

Schema di convenzione per intervento di edilizia produttiva realizzabile in variante al P.R.G.C. (art. 4 LR 31/12/2012 n. 55)

L'anno 2023., il giorno del mese di avanti a me,,

Notaio rogante _____

non assistito dai testimoni, ai quali le parti comparenti, d'accordo tra di loro e con il mio consenso, hanno rinunciato,

SONO COMParsi I SIGNORI:

- a), nella sua qualità di Dirigente del Comune di PEDEMONTE, C.F., autorizzato alla stipulazione del presente atto come da Decreto del Sindaco n. ... del
- b) Carotta Simone, nato a Thiene (.VI.) il 01/09/1973, C.F. CRTSMN73A09L157E rappresentante legale della Ditta EDILCASA di CAROTTA SIMONE & C. S.A.S. e denominato, nel seguito del presente atto, *Soggetto attuatore*;

PREMESSO:

che il *Soggetto attuatore* di cui sopra, ha presentato istanza di Permesso di Costruire tramite Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) i sensi dell'art. 4 L.R. 55/2012, finalizzato allo spostamento dell'attività e la nuova costruzione di un capannone da adibire a magazzino/deposito e spazio commerciale per la vendita della ditta EDILCASA di CAROTTA SIMONE & C. S.A.S.

L'istanza è registrata al protocollo del Comune di Pedemonte in data ... al n.

La sede della ditta attuale è catastalmente individuato al Catasto di Trento Sezione Censuaria di Pedemonte, particelle n° 267 In Via Carotte n° 35 Cap 36040.

l'area oggetto di intervento SUAP è catastalmente descritta alla Sezione Censuaria Pedemonte, particelle n° 581 di mq. 2127 - 590/2 di mq. 1239 - 597/3 di mq. 404 ;
per una superficie di 3770 mq. Di questa superficie saranno utilizzati per la realizzazione del progetto mq. 2989,59. immobili in proprietà/in disponibilità del Soggetto attuatore;
per una superficie di 3770 mq. Di questa superficie saranno utilizzati per la realizzazione del progetto mq. 2989,59.

CONSIDERATO CHE:

CONSIDERATO CHE:

- il *Soggetto attuatore* ha richiesto l'intervento in quanto l'attività produttiva ha necessità di ... *Spostamento*... al fine di avere un ricovero per i mezzi, per le attrezzature di cantiere e per lo stoccaggio del materiale . (specificare in sintesi le documentate esigenze);
- l'Amministrazione comunale:
 - ha ritenute idonee le motivazioni addotte a sostegno della convergenza tra gli interessi pubblici, gli interessi generali della collettività e gli interessi privati coinvolti fra i quali il corretto utilizzo del suolo, l'adeguatezza e la sicurezza della viabilità, la buona qualità complessiva dell'intervento, lo sviluppo dell'imprenditorialità quale fattore di sviluppo dell'intera collettività, l'incremento, l'adeguamento e l'evoluzione dell'attività produttiva (La sede di un attività produttiva che prevede di crescere e assumere nuovo personale, e con la vendita di materiale edile fornisce un servizio ai cittadini);
 - ha favorevolmente condiviso la scelta in quanto la proposta, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e dell'art. 4 della L.R. n. 55 del 31 dicembre 2012, riveste finalità di carattere generale e di utilità di primario interesse per la collettività;
 - con Determinazione dirigenziale del Responsabile del Procedimento n° ____ del ____/____/____. relativa alla *Conclusione positiva della Conferenza dei Servizi relativa*

alla pratica SUAP per l'ampliamento di attività produttiva in variante allo strumento urbanistico comunale, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. della LR 55/2012, è stata adottata la variante al PI;

- il Consiglio Comunale con propria deliberazione n° ____/____ del ____/____/____ divenuta esecutiva ai sensi di legge, ha definitivamente approvato gli elaborati costituenti il SUAP tra cui la variante dello strumento urbanistico vigente con l'inserimento della Scheda Speciale N. e lo schema della presente Convenzione;
- per la formazione dell'atto abilitativo edilizio finalizzato alla realizzazione degli interventi previsti col SUAP va depositato il rogito del presente Schema di Convenzione.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - PREMESSE

1. Sono parte integrante e sostanziale della Convenzione, pur se non materialmente allegati, i documenti costituenti l'istanza presentata dal Soggetto attuatore come descritti nella citata Deliberazione di Consiglio Comunale n° ____/____ e depositati agli atti del Comune.
2. Le parti convengono che la sottoscrizione con firma in originale dello Schema di convenzione da parte del *Soggetto attuatore* costituisce contratto preliminare dal momento della definitiva approvazione dello Schema di convenzione stesso da parte del Consiglio comunale.

Art. 2 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il *Soggetto attuatore* dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione e si obbliga, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare con oneri a totale carico e con le modalità e la tempistica prescritte, le opere di urbanizzazione e le opere di mitigazione descritte in dettaglio nella documentazione tecnica e ad adempiere a tutti gli impegni stabiliti dalla presente convenzione, secondo quanto pattuito e concordato.

Art. 3 - AREE PER STANDARD URBANISTICI, PER OPERE DI URBANIZZAZIONE E PER SPAZI FUNZIONALI ALL'ATTIVITÀ

1. Il progetto ha determinato l'assolvimento alla necessità di standard e di altre aree e opere di urbanizzazione secondo quanto riportato nella Relazione Tecnica, Illustrativa e nella TAV di Inquadramento Urbanistico /A1 e relativi aggiornamenti regolarmente assentiti.
2. Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione e le mitigazioni secondo il progetto approvato, comprese le eventuali prescrizioni imposte da Enti Sovraordinati o dagli Enti gestori.
3. Nel caso in cui i lavori di urbanizzazione non dovessero essere iniziati o ultimati nei termini previsti nel titolo abilitativo, non dovessero procedere con la continuità e l'impegno necessari, venissero eseguiti in difformità dal progetto approvato, o nel caso di inadeguato mantenimento delle aree in stato di pulizia e decoro, il Comune potrà sostituirsi al *Soggetto attuatore* per l'esecuzione delle opere mancanti e/o necessarie, con addebito di ogni conseguente spesa ed onere alla Ditta stessa.
4. È fatta salva ogni altra sanzione di legge ovvero prevista da altra fonte normativa e regolamentare.
7. La *Segnalazione certificata di agibilità* deve dar conto, fra gli altri, anche dei seguenti adempimenti:
 - a) Corretta esecuzione delle opere previste a fronte della monetizzazione del contributo straordinario, mediante presentazione di certificato di regolare esecuzione.

ART. 4 - ONERI

1. All'atto del rilascio del provvedimento conclusivo del SUAP e conformemente alla disciplina vigente in materia, vanno versati al Comune gli oneri di urbanizzazione come da vigenti tabelle.

ART. 5 - CONTRIBUTO STRAORDINARIO E ALTRI ONERI

1. Il contributo straordinario attesta l'interesse pubblico dell'intervento di variante urbanistica e come tale va riconosciuto all'Amministrazione, tenuta a utilizzarlo per la realizzazione di opere e servizi di pubblica utilità.
2. Il contributo straordinario viene erogato dal Soggetto attuatore al Comune nella misura del 50% del maggior valore acquisito dall'immobile a seguito di procedura SUAP.

Tale maggior valore viene calcolato come differenza tra il valore di mercato di terreni assimilabili all'ambito di SUAP ma con possibilità di intervento diretto e il valore di mercato del terreno da sottoporre a procedura SUAP

Si considera quale valore di mercato del terreno a seguito SUAP il prezzo unitario "A" pari a €/mq 12,90 (voce "A"), che deriva dalla tabella Determinazione valore aree edificabili in applicazione dell'IMU.

Si considera quale valore di mercato dell'area attuale quello di 4,95 €/mq per i mappali 581 e 590/2 e 10,40€/mq per il mappale 597/3 (valore agricolo medio) pari al valore unitario di 16.997,35 €/mq (voce "B").

Il contributo straordinario da riconoscere all'Amministrazione è così calcolato:
mq 2989 per il valore unitario di (A-B) ed è pari a € 10.780,37

Il contributo straordinario non verrà monetizzato al Comune e verranno eseguite delle opere a compensazione relative alla *"realizzazione di loculo ossario comune presso il cimitero di Brancafora"*, tali opere saranno garantite dalla polizza fidejussoria
.....

ART. 6 - TEMPI DI ESECUZIONE

1. La variante decade ad ogni effetto ove i lavori non vengano iniziati entro sedici mesi dalla sua pubblicazione, salvo eventuale proroga, concessa con provvedimento motivato del consiglio comunale per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del richiedente l'intervento. La proroga per l'inizio dei lavori non può essere superiore a dodici mesi e la relativa richiesta deve essere presentata prima della scadenza del termine per l'inizio dei lavori.
2. Le opere da realizzare relative all'art. 5 devono essere completate e approvate entro 90 giorni dalla pubblicazione della variante urbanistica.
3. Per la formazione del titolo abilitativo all'agibilità dei locali dovranno essere adempiuti anche gli obblighi di cui all'art.5 e di cui al comma 2 del presente articolo.

Art. 7 - ULTERIORI IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il *Soggetto attuatore* è consapevole che gli effetti della procedura SUAP si producono in relazione alla propria specifica attività imprenditoriale illustrata nella *Relazione aziendale* e pertanto si obbliga, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a utilizzare l'edificio e le relative pertinenze quale bene strumentale alla propria attività produttiva.
2. Per qualsiasi necessità di modifica sia dei criteri progettuali approvati nella Scheda SUAP, sia *dell'orientamento produttivo e sia del settore produttivo* dichiarati per il SUAP, è necessario l'avvio di un nuovo procedimento di Sportello Unico.
3. È divieto per due anni, a far data dal rilascio del certificato di agibilità, di mutamento di destinazione d'uso e di frazionamento in più unità immobiliari degli immobili destinati all'attività produttiva; a tali fini è istituito a cura e spese del richiedente un vincolo trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

ART. 8 - GARANZIE

1. A garanzia degli obblighi di cui al precedente *Art. 5 – Contributo straordinario e altri oneri*, il *Soggetto attuatore* costituisce a favore del Comune polizza fideiussoria per l'importo di €

10.780,37 (_Diecimilasettecentootanta euro e trentasette centesimi_) pari al 100% del valore delle opere da realizzare di cui all' art. 5, stipulata in data _____. con la Società _____ che sarà svincolata ad avvenuto adempimento degli obblighi convenuti con la presente.

2. La polizza va depositata alla sottoscrizione notarile del presente Schema di Convenzione.
3. Gli svincoli della polizza sopra descritte possono avvenire esclusivamente a seguito di formale dichiarazione del Comune.
4. L'*Ente garante* è fin d'ora autorizzato ed obbligato a versare l'intero importo garantito con lettera raccomandata o pec del Comune che dichiara inadempiente il *Soggetto attuatore*. Il Comune presenterà poi alle Ditte Attuatrici il dovuto rendiconto finale chiedendo ed effettuando i relativi conguagli.

Art. 9 - DURATA DELLA CONVENZIONE E DECADENZA DELLA VARIANTE

1. La presente convenzione ha durata di 10 anni dalla data di stipula e comunque fino alla validità della polizza fidejussoria di cui al precedente Art. 8 - Garanzie , comma 4, qualora quest'ultima si protraesse per un tempo maggiore.
2. La variante decade ad ogni effetto ove i lavori non vengano iniziati entro sedici mesi dalla sua pubblicazione, salvo eventuale proroga, concessa con provvedimento motivato del consiglio comunale per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del richiedente l'intervento.
3. La proroga per l'inizio dei lavori non può essere superiore a 12 (dodici) mesi e la relativa richiesta deve essere presentata prima della scadenza del termine per l'inizio dei lavori.

Art. 10 - REGIME FISCALE E SPESE

1. Gli obblighi contenuti nella presente convenzione hanno carattere reale e pertanto la stessa verrà trascritta a carico dei proprietari ed a favore del Comune.
2. Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico del *Soggetto attuatore* con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e in particolare dei benefici della L. 28.01.1977, n. 10 e successive modifiche.
3. Viene inoltre esclusa l'iscrizione di ipoteca legale, stante la natura pubblicistica delle obbligazioni regolate dalla presente convenzione.

ART. 11 - RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

1. Qualsiasi eventuale lite o controversia circa la validità, l'interpretazione, l'esecuzione o l'inadempimento del presente contratto e in mancanza di accordo stragiudiziale tra le parti, sarà di competenza esclusiva del Giudice Amministrativo ai sensi dell'art. 133, comma 1, lett. a), n. 2), del codice del processo amministrativo.

Letto confermato sottoscritto. il

Per il Comune di Pedemonte

Per il *Soggetto attuatore*.....

.....

.....

.....

.....

(fax simile contenuti essenziali polizza fidejussoria):

FIDEIUSSIONE BANCARIA / DI PRIMARIA COMPAGNIA DI ASSICURAZIONE N. ____ DEL ____

Premesso che: • è in corso la definizione di relativo al seguente intervento:
..... richiesto a nome di (soggetto obbligato) (*indicare nome e cognome/denominazione, luogo e data di nascita, residenza, C.F. per le Società indicare anche i dati del rappresentante legale*) di seguito denominato Soggetto attuatore

- per, il Comune di Pedemonte (soggetto beneficiario) richiede adeguata garanzia fideiussoria, nelle forme indicate con la presente;
- la suddetta garanzia viene prestata dalla BANCA/PRIMARIA COMPAGNIA DI ASSICURAZIONE denominata (soggetto garante), a garanzia del corretto versamento dell'importo di € (diconsi euro) relativamente a:
.....

TUTTO CIÒ PREMESSO

La sottoscritta BANCA/PRIMARIA COMPAGNIA DI ASSICURAZIONE _____, con sede in _____, Via _____, P.I. n. _____, iscritta al Tribunale di _____ al n. _____, legittimamente rappresentata dal _____ in qualità di _____ espressamente autorizzato dal Consiglio di Amministrazione con delibera del _____, si costituisce fideiussore nell'interesse del soggetto obbligato, come sopra individuato, e a favore del COMUNE di PEDEMONTE fino alla concorrenza massima di € _____ (diconsi euro _____) garanzia di quanto indicato in premessa. Il garante sottoscrive la presente fideiussione con formale ed espressa rinuncia alle seguenti eccezioni: - beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 C.C., volendo ed intendendo restare obbligata in solido con il *Soggetto attuatore* - di cui all'art. 1957 C.C., volendo ed intendendo impegnarsi a garantire il pagamento della somma oggetto della garanzia, sino a che non sia liberato il debitore principale.

Il mancato versamento nei termini di una rata comporta comporta la decadenza dalla rateizzazione, con conseguente richiesta di versamento dell'intero importo garantito.

Non sono previsti termini perentori a carico del beneficiario per la denuncia dell'inadempienza.

Il pagamento delle somme dovute in base alla presente fideiussione sarà effettuato dal garante entro il termine massimo di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta, inoltrata con lettera raccomandata o posta elettronica certificata dal Comune garantito, senza riserva alcuna.

La presente fideiussione è valida ed operante fino al ricevimento della lettera di svincolo del beneficiario o sino alla restituzione dell'originale con annotazione di svincolo del beneficiario.

Il mancato pagamento del premio o di supplementi di premio non può essere opposto, in nessun caso, al Comune garantito.

In caso di novazione soggettiva del debitore principale, il garante permane obbligato nei riguardi del beneficiario sino all'emissione del provvedimento di voltura intestato al nuovo soggetto obbligato. Il garante accetta espressamente che, l'inutile decorso del termine fissato per la richiesta di escussione della garanzia da parte del Comune di PEDEMONTE, comporterà l'avvio delle azioni legali e di risarcimento dei danni. Il Foro competente per qualunque controversia possa insorgere con il beneficiario è esclusivamente quello dell'Autorità Giudiziaria nella cui giurisdizione rientra il Comune garantito. Laddove sorgano dubbi sull'interpretazione del contratto, le parti danno atto che dovrà privilegiarsi l'interpretazione a favore del Comune e dell'interesse pubblico.

Luogo, data e firma banca/ primaria compagnia di assicurazione

Luogo, data e firma soggetto obbligato

Luogo, data e firma per accettazione del Comune beneficiario