



# *Città di Portogruaro*

## *Provincia di Venezia*

--- % ---

### **Schema di convenzione per interventi su aree concesse in diritto di proprietà all'interno dell'ex Piano per Insediamenti Produttivi in località Noiari**

Repertorio n. ....

L'anno **2011** addì ..... (.....) del mese di ....., nella sede municipale sono presenti:

- l'ing. Guido Andrea Anese, nato a Portogruaro (VE), il 4 giugno 1960, in qualità di dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Portogruaro, il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Portogruaro che rappresenta ed in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 25 del 7 febbraio 2007, esecutiva (c.f. 00271750275);
- e il sig. ...., nato a ....., il ....., il quale interviene nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse della ditta ....., con sede legale in ....., via ....., ....., c.f. e p. I.V.A. n. ...., in qualità di legale rappresentante della medesima, giusto certificato della C.C.I.A.A. di Venezia di data ... ..... 2011;

PREMESSO che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 145, del 24 novembre 2003, è stato approvato il "Piano di Completamento del Piano per Insediamenti Produttivi di Noiari", valevole cinque anni, per la realizzazione della parte rimasta inattuata, a tutto il 14.8.2003, dell'ambito destinato a P.I.P. dallo strumento regolatore generale;
- il Comune di Portogruaro (VE), ha acquistato la proprietà dell'area identificata catastalmente al foglio 42, mappali ...., ... e ...., di complessivi .... (.....), metri quadrati, con atto n. .... di repertorio (n. .... di raccolta), del ... .., del notaio Paolo Pasqualis di Portogruaro (VE);
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 132 del 19 luglio 2011, è stato approvato il bando per l'assegnazione delle aree residue nell'ambito dell' "Ex P.I.P. di Noiari";
- in data ..... 2011, protocollo comunale n. 00....., è pervenuta una richiesta da parte della ditta ..... per l'area suddetta;
- con deliberazione della G.C. n. .... del .... 2011, è stata assegnata alla predetta ditta l'area di cui trattasi ubicata nell' "ex P.I.P. di Noiari" sopraccitato;
- del contenuto degli atti sopra menzionati e di quello dagli stessi richiamati è ben edotto il contraente, il quale espressamente consente di ometterne l'allegazione;

Tutto ciò premesso, considerato e descritto e da valere come parte integrante del presente atto, fra

Il COMUNE DI PORTOGRUARO (VE) e

la ditta ....., (poi indicata come "parte assegnataria" o "l'assegnataria"), rappresentata come sopra specificato, si conviene e si stipula quanto segue:

#### **Art. 1 Concessione in diritto di proprietà**

Il Comune di Portogruaro si impegna, a cedere alla parte assegnataria il diritto di proprietà sull'area edificabile di 9.184 metri quadrati, ricompresa nell' "Ex P.I.P. di Noiari", come indicata nella planimetria allegata - sub A - al presente atto.

Il Comune è tenuto a mettere l'area assegnata a disposizione della parte assegnataria entro 6 (sei) mesi dalla stipula della convenzione.

La parte assegnataria potrà recedere unilateralmente, mediante lettera raccomandata A.R. da inviarsi al Comune, qualora la proprietà dell'area assegnata non sia trasferita alla parte assegnataria entro un anno dalla stipula della presente convenzione o non venga, entro gli stessi termini, messa comunque a disposizione della parte assegnataria medesima. In tal caso il Comune restituirà le somme già versate con interessi legali entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta scritta di rimborso.

Del pari l'impresa potrà recedere nel caso che i costi ad essa imputati superino il 20% (venti per cento), complessivo degli importi preventivati. Il Comune restituirà le somme già versate come sopra indicato.

Nel caso di non esatta corrispondenza tra la superficie qui indicata e quella che effettivamente sarà trasferita in proprietà, verranno effettuati i corrispondenti conguagli.

Il diritto di proprietà viene trasferito per costruire sull'area edifici per attività industriali, commerciali ed artigianali, in conformità alle norme tecniche di attuazione dell' "Ex P.I.P. di Noiari" ed ai relativi progetti.

## **Art. 2 Corrispettivo del costo di acquisizione delle aree in diritto di proprietà e degli oneri di urbanizzazione**

Il corrispettivo della compravendita è quantificato in 73,07 Euro a metro quadrato, così suddivisi:

- a) 43,34 Euro a metro quadrato quale corrispettivo del costo delle aree;
- b) 29,73 Euro a metro quadrato quale corrispettivo del costo complessivo delle opere di urbanizzazione dell' "Ex P.I.P. di Noiari" (esclusa la progettazione);

Il corrispettivo di cui alla lettera b) sarà scomputato dal complesso dei contributi per le opere di urbanizzazione previsti dalla L.R. 27.6.1985, n. 61, e successive modificazioni ed integrazioni (ivi compresi i contributi di cui all'art. 84, comma 6, della L.R. 61/85 e s.m.i.), dovuti all'atto del permesso di costruire.

Il prezzo complessivo di cessione delle aree sarà quantificato in via definitiva dopo l'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione.

La parte assegnataria è obbligata al pagamento delle eventuali eccedenze dei costi sui prezzi indicati nel presente articolo alla lettera b); inoltre, se già nel corso dei lavori, il Comune fosse chiamato a sostenere spese superiori a quelle previste, esso potrà richiedere alla ditta assegnataria il pagamento di conguagli parziali. La parte assegnataria si impegna, per se e per i suoi aventi causa, a corrispondere al Comune le eventuali somme a conguaglio entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta del Comune stesso. Nel caso in cui sia differita la realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione, l'eventuale quota aggiuntiva potrà essere attribuita sulla base di valutazioni preventive; resta comunque fin da ora definito che gli oneri degli allacciamenti resteranno a carico della parte assegnataria.

In caso di ritardato pagamento, sempreché non ricorra il caso di risoluzione o rescissione del contratto, saranno applicati gli interessi legali sugli importi scaduti.

Il riparto dei maggiori oneri per le opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro 3 (tre) anni dall'ultimazione dei lavori dello stralcio in cui ciascuna opera è inserita; passato inutilmente questo termine, per cause imputabili all'Amministrazione Comunale, null'altro sarà dovuto dalla parte assegnataria o dai suoi aventi causa all'Amministrazione stessa.

I maggiori costi delle aree derivanti in ogni tempo da controversie giudiziarie oppure dalle mutate disposizioni di legge, verranno ripartite tra gli assegnatari delle aree.

Eventuali economie realizzate dal Comune in relazione agli interventi di cui alla lettera b) che precede, potranno essere destinate al completamento di altri interventi di cui alla medesima lettera.

## **Art. 3 - Modalità di pagamento**

La parte assegnataria verserà al Comune di Portogruaro il corrispettivo della compravendita come segue:

- I quanto dovuto ai sensi del precedente art. 2, lett. a), a titolo di corrispettivo del costo delle aree:
  - a) l'80% (ottanta per cento), entro 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione, da parte del Comune, dell'avvenuta assegnazione;
  - b) il saldo al momento della stipula dell'atto notarile per il trasferimento della proprietà.
- II quanto dovuto ai sensi del precedente art. 2, lett. b), a titolo di corrispettivo del costo delle opere di urbanizzazione:
  - a) il 50% (cinquanta per cento), alla stipula della convenzione;
  - b) un ulteriore 30% (trenta per cento), entro i tre mesi successivi alla stipula della convenzione;
  - c) il saldo al momento della stipula dell'atto notarile per il trasferimento della proprietà.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di concedere ulteriori dilazioni.

La ditta assegnataria può altresì determinare di versare anticipatamente l'intero ammontare dei corrispettivi.

Nulla è dovuto a titolo di corrispettivo del costo delle opere di urbanizzazione qualora le stesse siano realizzate in consorzio dagli assegnatari di almeno il 75 % (settantacinque per cento), delle aree, previa stipula di apposita convenzione.

## **Art. 4 - Garanzia fidejussoria**

E' fatto obbligo all'assegnatario, all'atto della stipula della convenzione, di prestare idonea garanzia per i pagamenti ancora da effettuare, mediante contrazione a favore del Comune di polizza fidejussoria di pari importo.

In caso di inadempimento degli obblighi assunti, il Comune sarà autorizzato a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio secondo i poteri e le facoltà derivatigli dalla Convenzione.

In particolare il Comune potrà utilizzare la garanzia per il recupero di somme dovute a titolo di corrispettivo, di penale o di risarcimento danni.

La polizza fidejussoria, contratta con primario istituto di credito, dovrà escludere l'obbligo della preventiva escussione dell'assicurato e obbligherà il fidejussore a pagare a semplice richiesta del Comune entro 30 (trenta), giorni.

La polizza fidejussoria/fidejussione bancaria potrà essere successivamente ridotta in ragione dei pagamenti effettuati.

Alla stipula della convenzione il Comune rinuncerà all'ipoteca legale per i pagamenti ancora da effettuare, sollevando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni sua responsabilità.

#### **Art. 5 - Termine di inizio ed ultimazione dei lavori degli edifici**

La parte assegnataria si impegna a redigere i progetti degli edifici da realizzarsi sull'area ceduta, destinata all'insediamento di attività produttive, nel pieno rispetto delle norme tecniche di attuazione dell' "Ex P.I.P. Noiari" di cui alle premesse e di quanto indicato nella richiesta di assegnazione.

Entro 9 (nove) mesi dalla stipula del contratto di vendita, la parte assegnataria dovrà richiedere il permesso di costruire.

Il progetto delle opere dovrà corrispondere a quanto stabilito nella convenzione; eventuali modifiche al progetto dovranno essere preventivamente assentite dal Comune.

I lavori dovranno iniziare entro un anno dal rilascio del permesso di costruire e dovranno essere ultimati entro i 3 (tre) anni dalla data di inizio. I lavori si considerano ultimati quando l'edificio, ai sensi dell'art. 24 e seguenti del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., sia in condizioni di essere dichiarato agibile. Il Comune, su preventiva richiesta della parte assegnataria e per eventuali comprovati ed accertati motivi di forza maggiore, potrà concedere proroga a tali termini.

La parte assegnataria, o i suoi aventi causa, ha l'obbligo di comunicare agli Uffici dell'Area Tecnica di questo Comune, entro 30 (trenta) giorni dall'agibilità dell'immobile, i costi di costruzione per l'immobile stesso, esclusi gli eventuali impianti speciali necessari alla produzione, con adeguata documentazione.

#### **Art. 6 - Divieti e facoltà dell'assegnatario**

La parte assegnataria non potrà cedere il diritto di proprietà o costituire a favore di terzi diritti reali di godimento sull'area ancora da edificare, salvo autorizzazione comunale per casi eccezionali od eventi imprevisi o imprevedibili.

#### **Art. 7 - Cessioni successive**

Salvo quanto previsto dall'art. 6, l'alienazione o la costituzione di diritti reali sull'immobile, esclusi quelli di garanzia, può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione e ad un prezzo determinato secondo i seguenti criteri:

- a. il costo sostenuto per l'area e per le relative opere di urbanizzazione, spese generali e strutture di interesse collettivo ai sensi dell' art. 2 del presente atto, aumentato delle spese accessorie, sarà rivalutato secondo l'indice I.S.T.A.T. del costo della vita;
- b. il valore del fabbricato e dei suoi eventuali impianti speciali sarà determinato sulla base di una stima tecnica giurata.

Il tutto sottoposto alla verifica di congruità da parte degli Uffici dell'Area Tecnica del Comune di Portogruaro.

#### **Art. 8- Locazione degli immobili**

E' ammessa la locazione degli immobili previa comunicazione all'Amministrazione Comunale nel rispetto delle norme della convenzione.

La locazione e il relativo canone saranno regolamentati secondo i seguenti criteri: la superficie data in locazione potrà essere pari al 100% (cento per cento), della superficie dell'intero immobile; il canone annuo iniziale non potrà essere superiore al 8% (otto per cento), del valore dell'immobile, accertato da una stima ai sensi dell'art. 7 o del costo di costruzione compreso il valore dell'area e delle spese accessorie di cui all'art. 5 e sarà verificato dagli Uffici dell'Area Tecnica di questo Comune.

#### **Art. 9 - Disposizioni comuni alle cessioni successive ed alle locazioni**

Sia in caso di alienazione che di locazione dell'immobile la parte assegnataria (o i suoi aventi causa), dovrà trasmettere all'Amministrazione Comunale, entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione, copia del preliminare e della documentazione richiesta dalla convenzione.

Al Comune è riservato il diritto di prelazione da esercitarsi da parte della Giunta Comunale entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento degli atti citati. Il diritto di prelazione non sarà esercitato qualora, nel rispetto delle condizioni economiche stabilite dalla convenzione, l'acquirente o il locatario sia inserito nelle graduatorie redatte

dall'Amministrazione in conformità alla normativa dell' "Ex P.I.P. di Noiori"; dovrà essere altresì rispettato l'ordine delle graduatorie salvo rinuncia dell'avente diritto, idoneamente comprovata.

#### **Art. 10 - Vincolo di destinazione d'uso e durata degli obblighi della convenzione**

Gli immobili e le pertinenze oggetto del presente schema di convenzione per interventi su aree concesse in diritto di proprietà all'interno dell'ex Piano per Insediamenti Produttivi in località Noiori sono soggetti ad un vincolo di destinazione d'uso temporale di anni 5 (cinque) dalla data di agibilità.

Per gli altri obblighi di cui alla convenzione, la durata è di 10 (dieci) anni dalla stipula della convenzione stessa, salvo comunque il rispetto delle norme urbanistiche di tempo in tempo vigenti.

#### **Art. 11 - Sanzioni da applicarsi in caso di inosservanza degli obblighi che saranno stabili nella convenzione**

- a) In caso di cessione dell'immobile ad un prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri della convenzione, sarà applicata all'alienante una penalità convenzionale da tre a cinque volte la differenza dei due prezzi;
- b) In caso di locazione dell'immobile ad un canone superiore a quello determinato secondo i criteri della convenzione, sarà applicata al locatore una penalità convenzionale pari a cinquanta volte la differenza tra i due canoni mensili, oltre alla restituzione della differenza al locatario;
- c) Per il mancato pagamento dei ratei o dei saldi dei corrispettivi dovuti alle scadenze previste, il Comune, previo sollecito scritto, con fissazione di un termine perentorio per il pagamento, potrà dichiarare la decadenza del concessionario e si tratterà una somma pari al 20% (venti per cento) dell'intero corrispettivo utilizzando a tale scopo anche la caparra o le garanzie bancarie/fidejussorie offerte dal concessionario. Le opere eventualmente realizzate verranno indennizzate dal Comune all'acquirente decaduto sulla base di una stima peritale computata al momento della decadenza da tre tecnici, rispettivamente nominati dal Comune, dall'acquirente decaduto ed il terzo nominato di comune accordo dalle parti o, in caso di disaccordo dal Presidente del Tribunale di Venezia e liquidate al momento in cui si rinnovi a favore di un terzo la compravendita oggetto della convenzione. Dall'indennità saranno detratte le spese per la stima peritale;
- d) In caso di inosservanza da parte della ditta assegnataria del termine di inizio dei lavori fissato nella convenzione o prorogato ai sensi dell'art. 5 che precede, si avrà decadenza del permesso di costruire con conseguente revoca del diritto di proprietà, l'Amministrazione Comunale eserciterà, inoltre, il diritto di trattenerne una somma pari al 20% (venti per cento) dell'intero corrispettivo della convenzione. In caso di inosservanza del termine finale o prorogato ai sensi dell'art. 5 della presente convenzione, si avrà decadenza del permesso di costruire e conseguente revoca del diritto di proprietà per l'edificio o gli edifici non completato/i o non ancora iniziato/i, senza restituzione da parte del Comune del corrispettivo di convenzione e senza alcun indennizzo delle opere solo parzialmente realizzate;
- e) In caso di inosservanza, da parte dell'assegnataria, del divieto di modificare la destinazione delle aree, degli edifici, o dei manufatti ed impianti, sarà applicata una penalità convenzionale pari al 10% (dieci per cento) del costo delle opere stesse;
- f) nel caso in cui la parte assegnataria non rispetti il divieto, previsto dalla presente convenzione (art. 6), di cedere a terzi il diritto di proprietà relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata, si avrà decadenza del permesso di costruire secondo le modalità e gli oneri di cui al presente articolo paragrafo c).

Prima di adottare un qualsivoglia provvedimento coercitivo e/o sanzionatorio di quelli sopra elencati a carico della ditta assegnataria il Comune dovrà contestare ad essa l'inadempimento, diffidandola ad adempiere nel termine massimo di 30 (trenta) giorni.

Sono fatte salve le sanzioni previste dalle norme vigenti in ordine alle opere realizzate in difformità dal permesso di costruire/denuncia di inizio attività o in loro assenza.

E' fatto inoltre salvo il potere del Comune di procedere al recupero coattivo delle somme dovute nelle forme previste dalle norme vigenti.

#### **Art. 12 - Arbitrato**

La risoluzione di eventuali controversie nascenti dalla presente convenzione è demandata al Tribunale competente per materia e territorio.

#### **Art. 13 - Spese contrattuali**

Le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione degli atti relativi alla cessione in oggetto, sono a completo carico dell'Acquirente - parte assegnataria - ivi comprese quelle relative alla presente convenzione ed al rogito per il formale trasferimento del diritto di proprietà.

Sarà chiesta, comunque, l'applicazione dei benefici di legge.