

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

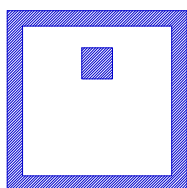
COMUNE DI VILLANOVA MONDOVI'

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
ZONA P1.1

Redatto ai sensi art. 27 L. 865/71 e art. 42 L.R. 56/77 e s.m. e i.

BOZZA DI CONVENZIONE

ADOTTATO	D.G. NR.	53	DEL	21/04/2022
PUBBLICATO	DAL	21/04/2022	AL	22/05/2022
APPROVATO CON	D.G. NR.	...	DEL	/..../2022



Architetto Marcello BOETTI
via Roccaforte, n.2, Villanova Mondovì (CN)
tel. 0174699271 cell. 3398202983 e-mail: st.boetti@libero.it

ALLEGATO
03
scala -

Art. 1 Prescrizioni generali.

Il diritto di utilizzo del terreno sarà esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla presente convenzione e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia.

A) Termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori di costruzione dei fabbricati in progetto.

1. Gli assegnatari dei lotti sono tenuti presentare la richiesta di permesso di costruire entro sei mesi ed ad iniziare i lavori per l'edificazione degli edifici in progetto entro diciotto mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione ed a terminare i lavori entro tre anni dall'inizio dei lavori.
2. Il termine per l'ultimazione dei lavori potrà essere prorogato solo qualora si verifichino le condizioni di cui all'art. 15 del D.P.R. 380/2001.
3. L'inosservanza del termine previsto al primo comma per l'inizio dei lavori comporterà l'applicazione di una penale pari al 10% del contributo per il rilascio del permesso di costruzione qualora l'inizio dei lavori avvenga entro il semestre successivo.
4. Decorso inutilmente tale ultimo termine, ovvero qualora i lavori non siano ultimati entro cinque anni dalla sottoscrizione della convenzione la stessa si intenderà decaduta e l'area sarà retrocessa al Comune di Villanova.
5. Qualora si verifichi una delle circostanze di cui al comma precedente il Comune ne dà comunicazione all'assegnatario a mezzo di lettera raccomandata fissando un congruo termine non inferiore a quindici giorni per far pervenire eventuali osservazioni, decorso il quale la Giunta comunale, esaminate le eventuali deduzioni presentate, pronuncia la decadenza.

B) Inalienabilità delle aree e dei fabbricati

1. Dalla data di assegnazione dei lotti in proprietà o in diritto di superficie e fino a sette anni dopo la denuncia di inizio dell'attività produttiva o commerciale dell'azienda, ovvero nel caso di ampliamenti di azienda già insediata nel PIP dalla data di agibilità dell'immobile, non sarà consentito agli assegnatari cedere la proprietà, il diritto di superficie o qualsiasi altro diritto reale di godimento sui lotti assegnati. In tale periodo sarà consentita esclusivamente la retrocessione del bene al Comune, che potrà decidere di riacquisirla previo rimborso della somma versata quale corrispettivo per l'assegnazione dell'area oltre al valore delle opere realizzate concordato tra le parti.
2. Il Comune potrà utilizzare l'area e le opere eseguite per fini istituzionali ovvero riassegnarla con le opere soprstanti a nuovi richiedenti.

3. Trascorso il termine di cui al comma 1) l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione delle aree, previo consenso dell'Amministrazione Comunale.
4. In deroga a quanto previsto nel presente articolo è ammessa, indipendentemente dal decorso dei termini, l'alienazione a favore di società nell'ambito di operazioni di Leasing immobiliare fermo restando l'utilizzo dei locali da parte dell'assegnatario. In tale caso ne dovrà essere data preventiva comunicazione al Comune di Villanova Mondovì il quale autorizzerà l'operazione. In ogni caso, qualora per eventi verificatisi nel corso del contratto, non dovesse verificarsi la retrocessione a favore dell'assegnatario la società di Leasing potrà cedere l'immobile esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per insediarsi ed ad un prezzo approvato dal Comune.
5. Sono altresì ammesse le operazioni di cessione di proprietà o altro diritto reale di godimento tra società facenti parte dello stesso gruppo imprenditoriale per consentire rilocalizzazioni od altre operazioni societarie: al fine dell'applicazione del presente comma l'appartenenza al gruppo deve essere dichiarato in sede di acquisizione o assegnazione dell'area.
6. Le eventuali vendite o le locazioni a qualunque titolo sono in ogni caso subordinate alla preventiva accettazione del Comune, il quale dovrà accertare i requisiti dei subentranti.
7. Negli atti di trasferimento degli immobili dovranno essere inserite clausole, da riportare nelle note di trascrizione, in cui l'assegnatario dichiara di conoscere ed accettare le obbligazioni previste dalla presente convenzione, ed esse dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

C) Nullità degli atti

Gli atti compiuti in violazione del presente articolo sono nulli. La nullità può essere fatta valere da chiunque ed essere rilevata d'ufficio dal giudice

Art. 2 Modalità di utilizzazione dell'area

Sull'area potranno essere realizzati edifici, manufatti ed impianti in conformità alle prescrizioni stabilite dalla presente convenzione e dalle norme specifiche di attuazione del P.I.P..

Nel caso di forme associative con altri assegnatari di lotti contigui per la realizzazione unitaria delle opere, gli assegnatari si impegnano a produrre un progetto unitario di esecuzione corredato dalla specifica necessaria documentazione. Analogamente, nel caso di assegnazione di un unico lotto a più assegnatari, questi si impegnano alla redazione e presentazione di un progetto edilizio unitario.

I progetti dei singoli edifici dovranno essere predisposti secondo le modalità previste dalla vigente normativa di settore vigente al momento della loro esecuzione. Il rilascio del titolo abilitativo alla costruzione è subordinato all'adempimento degli obblighi previsti dalla presente convenzione.

Art. 3 Corrispettivo della cessione

I costi relativi alla realizzazione delle opere e dei servizi previsti dal P.I.P. sono a carico degli assegnatari e dovranno essere ripartiti in proporzione alla superficie fondiaria di ciascun lotto.

Il corrispettivo della cessione è stabilito:

- a) nella somma di € _____ al mq. per il pagamento del prezzo di acquisizione delle aree, salvo conguagli di legge o comunque conseguenti alla determinazione definitiva del prezzo di acquisto da parte del Comune di Villanova Mondovì;
- b) nella somma di € _____ al mq. quale onere di urbanizzazione primaria e secondaria determinato sulla base dei costi complessivi di urbanizzazione stimati.

Si provvede al conguaglio dei valori come sopra indicati a seguito della definitiva determinazione del prezzo di acquisizione dell'area ovvero, per quelli di cui alla lettera b), sulla base degli effettivi costi di urbanizzazione. Gli eventuali conguagli, a qualsiasi titolo dovuti, dovranno essere versati dagli assegnatari al Comune entro 30 giorni dalla data di notificazione dell'importo. Nei termini di validità del P.I.P. gli assegnatari potranno richiedere, anche in tempi successivi, i titoli per l'edificazione delle aree sino al completamento della capacità insediativa delle aree stesse. Trascorso il suddetto termine ogni nuova richiesta di autorizzazione all'edificazione sarà soggetta al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria stabiliti dalle tabelle parametriche vigenti al momento della presentazione dell'istanza.

Art. 4 Modalità di pagamento

Le somme determinate ai sensi della lettera b) dell'articolo precedente dovranno essere corrisposte al Comune in unica soluzione contestualmente alla firma della presente convenzione oppure potranno essere realizzate direttamente dall'assegnatario opere di urbanizzazione all'interno del PIP per un importo dell'80% degli oneri stessi (fino alla soglia di € 200.000,00 di oneri da corrispondere) e per un importo del 40% (per l'eccedente quota di oneri da corrispondere) ed applicando un ribasso convenzionale del 30% su un computo metrico estimativo redatto dai progettisti incaricati dal Comune. L'assegnatario a garanzia della realizzazione delle opere suddette ha presentato polizza fidejussoria n. _____ rilasciata da _____ che sarà svincolata dal Comune dopo la redazione del certificato di regolare

esecuzione delle opere stesse da parte della d.l..

La restante quota di oneri dovrà comunque essere versata come indicata al I capo del presente comma.

Restano a carico degli assegnatari e quindi non comprese nel conteggio degli oneri di urbanizzazione le spese di allacciamento alle varie reti e canalizzazioni.

Art. 5 Obblighi in tema occupazionale

L'assegnatario del lotto di cui alla presente convenzione si obbliga ad assumere entro 12 mesi dalla fine dei lavori il numero minimo di addetti o di maggiori addetti indicato in sede di richiesta di assegnazione del lotto. Il mancato rispetto di tale obbligo comporta l'applicazione di una maggiorazione sul prezzo di acquisto pari al 25%.

Art. 6 Garanzia per gli obblighi assunti dagli assegnatari

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti dagli assegnatari con la presente convenzione e in particolare dell'obbligo di cui al precedente art. 5, e salvo quanto successivamente prescritto, viene rilasciata a favore del Comune polizza fidejussoria di importo pari al 25% del prezzo di acquisto del terreno.

Art. 7 Definizione delle controversie

Le parti convengono che, qualora dovessero insorgere controversie in materia di diritti e di obblighi derivanti dalla presente convenzione, la risoluzione delle stesse dovrà essere rimessa ad arbitrato rituale. Il collegio arbitrale sarà composto da tre membri, uno nominato dal Comune di Villanova Mondovì, uno di nomina degli assegnatari ed un terzo, con funzioni di Presidente, nominato di comune accordo tra le parti, ovvero, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale competente per territorio.

Le parti contraenti si obbligano, ad accettare o ad eseguire il lodo arbitrale emesso, nonché a sostenere in proprio le relative spese, compresi gli onorari per gli arbitri, salvo accollo diverso emanando in sede di lodo arbitrale.

Art. 8 Spese e disposizioni fiscali

Le spese relative, accessorie e conseguenti alla convenzione, sono a carico delle parti assegnatarie che chiedono ogni beneficio fiscale applicabile; il Comune espressamente rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari di Mondovì da ogni responsabilità al riguardo.