

REGIONE LOMBARDIA = PROVINCIA di CREMONA
UNIONE LOMBARDA dei COMUNI di CALVATONE e TORNATA
con sede in Calvatone – via Umberto I° n° 134

#####

P.I.P.S.

Piano Insediamenti Produttivi Sovracomunale

(ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71, ancorché in conformità ai rispettivi P.G.T. ed al P.T.C.P.)

**ampliamento in 3° stralcio per il Comune di Calvatone
ed ampliamento in 4° stralcio per il Comune di Tornata**

**– intervento anno 2012/2014 –
stesura ed elaborazione urbanistico - attuativa
di un “polo produttivo a valenza intercomunale”**

attuazione “comparto n° 2”



SCHEMA DI CONVENZIONE

=====

elaborazione progettuale arch. mario gazzoli == collaborazione arch. chiara stefania incerti
26012 castelleone – tel./fax. 0374_351399 – p.e.c. : mario.gazzoli@geopec.it

=====

N. di Repertorio

N. di Raccolta

CONVENZIONE PER VENDITA DI AREA INCLUSA IN PIANO

PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI SOVRACOMUNALE (P.I.P.S.)

REPUBBLICA ITALIANA

Nell'anno duemila _____, il giorno _____ del mese di _____

in _____ Via _____ n° _____.

Davanti a me dottor _____, Notaio in _____, iscritto nel Collegio Notarile _____,

sono presenti i Signori:

_____ nato a _____ (____) il _____, in

qualità di Responsabile del Servizio Contratti dell'"**UNIONE LOMBARDA DEI COMUNI**

DI CALVATONE E TORNATA", con sede in Calvatone (CR), Via Umberto I n.134, Codice Fiscale 01202360192, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Unione"

e/o "parte venditrice", che qui interviene in nome e per conto della stessa Unione ai sensi

dell'articolo 107, comma 3 lettera c) del D.Lgs.18/08/2000, n.267, nominato

con _____, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la

lettera "A", allo scopo autorizzato con Deliberazione della Giunta n. _____ del

_____ e Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. _____ del

_____, che in copia conforme si allegano al presente atto sotto le lettera "B" e

"C";

ditta _____ con sede a _____

(____) in Via _____ iscritta al Registro Imprese di

_____ al n. _____, per conto ed in rappresentazione

della quale interviene al presente atto il Sig. _____ nato

a _____ (____) il _____, autorizzato in forza di

_____ che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "D"

(di seguito "parte acquirente");

della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali

PREMESSO

A) che la ditta _____, oltre indicata anche come "assegnatario", sono assegnatari dell'area situata nei Comuni di Calvatone e Tornata, meglio oltre descritta, e corrispondente al Lotto n.6 del "Comparto n.2", nell'ambito del P.I.P Intercomunale e con Superficie fondiaria complessiva di mq. _____;

B) che il sopraindicato "UNIONE LOMBARDA DEI COMUNI DI CALVATONE E TORNATA" dichiara di avere la piena disponibilità delle aree;

C) che l'area, di cui alla presente convenzione, fa parte del Polo Produttivo a valenza Intercomunale da attuarsi con un P.I.P.S. avente una superficie totale territoriale di mq. 219.070 (di cui mq. 133.500 in Comune di Calvatone e mq. 85.570 in Comune di Tornata) e precisamente è contenuta in 3 comparti con la suddivisione in n. 12 lotti, complessivamente di Superficie fondiaria di mq. 181.680;

D) che comunque la presente convenzione disciplina l'intera realizzazione del Polo Produttivo Intercomunale, anche se realizzato in comparti differenziati, fermo restando la revisione degli importi, con conguaglio in più o in meno, relativamente ai costi complessivi di urbanizzazione;

E) che il Comune di Calvatone ed il Comune di Tornata sono rispettivamente dotati di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato e vigente;

F) che con la deliberazione di Giunta dell'Unione n.1 in data 9 marzo 2012 è stato confermato lo "studio di fattibilità" dell'intero P.I.P.S. ed ancorché rispettivamente con deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Calvatone n.17 del 14 maggio 2012 e del Comune di Tornata n.3 del 3 maggio 2012 si è proceduto alla definitiva approvazione del Piano Insediamenti

Produttivi Sovracomunale, specificatamente in merito al "Comparto n.2" avente una estensione di circa mq. 70.150 di S.f.;

G) che le aree interessate sono classificate dal vigente strumento urbanistico in "Ambito di Trasformazione a destinazione Produttiva con Piano Attuativo" con l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano per Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/71;

H) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica od altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del P.I.P.S. o che la subordinino ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

a) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del P.I.P., nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

b) le rispettive deliberazioni del Consiglio Comunale del Comune di Calvatone n.17 del 14 maggio 2012 e del Comune di Tornata n.3 del 3 maggio 2012, esecutive, con le quali è stato approvato definitivamente il P.I.P., limitatamente alla porzione funzionale di cui al "Comparto n.2";

c) l'art. 28 della Legge 17.08.1942, n.1150, come modificato dall'art. 8 della L. 06.08.1967, n.765, l'art. 22 della legge 30 aprile 1999, n.136, l'articolo 22 della Legge Regionale 15 aprile 1975 n.51, l'articolo 12 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.60, gli articoli 9 e 10 della Legge Regionale 23 giugno 1997, n.23 ed il tutto quanto coordinato e ricompreso dalla L.R. n.12/2005;

d) la delibera di assegnazione definitiva delle aree definite in lotti edificabili all'assegnatario (Deliberazione della Giunta n. _____ del _____, e Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. _____ del _____);

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1) CONSENSO E OGGETTO

L'"UNIONE LOMBARDA DEI COMUNI DI CALVATONE E TORNATA" vende alla ditta " _____", che acquista l'area edificabile inclusa in Piano per Insediamenti Produttivi Sovracomunale, come meglio specificato nelle premesse, nei Comuni di Calvatone e Tornata, confinante in unico corpo da nord in senso orario con i mappali _____ del Comune di Calvatone, e con i mappali _____ del fg.4 del Comune di Tornata.

Figura così distinta:

Catasto Terreni del Comune di **Calvatone fg.15** mappali

Catasto Terreni del Comune di **Tornata fg.4** mappali

2) PROVENIENZA E TITOLARITA'

3) PATTI E CONDIZIONI

a) Quanto in oggetto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, pertinenza, impianto, fisso e seminfisso, servitù attive e passive.

b) La parte venditrice garantisce proprietà e libertà di quanto alienato da ipoteche, oneri reali e gravami in genere e promette collaborazione per ogni caso di lite, evizione o molestia.

c) Tutti gli effetti economici, attivi e passivi, decorrono da oggi.

d) La parte alienante rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.

PATTI

ART. 1 _ PREMESSE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

ART. 2 _ OBBLIGO GENERALE

1. L'assegnatario si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte dell'Unione.

ART. 3 _ DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. L'assegnatario è obbligato in solido per sé e per aventi causa a qualsiasi titolo. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dall'assegnatario con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti dell'Unione.

2. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dall'assegnatario non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

3. La sottoscrizione della presente convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali e/o dell'Unione necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti dei Comuni e/o dell'Unione allo scopo finalizzati e conformi alle stesse.

ART. 4 – PREZZO DI CESSIONE

1. Il prezzo della presente vendita è stabilito complessivamente in Euro _____, somma che la parte venditrice conferma di aver ricevuto con le modalità di cui oltre dalla parte acquirente, cui rilascia quietanza di saldo.

Il prezzo di cessione del lotto assegnato è determinato in Euro ventinove/00 (29,00) al mq. comprensivo delle spese per l'esproprio delle aree (fondiaria+cinematica+standard) maggiorato delle spese generali, notarili, ecc., e del costo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite.

2. Tale prezzo è soggetto a eventuale conguaglio in più o in meno in funzione dei costi effettivi supportati per l'attuazione dell'intero Piano Insediamenti produttivi Sovracomunale.

3. L'assegnatario si impegna pure a versare all'Unione la quota relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria e smaltimento dei rifiuti, e fondo aree verdi vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire. Tali oneri sono suscettibili di aggiornamento con successiva deliberazione comunale.

4. Così come disposto dal D.L. 223/2006 convertito in L. 248/2006 come modificata con L. 296/2006, le parti, edotte delle conseguenze penali e amministrative alle dichiarazioni false o reticenti, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000, attestano in via sostitutiva di atto di notorietà:

- che nelle fasi precontrattuali e contrattuali non si sono avvalse di alcun mediatore;

- che il pagamento del prezzo è avvenuto con le seguenti modalità: _____

ART. 5 TRASFERIMENTO DEL LOTTO O DEI FABBRICATI

1. L'assegnatario può trasferire l'area di sua proprietà compresa nel Piano Insediamenti Produttivi ed il relativo fabbricato previo assenso dell'Unione con apposito atto di Giunta in cui si concede nulla osta al trasferimento dell'area assegnata e dell'eventuale fabbricato ad altre Ditte Artigiane di gradimento dell'Unione. Ogni trasferimento della proprietà dell'area e del relativo fabbricato in violazione del presente punto è nullo di diritto. Il fabbricato non potrà comunque essere destinato a scopi diversi da quelli previsti dal regolamento comunale.

2. L'assegnatario si impegna a non trasferire, per intero o frazionata, l'area di sua proprietà compresa nel Piano Insediamenti Produttivi ed il relativo fabbricato, o di costruirvi sopra

qualsiasi forma di diritto reale di godimento a favore di terzi prima che siano trascorsi cinque anni dall'attivazione della produzione.

3. L'assegnatario si impegna a presentare entro e non oltre un anno decorrente dalla data di stipula della presente convenzione, richiesta per il rilascio di Permesso di Costruire per realizzazione di fabbricato avente superficie coperta di almeno 1/3 (un terzo) della superficie coperta massima ammissibile (60% della superficie fondiaria). Tali lavori dovranno avere inizio entro un anno dalla data di rilascio del Permesso di Costruire ed essere ultimati entro tre anni dalla data di inizio dei lavori, fatte salve proroghe.

4. In casi eccezionali l'Unione può autorizzare il trasferimento della proprietà del lotto e dell'eventuale fabbricato autorizzato prima del termine dei cinque anni. In tal caso l'assegnatario si impegna a vincolare contrattualmente l'acquirente, in sede di stipula del rogito notarile, affinché permanga il carattere produttivo e la relativa destinazione dell'immobile alienato. In caso contrario l'atto di vendita è nullo di diritto.

5. L'attivazione dovrà avvenire entro e non oltre il termine di quattro anni decorrente dalla data di rilascio della concessione edilizia, prorogabile, in casi eccezionali e qualora la mancata attivazione sia giustificabile per motivi non imputabili all'assegnatario, con apposita delibera dell'ente.

ART. 6 LOCAZIONE FINANZIARIA

1. In deroga alle disposizioni contenute nella presente convenzione l'Amministrazione dell'Unione consente alla Ditta acquirente ed al solo scopo di finanziare le opere da costruire sui lotti assegnati, di stipulare contratti di locazione finanziaria con temporaneo trasferimento del diritto di proprietà a favore di società di leasing per tutta la durata prevista dall'eventuale contratto di leasing, come nel presente atto.

2. Qualora al termine del contratto di locazione finanziaria la parte utilizzatrice non eserciti l'opzione di acquisto dei beni immobili oggetto del contratto di locazione finanziaria, la socie-

tà finanziaria locatrice non sarà immediatamente libera di vendere o di locare a terzi gli stessi, ma dovrà chiedere all'Unione, a pena di nullità di ogni atto conseguente, la designazione di un nuovo assegnatario. A tal fine la società di locazione finanziaria darà all'Unione per iscritto a mezzo lettera raccomandata postale con avviso di ricevimento, la notizia di essere rientrata nella disponibilità dei beni in conseguenza del mancato esercizio dell'opzione di acquisto da parte della parte utilizzatrice, fermo restando che, a decorrere dalla data di ricevimento della comunicazione della società finanziaria, l'Unione avrà 180 giorni di tempo per indicare il nuovo assegnatario che, entro i 90 giorni successivi acquisti dalla società finanziaria ovvero, previo assenso della società finanziaria, stipuli un nuovo contratto di locazione finanziaria degli immobili stessi.

3. Decorso inutilmente il termine di 180 giorni di cui sopra, ovvero nel caso in cui entro i 90 giorni successivi non si pervenga all'acquisto da parte del nuovo assegnatario o dell'Unione stessa, dei beni immobili oggetto della locazione finanziaria od alla stipula di un contratto di locazione finanziaria, la società di leasing potrà ritenersi autorizzata a vendere o concedere in leasing a terzi i beni oggetto del contratto senza che il l'Unione possa proporre eccezione alcuna e sempreché il subentrante risulti essere in possesso dei requisiti per avere titolo all'assegnazione dell'area in conformità alle condizioni dettate dal Piano per Insediamenti Industriali ed Artigianali.

4. Quanto sopra vale anche nel caso in cui il contratto di leasing venga risolto anticipatamente in seguito al verificarsi di una delle cause di risoluzione previste dal contratto di locazione finanziaria.

ART. 7 _ ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dall'Unione quale P.A., attraverso le procedure di appalto esperite dallo stesso ed in conformità ad apposito progetto esecutivo già presentato. 2. I costi tutti relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione

primaria, sono posti a carico degli assegnatari in proporzione alla propria loro quota computata in ragione della Superficie fondiaria a loro assegnata.

3. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui all'articolo 2, comma 2, lettera b), della legge 11 febbraio 1994, n.109 e successive modifiche e integrazioni, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 2, 3 e 6 del decreto legislativo 17 marzo 1995, n.158. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico degli assegnatari così come indicato al precedente comma 2.

4. Le spese tecniche per la redazione del P.I.P.S. e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono poste proporzionalmente a carico degli assegnatari.

ART. 8 _ OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. L'assegnatario ha assunto proporzionalmente a proprio totale carico i costi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria eseguite dall'Unione come specificato al precedente art. 7, così come evidenziate sugli elaborati del progetto del P.I.P.S.

ART. 9 _ OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il P.G.T. non prevede per il comparto in oggetto l'intervento per la realizzazione e l'esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono computati e versati in relazione al Permesso di Costruire/D.I.A..

ART. 10 _ OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione in regime di esclusiva, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva, i quali curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo delle stesse.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.

3. Per quanto attiene le opere di cui ai punti indicati al precedente comma 1., la P.A. provvede tempestivamente a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, i preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del P.I.P.S., unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione.

4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti dagli assegnatari con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

ART. 11 _ OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive degli assegnatari a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

a)_ eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, e/o chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;

b)_ passaggi ciclabili e pedonali afferenti le singole utilizzazioni;

c)_ posti macchina interni ai lotti nelle misure minime di cui alle vigenti disposizioni;

d)_ verde privato in genere, interno ai singoli lotti, ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;

e)_ illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;

f)_ allaccio dei contatori o delle altre apparecchiatura inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, possono essere eseguite contemporaneamente all'edificio principale, ovvero anche entro la richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 12 – PERMESSO DI COSTRUIRE CON PROCEDURA S.U.E.

1. Dopo la registrazione e trascrizione del presente atto l'assegnatario può presentare domanda per ottenere il Permesso di Costruire, ovvero D.I.A., mediante procedura S.U.E., per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al P.I.P.S. stesso e con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. Il rilascio del Permesso di Costruire/D.I.A. è subordinato al pagamento del contributo di concessione di cui all'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n.10 (art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n.380), con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

3. Per il Permesso di Costruire/D.I.A., gli oneri di urbanizzazione primaria determinati con deliberazione comunale non sono dovuti in quanto già assolti con il pagamento del prezzo della presente vendita.

4. La procedura autorizzativa si esplica attraverso istanza diretta al S.U.E., con sede della Struttura presso l'Unione, ai sensi del D.P.R. N.160/2011.

5. L'Unione si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto del P.I.P.S. ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

ART. 13 _ EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel P.I.P.S. siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo Permesso di Costruire/D.I.A. sono reperite le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano e delle relative aree a servizi pubblici.

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato; in tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato contemporaneamente al rilascio del Permesso di Costruire/D.I.A..

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore degli assegnatari, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione.

ART. 14 _ SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti il presente atto e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, sono a carico esclusivo dell'assegnatario.

Ai sensi dell'art.30 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, la parte venditrice dichiara che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente al 26 febbraio 2014, data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "E", previa lettura da me datane alle parti.

ART. 15 _ TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il presente atto dispiega piena efficacia per tutte le parti dall'odierna data di stipula.

2. La parte venditrice rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente vendita.

3. La parte venditrice autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

4. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio.

E richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto dattiloscritto per la massima parte da persona di
mia fiducia da me diretta e per il resto scritto da me per _____ pagine _____ fogli di cui
consta e di esso, non di quanto allegato per espressa dispensa avuta dalle parti, ho dato lettura
ai comparenti che lo approvano e sottoscrivono con me Notaio come per legge alle ore
_____ (_____).

FIRMATO: