

**REPUBBLICA ITALIANA**

**COMUNE DI SAN VITO**

**REPERTORIO N. \_\_\_\_\_**

**CONTRATTO PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DI  
AREA COMPRESA NEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI  
PRODUTTIVI – INTERVENTO: \_\_\_\_\_ – LOTTO N° \_\_\_\_\_.**

**L'anno 2025 il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, in San Vito,**

**presso una sala della Casa Comunale, dinanzi a me \_\_\_\_\_, Notaio in**

**\_\_\_\_\_ iscritto nel collegio dei Distretti Notarili Riuniti di**

**\_\_\_\_\_, sono presenti i Signori: =====**

**da una parte: =====**

**1) \_\_\_\_\_, nato ad \_\_\_\_\_, il quale interviene al**

**presente atto in nome e per conto del Comune di San Vito, concedente, che**

**rappresenta, Codice Fiscale n. C.F. 80001610924; =====**

**dall'altra: =====**

**2) \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_,**

**residente a San Vito nella Via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ Codice Fiscale**

**\_\_\_\_\_, e \_\_\_\_\_ nato a**

**\_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_**

**nella Via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ Codice Fiscale**

**\_\_\_\_\_, i quali intervengono in qualità di soci**

**amministratori della Società “\_\_\_\_\_” con sede legale in San Vito,**

**Via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_, come da certificato in atti;**

**PREMESSO**

**che il Comune di San Vito:**

- con deliberazione del C.C. n° 6 del 17/02/2014, ha rimodulato le superfici di

alcuni lotti del P.I.P. I° e II° Intervento, in Località Pranu Narbonis – San Vito;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n° 16 del 16/03/2018, avente per

oggetto: “Approvazione variante non sostanziale al P.I.P. in Località Pranu

Narbonis”, viene approvata la variante urbanistica non sostanziale, e

conseguentemente la nuova rimodulazione delle superfici dei lotti n° 4c e n° 4d,

che vengono suddivisi in tre nuovi lotti denominati 4c – 4d – 4e, e del lotto n. 8

che viene suddiviso in due nuovi lotti denominati 8a- 8b; =====

- che nel vigente Regolamento per la Concessione di Aree, nel Piano per gli

Insedimenti Produttivi (ultima modifica: delibera di C.C. n. 51 del

13/11/2015), vengono, tra l’altro, stabiliti i criteri per la formulazione della

graduatoria tra le istanze concorrenti; =====

- che con delibera di C.C. n. 46 del 26/11/2024 si determinavano le modalità di

assegnazione delle aree P.I.P., esclusivamente in Diritto di Proprietà e nel

contempo si stabiliva il prezzo base di cessione delle stesse; =====

- che il corrispettivo dovuto per la superficie di mq \_\_\_\_\_, determinato ai

sensi e per gli effetti della deliberazione **C.C. n. 46 del 26/11/2024** per il prezzo

di € **40,65 (euro quaranta/65) al mq**, è pari ad € \_\_\_\_\_ (Euro

\_\_\_\_\_/00) relativo al lotto n° \_\_\_\_\_;

- che con Delibera di C.C. n° 45 del 28/11/2019 si è provveduto

all’approvazione della variante non sostanziale al Piano degli Insediamenti

Produttivi (P.I.P.), in località “Pranu Narbonis”;

- che con Determinazione del Servizio \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ del

\_\_\_\_\_, è stata approvata la graduatoria definitiva per l’assegnazione delle

aree del P.I.P. in San Vito; =====

- che il presente Contratto è formulato in conformità al vigente Regolamento per la Concessione delle aree del P.I.P.; =====

**TUTTO CIO' PREMESSO**

tra i componenti della cui identità personale e qualifica io Notaio rogante sono certo, si conviene e si stipula quanto segue:

**ART.1** - Le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale del presente atto, benché la documentazione citata, acquisita in originale agli atti del Comune, non venga materialmente allegata; =====

**ART.2** - Il Comune di San Vito come sopra rappresentato, cede alla Ditta “ \_\_\_\_\_ ” per mezzo dei propri soci Amministratori, che accetta ed acquista, il \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ a far data da oggi, sul lotto di terreno ubicato nel Comune di San Vito della superficie di **mq** \_\_\_\_\_, compreso nel Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), individuato come **lotto n°** \_\_\_\_\_ - **Intervento:** \_\_\_\_\_ ;

Detto immobile è censito in Catasto al Foglio n. \_\_\_\_\_ mappale n° \_\_\_\_\_ R.D. € \_\_\_\_\_ R.A. € \_\_\_\_\_, per una superficie di mq. \_\_\_\_\_, Mappale n° \_\_\_\_\_ R.D. € \_\_\_\_\_ R.A. € \_\_\_\_\_, per una superficie di mq \_\_\_\_\_, per una superficie complessiva di **mq** \_\_\_\_\_; =====

**ART.3** - Il corrispettivo della cessione viene determinato in € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_) e, in base al disposto dell'articolo 7 del regolamento per l'assegnazione delle aree, risulta pagato per un importo pari a € \_\_\_\_\_, pari al \_\_\_\_\_% come segue: =====

- Versamento di € \_\_\_\_\_ mediante Sistema Pago P.A., in data \_\_\_\_\_; =====

- le rate successive del 20%, 15%, e 15% cadauna, senza interessi, verranno versate al Comune rispettivamente entro il 12° (dodicesimo), il 24° (ventiquattresimo) e il 36° (trentaseiesimo) mese a far data da oggi secondo il seguente schema di rateizzazione:

1^ rata pari a euro \_\_\_\_\_ con scadenza al \_\_\_\_\_; =====

2^ rata pari a euro \_\_\_\_\_ con scadenza al \_\_\_\_\_; =====

3^ rata pari a euro \_\_\_\_\_ con scadenza al \_\_\_\_\_; =====

A garanzia della residua somma il Concessionario costituisce a favore del Comune polizza fidejussoria n. \_\_\_\_\_ della Società Assicuratrice \_\_\_\_\_ con sede legale in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ e amministrativa in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, per l'importo di € \_\_\_\_\_; =====

**ART.4** - Il Concessionario deve: =====

a) destinare l'area alle finalità indicate nel Regolamento per la concessione di aree nel P.I.P. e nel presente Contratto; =====

b) non apportare modifiche che non abbiano avuto il necessario benessere del Comune; =====

c) rispettare in fase esecutiva le prescrizioni della Concessione Edilizia/Permesso di Costruire; =====

d) realizzare il programma di insediamento che ha determinato la cessione dell'area entro 3 (tre) anni dal rilascio della Concessione edilizia/Permesso di Costruire; =====

e) il termine di 3 anni di cui al punto d) potrà essere prorogato, in caso di giuste e documentate motivazioni, quali impedimenti non dipendenti dalla volontà dell'operatore. =====

**ART.5** - Nel caso di inosservanza di una sola delle clausole contenute al precedente Art. 4 previa messa in mora del Concessionario, il Comune rientra nella piena proprietà e libera disponibilità delle aree trattenendo il 10% dell'intero corrispettivo, salvo i maggiori danni. =====

Le opere eventualmente già realizzate saranno indennizzate dal Comune alla parte concessionaria decaduta sulla base di una stima peritale, compiuta da tre tecnici esperti, rispettivamente nominati dal Comune, dalla parte concessionaria decaduta ed il terzo di comune accordo o, in mancanza, dal Presidente del Tribunale di Cagliari. =====

Dalle indennità saranno detratte le spese occorse per la stima peritale. =====

**ART.6** - Solo nel caso di cessazione dell'attività dell'assegnatario è consentita la vendita del fabbricato sull'area a terzi, previa autorizzazione del Comune. Il subentrante dovrà avere i requisiti per accedere alla assegnazione delle aree e dovrà rilasciare un'apposita dichiarazione scritta nella quale si dichiara disposto ad accettare senza condizioni alcuna, i contenuti e le norme del vigente Regolamento di Concessione delle Aree P.I.P.=====

All'atto della cessione delle costruzioni il prezzo dovrà essere determinato fra Comune e venditore sulla base del prezzo medio degli appalti per la costruzione dell'edilizia industriale pubblica riferita all'anno precedente a quello della cessione stessa, diminuito di una percentuale di deprezzamento così determinato in base all'età dell'edificio: =====

- da 0 a 5 anni                      0% =====
- da 5 a 10 anni                    da 0.01 al 5% =====
- da 10 a 20 anni                   da 5.01 al 10% =====
- da 20 a 30 anni                   da 10.01 al 20% =====

- oltre 30 anni da 20.01 al 30% =====

Nell'ambito dei suddetti intervalli la percentuale verrà determinata in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere migliorative apportate dai proprietari. =====

Il prezzo, così determinato, sarà aumentato del corrispettivo nominale versato per la Concessione dell'area. =====

Nel caso di cessione a prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui sopra, sarà applicata all'assegnatario alienante una penalità convenzionale pari a tre volte la differenza dei due prezzi. =====

**ART.7** - Le opere di urbanizzazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi saranno realizzate esclusivamente a cura del Comune di San Vito. =====

Le spese per gli allacciamenti del lotto alla rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica ecc. fanno carico al Concessionario. =====

**ART.8** - La parte Concessionaria è immessa in possesso dell'area dalla data di stipula del presente Contratto. =====

**ART.9** - Il diritto di Proprietà è concesso a far data dal \_\_\_\_\_ del presente Contratto. =====

**ART.10** E' fatto divieto al Concessionario, di alienare il terreno oggetto del presente Contratto. =====

**ART.11** – Il Concessionario dichiara di essere a conoscenza che il terreno oggetto del presente atto fa parte di un Piano per gli Insediamenti Produttivi, comprendente aree destinate ad insediamenti piccolo-industriali ed artigianali per le attività e a deposito di macchine attrezzature merci e materiali, con esclusione delle attività puramente commerciali, agricole, di servizio. =====

Il Concessionario dichiara, altresì di accettare le condizioni e i vincoli di legge

di seguito specificati regolanti la costituzione del diritto di \_\_\_\_\_

relativamente agli edifici erigendi sul terreno oggetto del presente Contratto. ==

**ART.12** - Il rilascio della Concessione di edificazione e/o permesso di costruire, relativa ai singoli edifici è subordinato alla preventiva approvazione del progetto da parte del Comune. Tale progetto dovrà essere presentato entro 1 anno dalla data di stipula del presente Contratto. =====

**ART.13** - Gli edifici che saranno costruiti dal superficiario debbono essere progettati e realizzati, per quanto concerne le caratteristiche costruttive e tipologiche dei medesimi, con l'osservanza: =====

a) delle disposizioni di legge in materia, nonché delle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale; =====

b) delle previsioni e delle norme urbanistiche relative al P.I.P., in cui sono compresi i lotti di terreno oggetto del presente Atto. =====

**ART.14** - I lavori di costruzione dovranno essere iniziati entro il termine di un anno dal rilascio della Concessione di edificazione e dovranno essere ultimati entro i termini indicati all'art. 18 del vigente Regolamento Comunale in materia.

Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato, con provvedimento motivato soltanto per atti estranei alla volontà della parte concessionaria che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

=====

**ART.15** - Le opere eseguite in parziale difformità dal progetto approvato debbono essere demolite a spese e cura del Concessionario.=====

Nel caso in cui le opere difformi non possano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme, il Comune applica una sanzione pari al valore della parte dell'opera realizzata in difformità dal progetto. =====

Le opere eseguite in totale difformità dal progetto approvato o in assenza di questo, debbono essere demolite, a cura e spese del Concessionario, entro il termine fissato con Ordinanza. In mancanza, le opere predette saranno acquisite gratuitamente, assieme alle aree su cui insistono, al patrimonio disponibile del Comune, che le utilizzerà ai fini pubblici. =====

**ART.16** - In caso di inosservanza da parte del Concessionario del divieto previsto dall'art. 10 del presente Atto, di cedere a terzi l'area non ancora edificata o solo parzialmente edificata, si avrà la risoluzione del Contratto di Concessione ed il Comune rientrerà nella piena proprietà dell'area come previsto dal precedente art. 5. =====

**ART.17** - In caso di inosservanza, da parte del Concessionario dei termini di inizio dei lavori fissati nel Contratto e comunque prorogati, si avrà la risoluzione del Contratto di cessione, il terreno rientrerà nella disponibilità del Comune che, nel rimborsare eventuali somme versate, tratterà una somma pari al 10% di esse.==

**ART.18** - In caso di inosservanza dei termini finali, il Concessionario dovrà presentare istanza diretta ad ottenere una nuova Concessione concernente la parte non ultimata, sobbarcandosi tutti gli oneri da ciò derivanti ai sensi dell'art.4 comma sesto della legge 18.01.1997 n.10. Qualora il lotto fosse ancora ineditato si avrà la risoluzione del presente Contratto. =====

**ART.19** - La pronuncia di risoluzione del Contratto di Cessione deve essere preceduta dalla contestazione di fatti addebitati con contemporanea prefissione di un congruo termine entro il quale il Concessionario potrà presentare le proprie deduzioni. =====

Ove sia possibile, la contestazione sarà accompagnata dalla diffida ad

adempiere, con fissazione dei termini. =====

**ART.20** - I fabbricati costruiti potranno essere ceduti solamente nel caso di cessazione dell'attività dell'assegnatario e comunque con le modalità, i termini ed i corrispettivi stabiliti dal precedente articolo 7. =====

E' comunque vietata la cessione a terzi del \_\_\_\_\_ relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata, in caso di inosservanza del suddetto divieto il Concessionario si considera immediatamente decaduto. ===

**ART.21** - Il Comune di San Vito dichiara e garantisce che il terreno oggetto del presente Contratto è di suo pieno ed esclusivo possesso a seguito di Decreto di occupazione d'urgenza e che è già pervenuto in proprietà del Comune stesso a seguito di cessione bonaria e costituisce parte integrante del patrimonio del Comune. Pertanto le parti chiedono l'applicazione dei benefici fiscali relativi, ivi compresi l'esenzione dall'imposta sull'incremento di valore degli immobili di cui al D.P.R. 26.10.1972 n.643. =====

**ART.22** - La parte Concessionaria ha rinunciato alla documentazione di rito. Si allega al presente atto sotto la lettera "A" il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Vito ex Art.18 della legge 28.02.1985 n.47, comma 2^. La parte alienante dichiara, a termini del terzo comma del detto articolo diciotto, che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.=====

**ART.23** - Il Comune di San Vito rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei RR.II. di Cagliari da ogni responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego del ricavato dal presente Contratto.=====

**ART.24** - Le parti eleggono domicilio come in comparsa. Spese e tasse del

presente Atto e conseguenti sono a carico della parte Concessionaria la quale  
invoca i benefici fiscali di cui alla legge 22.10.1971 n.865 e D.P.R. 601/73  
art.32, l'applicazione dell'imposta fissa di registro, trascrizione e voltura,  
assumendone i relativi oneri. =====

**ART.25** - Per quanto già espressamente citato si fa rinvio alle norme vigenti in  
materia ed in particolare al vigente Regolamento Comunale per la Concessione  
di Aree nel P.I.P. come indicato in premessa. Le parti mi hanno espressamente  
dispensato dalla lettura degli allegati. =====

Richiesto io Notaio di fiducia, ho ricevuto il presente Atto e ne ho dato lettura ai  
Comparenti che lo confermano e con me Notaio lo sottoscrivono.

Consta l'Atto di n° \_\_\_\_ pagine dattiloscritte da persona di mia fiducia.=====

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO** \_\_\_\_\_

( \_\_\_\_\_ )

**IL CONCESSIONARIO**

**LO STUDIO NOTARILE**

( \_\_\_\_\_ )