cui al precedente art. 15.

ART. 17 - Il lotto di terreno è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso, connesso, recesso, usi, diritti, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti e pertinenti.

ART. 18 - Il cedente garantisce la piena proprietà e disponibilità dell'area venduta e la libertà della stessa da ipoteche, censi, livelli, privilegi anche di natura fiscale, trascrizioni passive ed oneri reali in genere.

ART. 19 - Il Comune rinuncia all'ipoteca legale esonerando espressamente il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo

e da ogni ingerenza circa il reimpiego del ricavato della vendita.

ART. 20 - Le spese e competenze tutte inerenti alla compravendita, frazionamento compreso, sono a carico dell'acquirente, il quale si riserva espressamente la facoltà di contrarre con un Istituto di Credito o Azienda di Credito, un mutuo anche a medio termine sotto forma di prestito con garanzia ipotecaria. In tal caso il Comune dichiara e garantisce fin d'ora e per quanto occorrer possa, che in tutte le ipotesi di risoluzione previste, e non nel presente contratto, la risoluzione stessa non potrà mai operare in pregiudizio del credito o dell'ipoteca dell'Istituto o Azienda di Credito mutuante sull'immobile oggetto della presente Compravendita, sue eventuali accessioni e nuove costruzioni, onde l'Istituto o Azienda di Credito mutuante possa sempre far valere sullo immobile ipotecario il proprio credito nei modi previsti dalla legge, anche dopo la risoluzione del contratto.

ART. 21 - La Ditta acquirente si impegna ad inserire negli atti di trasferimento della proprietà per il periodo di anni 20 (venti) a partire dalla data di agibilità/abitabilità, la seguente clausola da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune di San Leo

a mezzo raccomandata, copia autentica della nota  
stessa: " L'acquirente dichiara di essere a perfetta  
conoscenza di tutte le clausole contenute nella con-  
venzione stipulata con il Comune di San Leo in da-  
ta ..... Rep. n° ..... e trascritta alla Conser-  
vatoria dei Registri Immobiliari di .....  
in data ..... con il n° ..... accettan-  
done i ~~xx~~ relativi effetti formali e sostanziali.  
Si prega inoltre ad inserire la presente clausola  
nei contratti di ulteriore vendita della proprietà  
stessa, inviandone, a mezzo raccomandata, al comune  
di San Leo copia autentica della relativa nota di  
"trascrizione"/

Letto approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

L'ACQUIRENTE

IL SEGRETARIO  
GENERALE

Approvato e sottoscritto:

Il Segretario

Pizzuti Sr. Sergio

IL PRESIDENTE



Giovanni

Il Consigliere Anziano

B... St. f. ...

Prot. N. 469 li 16/1/81

Della sujestesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi con contemporaneo invio al competente Organo Regionale di controllo sugli atti dei Comuni.



Il Segretario

Prot. N. li 30/1/81

Il sottoscritto Segretario attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il giorno festivo di mercato oppure dal 16/1/81 al 30/1/81 e che nessun reclamo è stato presentato contro la medesima.

Oggi stesso verbale è spedito al competente Organo Regionale di controllo sugli atti dei Comuni



Il Segretario

Rilasciata la copia li 16/1/81

La sujestesa deliberazione è divenuta esecutiva in seguito alla pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno oppure: dal 16-1-1981 al 30-1-1981 senza reclami ed invio al competente Organo Regionale di controllo, il quale ne ha accusato ricevuta in data 30-1-1981, senza che ne sia stato pronunciato, entro i 20 giorni successivi, a norma dell'art. 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62, l'annullamento.



Il Segretario

SPAZIO RISERVATO ALL'ORGANO DI CONTROLLO

N. 4695 Prot.

REGIONE MARCHE

COMITATO DI CONTROLLO

Sezione Speciale di Pesaro

Esaminato senza rilievi ai sensi dell'Art. 59 della legge 10-2-1953, n. 62 nella seduta del

6-2-1981

IL PRESIDENTE

l.to

Pesaro, li

6-2-81

p. c. c. Il Segretario

li

p. c. c. Il Segretario Comunale

