



COMUNE DI FLORIDIA

Rep. N. 5955

CONCESSIONE E REGOLAMENTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICE SU AREA
DESTINATA ALLA COSTRUZIONE DI OPIFICI ARTIGIANI IN LOCALITÀ
VIGNARELLI DEL COMUNE DI FLORIDIA.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilauno, il giorno ventidue del mese di
novembre in Floridia, nella Casa Comunale, avanti a me,
Segretario Generale, Dott.ssa Sebastiana Cartelli, autorizzato a rogare i
contratti e gli atti nell'interesse del Comune, si sono personalmente costituiti:

- **ORTISI PROF. EGIDIO**, nato a Floridia il () il quale interviene
per conto ed in legale rappresentanza del COMUNE DI FLORIDIA, codice fiscale
800 0087 0891, nella qualità di Sindaco pro-tempore del predetto Comune (in
proseguo chiamato "Comune"), ove è domiciliato per la carica, al presente
atto autorizzato dalla Giunta Municipale con deliberazione n.733 del
27/08/1997, esecutiva ai sensi di legge;

- nato a S. il ivi residente via Della
, C.F.: il quale dichiara di intervenire al
presente atto nella qualità di Amministratore Unico dell' n
sede in critta al Registro delle
Imprese presso la C.C.I.A.A. di Siracusa al numero Repertorio Economico
Amministrativ

I predetti componenti, della cui identità personale e capacità giuridica io
Segretario rogante sono personalmente certo, rinunciano, espressamente e
spontaneamente col mio consenso, all'assistenza dei testimoni, in conformità
del disposto dell'art.48 della legge 16 febbraio 1913, n.89.



I componenti, della cui identità personale io Segretario sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO

- che il Comune di Floridia è dotato di una zona attrezzata per l'insediamento di attività produttive artigianali e di piccola e media industria sita in località Vignarelli;

- che con deliberazione consiliare n.19 del 26 gennaio 1993, riconosciuta legittima dalla C.P.C. nella seduta del 16 febbraio 1993, è stato approvato il regolamento di gestione dei lotti dell'area artigianale;

- che con deliberazione consiliare n.20 del 26 gennaio 1993, riconosciuta legittima dalla C.P.C. nella seduta del 18 maggio 1993, è stato approvato lo schema di convenzione tipo per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie su area destinata alla costruzione di opifici artigiani e di piccola e media industria;

- che con deliberazione di Giunta Municipale n.180 del 20/06/2001, esecutiva ai sensi di legge, è stata individuata per l'assegnazione alla Ditta richiedente un'area sita nella zona artigianale in località Vignarelli per l'insediamento di un opificio, di circa metri quadrati duemila (mq. 2000), corrispondenti ai lotti individuati ai n.ri 145 - 146 - 147 - 148 della planimetria, con l'obbligo per la ditta di presentare, entro sei mesi dalla notifica della avvenuta assegnazione del lotto medesimo, il progetto esecutivo delle opere da realizzare, pena la decadenza della presente concessione;

- che con deliberazione n.24 del 10/08/2001 il Commissario Straordinario ha assegnato, prendendo atto della proposta di deliberazione di Giunta



Municipale sopracitata, i lotti già indicati e precisamente i numeri 145 - 146 - 147 - 148 della planimetria allegata;

- che la _____ ha presentato in data 19/07/2001 prot. n.3317/UTC il progetto con allegata relazione tecnica-economica in cui vengono, tra l'altro, definite le caratteristiche materiali e di finitura degli impianti oggetto del programma costruttivo;

- che in base a tale progetto risulta che, di massima e fermi restando gli obblighi di specificazione e dettaglio di cui ai successivi articoli della presente convenzione, saranno realizzati circa metri quadrati mille (mq.1000) di superficie utile calpestabile;

- che, giusta la relazione tecnica che trovasi allegata alla citata delibera di Giunta n.733 del 27 agosto 1997, è stato precisato che la consistenza dei lotti è costituita sia dalla superficie coperta, individuata nella planimetria allegata alla delibera consiliare n. 35 del 25 marzo 1997, che da quella scoperta di pertinenza.

TITOLO

GENERALITA'

Concessione del diritto di superficie

1 - Il Comune di Floridia, in persona del suo legale rappresentante, concede, sin d'ora, alla _____, che accetta, per sé e per i suoi aventi causa, il diritto di superficie - per la realizzazione del programma costruttivo menzionato in premessa - sull'area sita nel Comune di Floridia, località Vignarelli, estesa circa metri quadrati duemila (mq.2000), individuata dal vigente catasto terreni del detto Comune al foglio 21, particella 946 di are 20.00, in ditta al Comune di Floridia, giusta tipo di frazionamento n.1401



approvato dall'UTE di Siracusa il 6/11/2001, che si allega alla presente convenzione sotto la lettera "A".

Detta area confina a nord con lotti assegnati alla ditta _____, a sud, ad est e ad ovest con strada di piano.

Detto terreno, atto alla edificazione di un capannone delle dimensioni consentite dagli standards edilizi previsti nel piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.), è quello colorato in rosso nella planimetria catastale che, sottoscritta dai componenti e da me Segretario, si allega al presente atto sotto la lettera "B" per formarne parte integrante e sostanziale.

Il concedente nella qualità dichiara che la destinazione urbanistica dell'area in oggetto è quella che risulta dal certificato rilasciato dal responsabile del Settore Tecnico ing. C _____ a 24/10/2001, che esso concedente nella qualità mi esibisce, dichiarando altresì che a tutt'ora non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici; detto certificato in originale, viene allegato al presente atto sotto la lettera "C" per formarne parte integrante e sostanziale.

Il diritto di cui sopra si intende esteso anche alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione delle opere previste nella concessione edilizia.

Si precisa che il concessionario si impegna, anche in conformità alle disposizioni particolari nei successivi articoli, a realizzare sull'area oggetto della concessione del diritto di superficie il programma costruttivo indicato in premessa e consistente nella edificazione di un capannone destinato ad officio artigianale.

2 - Prescrizioni e modalità di carattere generale.



Handwritten signature and initials.



Il diritto di superficie come sopra indicato è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla presente convenzione, secondo i principi generali e le norme vigenti in materia.

Il diritto è esteso:

- alla realizzazione di un capannone con eventuali annessi;
- al mantenimento e godimento di esse costruzioni e delle relative aree di pertinenza, in favore del concessionario e i suoi aventi causa, nei limiti e le modalità fissate dalla presente convenzione.

I progetti relativi all'edificio dovranno corrispondere alle modalità fissate rispettivamente nel successivo art.5.

Nella realizzazione dell'opificio saranno osservate le prescrizioni e limitazioni specificate nella presente convenzione.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti, rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nella concessione edilizia e nella presente convenzione.

Per la superficie utile, ai fini della presente convenzione, si intende la superficie di pavimento misurata al netto dello spazio occupato da muratura, pilastri e tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre ed eventuali scale interne.

TITOLO II

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE

MODALITÀ PER IL PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO - SANZIONI

3 - Determinazione del canone della concessione del diritto di superficie - modalità di pagamento.

Il corrispettivo della concessione del diritto di superficie di cui all'art.1 resta convenuto in £.1.280.000 (Lire unmilioneduecentoottantamila) (€ 661,06)



annue, da pagarsi a cura del concessionario nelle casse della tesoreria comunale in quote semestrali anticipate. Tale corrispettivo è soggetto ad aggiornamento quinquennale secondo il criterio assunto a base per la determinazione del canone iniziale, seguendo le variazioni intervenute nel periodo sugli elementi che lo compongono.

Il versamento delle rate semestrali anticipate dovrà essere effettuato improrogabilmente entro il primo mese di ogni semestre d'anno di riferimento.

4 - Sanzioni per eventuali ritardi od inadempienze nel pagamento del canone della concessione.

Nel caso di ritardato pagamento del canone indicato nell'articolo precedente, il concessionario dovrà pagare altresì un'indennità di mora equivalente al 5% (cinque per cento) del canone stesso per il primo mese ed il secondo, del 15% (quindici per cento) per il terzo mese, del 20% (venti per cento) per il quarto mese e del 25% (venticinque per cento) per il quinto mese.

I singoli ammontari debbono intendersi cumulabili.

Ove il ritardo superi il quinto mese, il Comune procederà alla risoluzione della presente convenzione per colpa ed in danno del concessionario.

TITOLO III

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI

TERMINI DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE - PROROGHE - SANZIONI

5 - Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici.

Nei lotti destinati ad opifici, sono consentite le costruzioni o installazioni di capannoni per laboratori, con eventualmente annessi magazzini, depositi, sili, autorimesse, esposizioni destinate esclusivamente ad attività artigianali, uffici



e alloggio custode.

Gli spazi per edifici e/o per il personale di custodia non possono superare la superficie utile calpestabile di metri quadrati sessanta (mq.60).

Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura di capannoni dovranno rispondere a quelli risultanti dalla relazione tecnico-economica e ai relativi progetti, approvati ed autorizzati dagli organi a ciò preposti dalla legge e dovranno, in ogni caso, essere conformi alle prescrizioni del piano degli insediamenti produttivi (P.I.P.) e dalle vigenti leggi in materia di tutela ambientale, specie per quelle attività e lavorazioni comprese nel decreto assessoriale previsto dall'art.5 della Legge Regionale 29 dicembre 1981 n.181.

Nella costruzione non potranno apportarsi modifiche di alcun genere se non regolarmente approvate.

Il Comune si riserva di fare eseguire gli opportuni controlli da parte di propri uffici competenti, in qualunque momento e di ordinare le modifiche necessarie.

La verifica di corrispondenza del fabbricato delle opere autorizzate ed alle norme contenute nel presente atto, dovrà avvenire con il rilascio del certificato di agibilità, contenenti l'indicazione della destinazione d'uso.

Nel caso venga constatata difformità dell'edificio rispetto al progetto approvato, si ordinerà da parte degli organi comunali competenti la immediata sospensione dei lavori e il concessionario dovrà provvedere alle necessarie modificazioni.

La sospensione dei lavori a seguito di ordinanza non interrompe il decorso dei termini stabiliti per l'ultimazione dei lavori.



[Handwritten signature]

Le operazioni di verifica, al fine del rilascio del certificato di agibilità, dovranno essere attuate entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta della parte concessionaria ed il certificato relativo dovrà essere emesso entro 60 (sessanta) giorni dall'ultimazione delle opere medesime, salvo maggiori termini derivanti da disposizioni vigenti relativi a pareri obbligatori da parte di altri organi pubblici.

6 - Termini di inizio e di ultimazione degli edifici.

La parte concessionaria si impegna a rispettare i termini per l'inizio e la ultimazione delle opere, fissato nell'atto di concessione edilizia.

7 - Proroghe.

Il Comune potrà in base a motivata e giustificata richiesta della concessionaria, accordare eventuali proroghe nei casi previsti e consentiti dalla legge, non superiori cumulativamente a 12 (dodici) mesi.

8 - Sanzioni.

L'inosservanza dei termini di inizio comporterà la decadenza della presente convenzione e la conseguente estinzione del diritto di superficie, con l'obbligo dell'amministrazione comunale di trattenere il corrispettivo della concessione medesima, per il periodo intercorrente fra la costituzione del rapporto e la sua estinzione oltre il pagamento di una penalità equivalente al corrispettivo per un anno.

In caso di inosservanza dei termini finali, comunque prorogati, si avrà la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie con il pagamento della penale di cui al comma che lo precede.

TITOLO IV

OBBLIGHI DELLA DITTA CONCESSIONARIA





9 - Prescrizioni per l'uso dell'immobile.

L'immobile può essere utilizzato esclusivamente dal concessionario.

10 - Obblighi generali.

La parte concessionaria, in ogni caso, si obbliga a non porre atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità per le quali l'insediamento viene realizzato.

In caso di inosservanza, la parte concessionaria decade dalla concessione con la conseguente estinzione del diritto di superficie.

11 - Stato di manutenzione degli immobili - Obblighi.

La parte concessionaria e gli eventuali aventi causa si impegnano a mantenere in buono stato di manutenzione, secondo gli standards correnti tutte le parti del fabbricato ed i servizi interni del lotto.

TITOLO V

SANZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO PER INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI STABILITI DALLA CONVENZIONE ED I CASI DI MAGGIORE GRAVITÀ IN CUI TALE INOSSERVANZA COMPORTI LA DECADENZA DELLA CONCESSIONE E LA CONSEQUENTE ESTINZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

12 - La violazione o l'inadempimento da parte della ditta concessionaria degli obblighi di cui ai precedenti articoli determina, in aggiunta all'applicazione - ad iniziativa del Comune - delle sanzioni penali previste dalle vigenti leggi e dai regolamenti comunali, le sanzioni previste nei precedenti articoli ed ancora le seguenti:

A) La decadenza della concessione, con conseguente estinzione del diritto di superficie qualora:

- la ditta concessionaria realizzi opere edilizie gravemente difformi da quelle



previste nella presente convenzione;

- si verifichino nella ditta modifiche negli scopi istituzionali;
- la concessionaria ponga in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettono le finalità pubbliche o sociali per le quali l'insediamento produttivo è stato realizzato;
- sia notificato al Comune, a mezzo ufficiale giudiziario, su istanza dell'istituto di credito che ha concesso alla ditta un mutuo ipotecario per il finanziamento delle costruzioni, la inadempienza della ditta medesima nel pagamento di almeno due semestralità consecutive del mutuo.

La decadenza della convenzione deve essere approvata dal Consiglio Comunale.

B) L'applicazione alla ditta di una pena pecuniaria compresa tra un minimo dell'1% (uno per cento) ad un massimo del 7% (sette per cento) dell'importo delle opere eseguite, da determinarsi in relazione alla entità ed all'importanza delle violazioni od inadempimenti, in tutti i casi in cui dette violazioni od inadempimenti non comportino la pronuncia di decadenza della concessione.

La determinazione dell'importo delle sanzioni pecuniarie avverrà a cura del Comune che inoltrerà le corrispondenti somme.

TITOLO VI

DURATA DELLA CONCESSIONE E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER IL RINNOVO DELLA CONCESSIONE

13 - Durata della convenzione e rinnovo della medesima.

La concessione del diritto di superficie avrà una durata di anni trenta e potrà essere rinnovata, purchè venga fatta richiesta da chi di diritto almeno un anno prima della scadenza, per ulteriori trenta anni.



TITOLO VII

DISPOSIZIONI FINALI

14 - Effetti della cessazione della convenzione e del diritto di superficie.

Nei casi in cui la presente convenzione e la relativa concessione vengano a cessare si estingue il diritto di superficie ed il Comune diviene proprietario degli edifici ed opere annesse e ne acquisisce la disponibilità, subentrando nei rapporti obbligatori derivanti da mutui ipotecari concessi da istituti di credito per il finanziamento delle costruzioni con l'obbligo di soddisfare, sino all'estinzione, le ragioni di credito di detti istituti.

15 - Perimento degli edifici.

Ove per qualsiasi causa prima della scadenza della concessione si abbia il perimento degli immobili costruiti sul suolo oggetto del diritto di superficie, la concessionaria deve comunicare al Comune, entro sei mesi dal perimento, se intende o meno procedere alla ricostruzione degli immobili.

Nel caso di ricostruzione il Comune fisserà nuovamente i termini di inizio ed ultimazione lavori.

Trascorso tale termine di sei mesi sopraindicato senza che la concessionaria abbia comunicato l'intendimento di ricostruire, il diritto di superficie si estingue ed il suolo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ritorna alla completa disponibilità del Comune.

16 - Ipoteche.

I manufatti potranno essere ipotecati soltanto a favore di enti pubblici e di diritto pubblico, Istituti bancari di interesse nazionale ed altri soggetti che pratichino la concessione di mutui ipotecari a soggetti che esplichino interventi in favore delle imprese artigiane.



17 - Varie e finali.

La presente convenzione verrà trascritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Siracusa.

Il Comune rinuncia alla ipoteca legale nascente da questo atto ed esonera il Conservatore dei RR.II. da ogni responsabilità al riguardo.

Le spese relative, accessorie e conseguenti alla convenzione sono a carico della parte concessionaria che intende avvalersi delle agevolazioni fiscali esistenti in materia.

Quant'altro non previsto espressamente è regolato dalle disposizioni vigenti in materia emanate ed emanande.

Saranno soggette di specifica trascrizione tutti i patti della presente Convenzione.

Per qualsiasi controversia legale tra le parti è competente il foro di Siracusa.

I comparenti concordemente dispensano me Segretario dalla lettura degli allegati.

Tutte le imposte, tasse e le spese relative e conseguenti al presente contratto, nessuna esclusa od eccettuata, cadono a carico della ditta concessionaria.

Del che il presente da me letto ai costituiti e da essi approvato e sottoscritto con me Segretario rogante.

Quest'atto dattiloscritto da persona di mia fiducia ai sensi di legge, consta di numero 11 facciate più numero 24 righe comprese le firme.

IL SINDACO

PER LA DITTA

IL SEGRETARIO GENERALE



Registrato a Strada II al N. a richiesta di lire come da liquidazione a fianco.	4-12-2001 2089 Mod. 69 - Serie - COMUNE DI FLORIDIA <i>Ducato signorile</i>	Registro L. 250.000 Ipoteca L. Catasto L. IN. V. IM. " T.S. " 8.000 Totale L. 258.000
--	--	--

