

Proprietà
S.C. EVOLUTION S.P.A.
 Via Manzoni, 41 Milano
 Sede Amministrativa:
 Via La Rosa n.354 Piantedo (SO)

NUOVO STABILIMENTO RIGAMONTI

MONTAGNA IN VALTELLINA - SONDRIO

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA



POLITECNICA
 BUILDING FOR HUMANS

RIGAMONTI
 Qualità dal 1913

Committente:
SALUMIFICIO RIGAMONTI S.P.A
 Via Nazionale dello Stelvio,973
 23030 MONTAGNA VALTELLINA (SO)
 tel.0342 535111
 info@rigamontisalumificio.it

Amministratore Delegato:
 DOTT. CLAUDIO PALLADI

RESPONSABILE INTEGRAZIONE
 PRESTAZIONI SPECIALISTICHE
 Ing. Arch. Corrado Giacobazzi

RESP. PROG. ARCHITETTONICA
 Ing. Arch. Corrado Giacobazzi
 Arch. Stefano Maffei

RESP. PROG. STRUTTURALE
 Ing. Luciano Gasparini
 Ing. Tommaso Conti

RESP. PROG. IMPIANTI MECCANICI
 Ing. Marco Balestrazzi
 Ing. Ferdinando Sarno

RESP. PROG. IMPIANTI ELETTRICI
 E SPECIALI
 P.I Emanuela Becchi
 Ing. Davide Messori

RESP. PROG. IDRAULICA
 ED INFRASTRUTTURALE
 Ing. Stefano Ripari

RESP. PROG. VIABILITA'
 Ing. Alessio Gori

COORD. SICUREZZA IN PROGETTO
 Ing. Claudio Pongolini

RESPONSABILE RAPPORTI CON
 GLI ENTI E PROG. URBANISTICA
 Arch. Maria Cristina Fregni

RESP. PROG. PAESAGGISTICA
 Arch. Maria Cristina Fregni
 Arch. Paola Gabrielli

RESP. PROG. INDUSTRIALE
 P.I. Giulio Selmi

RESP. PREVENZIONE INCENDI
 P.I. Emanuela Becchi
 Ing. Massimo Fiorini

RESP. PROG. ACUSTICA
 Ing. Claudio Pongolini
 Arch. Matteo Falcini

COLLABORATORI
 Ing. Gabriele Brighenti
 Arch. Ilaria Cerini
 Arch. Daniela Corsini
 Ing. Marco Corvino
 Arch. Teresa Loprevite
 Arch. Sonia Porpiglia
 Ing. Massimiliano Roberto
 Ing. Alessandro Romei
 Ing. Stefano Tronconi

ELABORATO

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

PARTE D'OPERA	DISCIPLINA	DOC. E PROG.	FASE	REV.
00CU	PU	SC01	2	0

Cartella	File name	Prot.	Scala	Formato
05		4929	-	A4

5				
4				
3				
2				
1				
0	EMISSIONE	11.06.2021	D.Sava	M.C.Fregni C.Giacobazzi
REV.	DESCRIZIONE	Data	REDATTO	VERIFICATO APPROVATO

COMUNE DI MONTAGNA IN VALTELLINA

Provincia di Sondrio

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

PER PERMESSO DI COSTRUIRE

Insediamiento di edilizia produttiva

in variante allo strumento urbanistico generale

ai sensi dell’art. 8 D.P.R. 160/2010

e dell’art. 97 L.R. 12/2005 s.m.i.

PROPONENTE

RIGAMONTI SALUMIFICIO S.p.A.

Conferenza dei servizi del _____

Approvato con deliberazione di C.C. n. _____ del _____

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in _____

Avanti a me Dott. _____ Notaio residente in _____

ed iscritto al Collegio Notarile di _____ sono presenti i signori:

- _____, nat_ a _____ il _____ in qualità di responsabile pro tempore del Settore Gestione del Territorio del **Comune di Montagna in Valtellina**, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'art. 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'art. 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, in forza del Decreto di nomina del Sindaco n. _____ in data _____ ai sensi dell'art. 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, e in attuazione alla deliberazione del Consiglio comunale n. ___ del _____, esecutiva ai sensi di legge, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «**Comune**»,

e

- _____, nato a _____ il _____, cod. fisc. _____ residente _____ in _____ (_____), via _____, _____, in qualità di legale rappresentante della società **Rigamonti Salumificio S.p.A.** a socio unico, con sede a Montagna in Valtellina (SO), via Stelvio n. 973, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Sondrio 00079510145, numero di iscrizione al Repertorio Economico Amministrativo 34358 (società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di JBS SA), di seguito denominata anche "**Rigamonti**" o "**Azienda**" o "**Proponente**",
(il Comune e Rigamonti collettivamente denominati anche come le "**Parti**")

PREMESSO

- a) che l'Azienda Rigamonti è presente da numerosi anni con un insediamento produttivo ("**Stabilimento**") su aree ubicate in Montagna in Valtellina, Via Stelvio 973, distinte catastalmente al Catasto dei Fabbricati Foglio 35 mappali nr. 610, 611, 612, 705 sub4, - 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 820 (Cat. D/7), Foglio 35 mappale nr. 705 sub 5 Cat. A/2, in regime di locazione come da contratto stipulato in data 28/02/2017 e registrato il 23/03/2017 al n. 17032317354668647; detto Stabilimento, per effetto dell'espansione dell'attività, ad oggi non è più idoneo al processo di produzione e ha generato diseconomie tali da creare difficoltà allo sviluppo dell'attività;
- b) che la società Rigamonti Salumificio S.p.A. intende dismettere l'attività produttiva nello Stabilimento esistente, realizzando una nuova struttura produttiva ("**Nuovo Insediamento**") su immobili siti nel medesimo Comune di Montagna in Valtellina e di proprietà o comunque nella disponibilità di SC Evolution S.p.A. con unico socio - con sede a Milano, via Manzoni n. 41, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 13294320158, numero di iscrizione al Repertorio Economico Amministrativo MI 1635249 - identificate catastalmente nei seguenti termini:
- al foglio 36 particelle 117-119-122-123-159-168-174-179-181-183-184-187-31-32-33-34-35-36-37-38-39-401-402-403-405-407-409-411-413-415-437-51-56-57-63-66 e al Foglio 37 particelle 290-352-353-354-355-47-470-474-476,
 - al foglio 36 particella 27-28-29-30, oggetto di contratti preliminari di compravendita e in corso di acquisizione,

(di seguito l' "Area"). A tal fine, Rigamonti si è impegnata ad acquistare l'Area da S.C. Evolution S.p.A. all'esito dell'approvazione da parte del Comune di Montagna in Valtellina della proposta di SUAP, di cui alla successiva premessa h) e alla presente convenzione, che preveda una variante urbanistica alla destinazione d'uso dell'Area atta consentire di realizzare il Nuovo Insediamento; da parte sua, la società S.C. Evolution S.p.A. ha conferito a Rigamonti Salumificio S.p.A. il mandato per la presentazione di detta istanza di SUAP al Comune;

c) l'Area della Società SC Evolution S.p.A. ha una superficie totale territoriale di mq 29.360,00 e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 25 maggio 2012, divenuto esecutivo con la pubblicazione sul BURL n. ... del, Serie Avvisi e Concorsi, e da ultimo nella variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 25 giugno 2020, divenuta esecutiva con la pubblicazione sul BURL n. 7 del 17 febbraio 2021 Serie Avvisi e Concorsi, è classificata come segue:

- parte in "Ambito di Trasformazione "AT1" di cui all'art. 5 delle Disposizioni normative del Documento di Piano,
- parte in zona "Tessuto commerciale esistente e di completamento", di cui una porzione già soggetta a piano attuativo convenzionato, ma non attuato, come da atto notaio dott. Francesco Surace in data 30 aprile 2008 rep. n. 190433/20221, ad oggi vigente ("PA"), mentre altra porzione, di proprietà di terzi, non è stata oggetto di convenzionamento con il Comune;

d) che in data 8 gennaio 2021 prot. n. 150 Rigamonti e SC Evolution S.p.A. hanno presentato al Comune di Montagna in Valtellina una formale manifestazione di interesse per l'attivazione di una procedura di sportello unico per le attività produttive ex art. 8 DPR 160/2010 e art. 97 LR 12/2005 ("SUAP") in variante al PGT e al PA per la realizzazione nell'Area del Nuovo Insediamento produttivo nel quale Rigamonti possa trasferire ed ampliare in modo consistente la propria struttura produttiva attualmente localizzata negli immobili di cui alla premessa a);

e) con deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 28.01.2021, il Comune ha condiviso l'ipotesi del Nuovo Insediamento sull'Area e ha invitato Rigamonti a formalizzare la richiesta con i necessari documenti per la procedura di SUAP;

f) che l'Area è interessata da vincoli di natura ambientale, paesaggistica, idrogeologica, di rispetto ferroviario che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

g) che Rigamonti, ad esito di una pluralità di sessioni di puntuazione e progressivo affinamento dei contenuti progettuali e prestazionali del Nuovo Insediamento, convocate dal Responsabile del Servizio Tecnico comunale, ha presentato una articolata proposta progettuale; in particolare, la società Proponente intende provvedere alla realizzazione del Nuovo Insediamento che sarà connotato da elementi morfo-tipologici di pregio tesi a garantire un corretto inserimento nel contesto paesaggistico e connotato da soluzioni volte a garantire la più elevata sostenibilità ambientale;

VISTI

h) la domanda di attivazione del procedimento di sportello unico di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 in variante al PGT presentata da Rigamonti, quale promissaria acquirente dell'Area, in data _____, prot. n. _____, con i relativi allegati progettuali a firma di Politecnica s.c.a.r.l., Società di Ingegneria incaricata da Rigamonti ed iscritta al Casellario delle Società di Ingegneria

dell'AVCP, con sede in Modena (M), via Galileo Galilei n. 220, c.f. e p.i., nella persona di Ing., nato a (..) il, c.f., iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di n.;

- i) a corredo dell'istanza di cui alla premessa h) che precede è stata presentata anche la documentazione delle relative procedure ambientali: Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- j) la deliberazione della Giunta Comunale n. ___ del _____ con la quale sono stati ritenuti sussistenti i presupposti applicativi del sopraccitato art. 8 D.P.R. 160/2010 e del correlato art. 97 L.R. 12/2005 e si è accertato che, ai sensi della vigente normativa regionale in materia di consumo del suolo, le "varianti di cui all'art. 97 l.r. 12/2005" possono essere approvate anche nell'attuale regime transitorio previsto dalla normativa stessa (art. 5, comma 4, L.R. 31/2014, come sostituito dalla L.R. 16/2017);
- k) in data _____, è stata convocata la Conferenza di Servizi, conclusa in data _____ con esito positivo;
- l) il parere favorevole di Valutazione Ambientale Strategica in data _____ sulla suddetta variante al PGT;
- m) la pubblicazione del verbale della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e s.m.i. in data _____ con la quale sono stati motivatamente recepiti i pareri degli enti competenti e deciso in merito alla procedibilità relativa ai contenuti del progetto;
- n) la deliberazione del Consiglio Comunale n. ___ del _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il progetto da sportello unico per attività produttive in premessa;
(ovvero, in presenza di osservazioni)
con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato ai sensi e con gli effetti di cui al comma 1 dell'art. 8 del DPR 160/2010 e s.m.i. e di cui all'art. 97 della LR 12/2005 e s.m.i. il Progetto presentato mediante sportello unico per attività produttive in premessa;
- o) la nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato al Soggetto Proponente l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del SUAP, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- p) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14, 46 e 97 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, l'art. 8 del D.P.R. n. 160 del 7 settembre 2010;

tutto ciò premesso e da formarne parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le costituite Parti si conviene e si stipula quanto in appresso.

ARTICOLO 1 – OBBLIGAZIONI GENERALI

1. La società Proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi del Comune stesso ai sensi della presente convenzione.
2. Il progetto di sportello unico è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e la

società Proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati tecnici, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione.

ARTICOLO 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.
2. L'Azienda Rigamonti si obbliga per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo al completo assolvimento delle obbligazioni convenzionali qui stabilite, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, dell'Area oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Proponente 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 del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al successivo art. 13. In caso di trasferimento dell'Area, le garanzie già prestate non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
3. Per effetto della stipula della presente convenzione, accessoria al permesso di costruire a favore della società Rigamonti Salumificio S.p.A. e conseguente al provvedimento di approvazione del SUAP, nonché della vendita della proprietà dell'Area a favore di Rigamonti, le Parti danno atto che il permesso di costruire oggetto del SUAP come rilasciato a Rigamonti Salumificio S.p.A. comporta la modifica da "commerciale-media struttura di vendita" a "produttiva" della destinazione urbanistica delle aree di proprietà di SC Evolution S.p.A., incluse quelle comprese nel PA di cui alla Premessa c) e già oggetto di convenzionamento con atto notaio dott. Francesco Surace in data 30 aprile 2008 rep. n. 190433/20221.

ARTICOLO 3 – FINALITÀ DEL PROGETTO IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 8 DPR 160/2010 – INDIVIDUAZIONE DEL SOGGETTO PROPONENTE

- 3.1. Il progetto oggetto della presente convenzione urbanistica è finalizzato alla realizzazione del Nuovo Insediamento costituito dal nuovo stabilimento produttivo di lavorazione di prodotti dell'allevamento di animali della società Rigamonti, cui corrisponde l'interesse del Comune di Montagna in Valtellina a preservare le risorse economico – produttive presenti nel territorio, tenuto conto della contingente situazione di criticità del comparto produttivo.
- 3.2. Alle finalità di cui sopra, si dà atto che soggetto Proponente degli interventi dedotti nel SUAP è la società Rigamonti Salumificio S.p.A. a socio unico. In quanto tale, l'Azienda assume in via esclusiva ogni obbligo ed impegno, nonché diritto, che derivi dalla presente convenzione. Successivamente all'acquisto dell'Area, la richiesta del titolo edilizio sarà, pertanto, presentata da Rigamonti.
- 3.3 La società Rigamonti Salumificio S.p.A. a socio unico conferma la coerenza degli interventi in progetto alle proprie esigenze di organizzazione della produzione, asseverandone la preordinazione all'ampliamento delle proprie attività e impegnandosi ad insediare negli immobili da realizzarsi le proprie attività, manifatturiere e di stoccaggio, nonché amministrative.

ARTICOLO 4 – CARATTERISTICHE DEL PROGETTO URBANISTICO E QUANTITA'

4.1. Il Progetto da Sportello Unico per Attività Produttiva prevede la possibilità per il soggetto Proponente di realizzare sull'Area interessata un Nuovo Insegiamento produttivo comprensivo di edificio (**Fabbricato**) e aree pertinenziali accessorie, oltre ad aree a standard pubblici, come illustrato negli elaborati progettuali, con i dati dimensionali derivati dagli indici e dai parametri di cui al documento allegato sotto "..." alla presente convenzione e di seguito sinteticamente riepilogati:

a. Superficie territoriale.....	mq	29.360,00
b. Sc – Superficie Coperta massima (<50% St):	mq	13.377,85
c. Slp massima realizzabile:	mq	20.777,15
d. Sp – Superficie permeabile per destinazione produttiva (15% St)	mq	4.404,00
e. Standard indotto (10% SLP).....	mq	2.077,72
f. Parcheggio pertinenziale (20 mq. ogni 100 mq. SLP).....	mq.	4.179,28
g. Parcheggi pubblici e viabilità reperiti.....	mq.	1.077,70

ARTICOLO 5. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: ONERI DI URBANIZZAZIONE E DI SMALTIMENTO RIFIUTI. INDIVIDUAZIONE MAGGIOR VALORE SLP SUPERIORE ALL'INDICE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE.

5.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

In conformità ai disposti dell'art. 16, DPR 380/2001, si dà atto che gli oneri di urbanizzazione primaria afferenti il Nuovo Insegiamento, calcolati secondo le tariffe vigenti in Comune ed in rapporto alla SLP massima prevista dal presente PII, sono pari ai seguenti importi:

Fabbricato oggetto di nuova costruzione: 20.777,15 mq x 11,53 €/mq = € 239.560,30

5.2 ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

In conformità ai disposti dell'art. 16, DPR 380/2001, si dà atto che gli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti il Nuovo Insegiamento, calcolati secondo le tariffe vigenti in Comune ed in rapporto alla SLP massima prevista dal presente PII, sono pari ai seguenti importi:

Fabbricato oggetto di nuova costruzione: 20.777,15 mq x 5,43 €/mq = € 112.819,92

5.3 TASSA SMALTIMENTO DI RIFIUTI

In conformità ai disposti dell'art. 16, DPR 380/2001, si dà atto che la quota di contributo relativa alla tassa smaltimento di rifiuti è pari al seguente importo:

porzione oggetto di ristrutturazione: 20.777,15 mq x 4,35 €/mq = € 90.380,60

TOTALE

€ 442.761,00

5.4 VALUTAZIONE MAGGIOR VALORE

In conformità ai disposti dell'art. 16, comma 4 lett. d ter) del DPR 380/2001, si dà atto che il maggior valore calcolato dall'Amministrazione per l'intervento sull'Area, che comporta il cambio di destinazione d'uso da commerciale a produttivo e una superficie lorda di pavimento superiore all'indice fondiario prevista dal vigente PGT per insediamenti produttivi (Uf 0,60 mq/mq-art. 23 nta del PdR), è determinato in un contributo straordinario di € **63.000,00** da erogarsi da parte del Proponente a favore del Comune.

5.5 Complessivamente il contributo di costruzione dovuto dal Proponente al Comune ammonta ad € **505.761,00** (cinquecentocinquesettecentosessantuno zero zero).

5.6 Ai sensi dell'art. 38, comma 7 bis della Legge Regionale 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni l'ammontare degli oneri, calcolato sulla base delle tariffe comunali, rimarrà determinato nella misura vigente alla data di approvazione del SUAP.

ARTICOLO 6 - ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E PER PUBBLICI SERVIZI - MONETIZZAZIONE

1. Le aree da asservire gratuitamente per uso pubblico per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, indotte dall'Insediamento nella sua globalità, hanno una superficie complessiva minima di 2.077,71 mq..
2. Le aree e le superfici destinate a standard urbanistico reperite all'interno dell'Insediamento e in asservimento al Comune ammontano a 1.077,70 mq., sono campite con tratteggio in colore rosso nella planimetria allegata sotto "■" e consistono in parcheggi, verde ad uso pubblico e relativa viabilità di servizio.
3. La differenza di superfici di 1.000 mq non reperita all'interno del Nuovo Insediamento viene monetizzata. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di 100,00 €/mq (euro cento al metro quadrato), per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
$$\text{mq } 1.000 \times 100 \text{ €/mq} = \text{€ } 100.000 \text{ (euro centomila).}$$
4. La costituzione di servitù perpetua ad uso pubblico delle aree destinate ad opere di urbanizzazione e per servizi pubblici, di cui al precedente comma 2, verrà effettuata, a semplice richiesta del Comune, mediante stipulazione di atto pubblico, una volta eseguito il collaudo positivo delle opere previsto dal successivo art. 9.
5. Resta stabilito in via definitiva che le aree di cui al precedente comma 2 verranno destinate a viabilità, parcheggio e verde pubblico.
6. Il progetto delle aree per uso pubblico allegato al permesso di costruire potrà apportare lievi modifiche al perimetro delle aree di cui al precedente comma 2, ma la superficie totale delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non potrà essere inferiore a quella indicata. Ove invece la superficie delle aree pubbliche in progetto risultasse inferiore a quella ivi indicata, la differenza dovrà essere monetizzata contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire applicando lo stesso valore a mq indicato al precedente comma 3.

ARTICOLO 7 - SCOMPUTO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Ai fini di quanto definito al precedente Art. 5, si dà atto che, a fronte dei riportati importi di oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e tassa smaltimento rifiuti, nonché di maggior valore ai sensi dell'art. 16, comma 4 lett. d ter) del DPR 380/2001, il "Proponente" s'impegna, sin da ora, nei confronti del Comune, nel rispetto della pertinente disciplina normativa, a progettare ed eseguire, sulle aree indicate al precedente art. 6.2, le opere di urbanizzazione primaria conformi al progetto e al computo metrico estimativo approvati con la Delibera di Giunta Comunale di cui alla premessa j), il cui costo, in base alla stima preliminare dei costi, risulta pari a complessivi € 115.000,00, come da stima parametrica

allegata (All. SOU – Stima Opere di Urbanizzazione e quadro economico complessivo). Tale importo rimane fisso e definitivo assumendosi il soggetto Proponente ogni alea per eventuali oneri anche non previsti o prevedibili e per variazioni dei costi a qualsiasi causa dovuti e ciò anche ai sensi dell'art. 1469 codice civile.

2. Ai sensi dell'art. 45 della Legge Regionale 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, il Proponente viene autorizzato a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 1, sulle aree indicate al precedente art. 6.2, a scomputo parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria.
3. Trattandosi di opere strettamente funzionali alla realizzazione dell'Insediamento edilizio la esecuzione delle stesse potrà avvenire mediante appalto diretto da parte del soggetto Proponente trovando applicazione l'art. 16, comma 2-bis, del DPR 380/2001
4. Le parti danno atto che relativamente alle opere di urbanizzazione a scomputo parziale del contributo di costruzione, l'obbligazione a carico del Proponente di versare il corrispettivo monetario, preventivamente calcolato in complessive € 505.761,00, maggiorato dell'importo di € 100.000,00 di cui al precedente art. 6.3, viene tramutata in obbligazione a realizzare opere per € 115.000,00 e pertanto l'importo da versare al Comune a saldo ammonta ad **€ 490.761,00**.

ARTICOLO 8 - ADEMPIMENTI A GARANZIA DELLA CORRETTA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

1. Il Soggetto Proponente dovrà garantire la conformità di tutte le opere di urbanizzazione alle norme vigenti al momento della loro consegna al Comune, con impegno delle stesse ad adeguare ed eventualmente integrare tutte quelle opere che si dovessero rendere necessarie per l'introduzione di norme e regolamenti nazionali e regionali, sollevando l'Amministrazione da qualsiasi responsabilità ed ulteriori maggiori oneri economici.
2. Il soggetto Proponente con la presente convenzione si impegna ad asservire gratuitamente al Comune, a semplice richiesta del Comune stesso, successivamente al collaudo, le aree di cui al precedente articolo 6.2 completate con le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 7 realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. Le aree sopra descritte, che saranno oggetto di atto di identificazione catastale, verranno asservite libere da persone o cose, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni pregiudiziali, da affitti, da occupazioni o concessioni, da servitù apparenti e non apparenti, da oneri reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli d'ogni specie.
3. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese del soggetto Proponente ammonta a €. 115.000,00 (_____). Il soggetto Proponente costituisce, quale garanzia finanziaria degli obblighi assunti con la presente convenzione, fidejussione bancaria e/o assicurativa n. _____ del _____ rilasciata da _____ di €. _____ (_____), pari al 100% dell'importo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso. Si dà atto che la fidejussione prestata di cui ai precedenti commi contiene espressamente le seguenti clausole:

- la garanzia, qualora onerosa, è valida ed efficace anche se la ditta lottizzante, o aventi causa, non dovessero corrispondere i relativi premi all'ente garante alle scadenze previste; in ogni caso al Comune non possono essere opposte eccezioni derivanti da rapporti tra l'Ente garante e il soggetto Proponente o successivi aventi causa;
- la garanzia sarà liberata espressamente per iscritto dal Comune solo ad avvenuto totale adempimento degli obblighi previsti nella presente convenzione;
- l'ente garante è fin d'ora autorizzato ed obbligato, escluso pertanto il beneficio della preventiva escussione, a versare l'intero importo garantito su semplice richiesta del Comune che dichiara inadempiente soggetto Proponente, o i suoi aventi causa. Il Comune presenterà poi il dovuto rendiconto finale, chiedendo o effettuando i relativi conguagli.

ARTICOLO 9 - TERMINI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI – OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il soggetto Proponente si è impegnato, con apposito atto unilaterale d'obbligo, e si impegna altresì con la presente convenzione ad iniziare le opere tutte relative al Provvedimento Unico Conclusivo rilasciato dal SUAP, che costituisce altresì autorizzazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, entro 9 (nove) mesi dalla data del perfezionamento della variante alla strumentazione urbanistica ad opera del consiglio comunale, come intervenuta con la pubblicazione sul BURL n. _____ del _____, e a terminare le stesse, comprese le opere di urbanizzazione, entro 3 (tre) anni dalla data di inizio dei lavori di cui sopra.
2. Il permesso di costruire dell'Insediamento e la variante urbanistica decadono ad ogni effetto ove i lavori non vengano iniziati entro il termine di cui sopra, salvo eventuale proroga, concessa con provvedimento motivato del Consiglio Comunale per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del richiedente l'Insediamento. 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.
3. In ogni caso le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 7 devono essere iniziate contestualmente all'inizio dei lavori di realizzazione dell'edificio produttivo e la realizzazione delle stesse deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione dell'edificio servito dalle opere stesse.
4. L'esecuzione di tali opere di urbanizzazione dovrà essere completata entro 36 mesi dalla data di inizio dei lavori e sarà sottoposta alla diretta sorveglianza del Servizio Tecnico e del Servizio Urbanistica del Comune, i quali dovranno essere tempestivamente informati delle varie fasi dei lavori. L'eventuale proroga per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere adeguatamente motivata e rilasciata previo specifico atto autorizzativo conseguente all'istanza.
5. La direzione dei lavori dovrà presentare al Comune la contabilizzazione delle opere di cui al precedente art. 7 con le modalità definite dal Capitolato Speciale d'Appalto allegato ai progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione. Nel caso in cui, all'esito delle verifiche di congruità da parte del Comune o per qualsiasi altra circostanza, dovesse risultare che il costo delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo risulti inferiore a quello indicato al precedente articolo 7, si procederà a conguaglio in favore del Comune per un importo pari alla differenza tra il costo effettivo delle opere e la somma di € 115.000,00 (centoquindicimila) oggetto di scomputo, mentre nessun conguaglio verrà eseguito nel caso

il costo delle opere sia superiore a quello oggetto di scomputo.

6. Il Proponente dovrà assicurare al Comune la possibilità che rappresentanti tecnici del Comune stesso accedano al cantiere durante il corso dei lavori per l'eventuale verifica della corretta esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione. Il Comune nomina il Collaudatore delle opere pubbliche in corso d'opera, con oneri a carico del Proponente.
7. Non appena ultimata l'opera di urbanizzazione di cui al precedente art. 7, il Proponente ne darà comunicazione al Comune trasmettendo il relativo Certificato di Regolare Esecuzione (CRE) redatto dalla direzione lavori, ai fini dell'avvio delle operazioni di collaudo.
8. Entro 2 (due) mesi dalla comunicazione dell'ultimazione lavori sarà facoltà del Comune richiedere il collaudo definitivo delle opere con oneri a carico del Proponente, che dovrà essere eseguito entro 4 (quattro) mesi dall'ultimazione dei lavori.
9. A far tempo dall'avvenuto positivo collaudo delle opere pubbliche, la detenzione delle opere stesse e delle aree interessate verrà trasferita al Comune, anche in assenza di sottoscrizione di apposito verbale, che comunque le Parti dovranno sottoscrivere anche in epoca successiva. Fino alla data del collaudo positivo, coincidente con la consegna delle aree e delle opere sulle stesse esistenti, la manutenzione e la responsabilità, sotto ogni profilo, rimangono a carico del Proponente. Ove i termini di cui al precedente comma 8 decorressero senza che il Comune ritenesse di avviare la procedura di collaudo delle opere, il collaudo si intenderà favorevolmente approvato sulla base del CRE reso dalla direzione lavori.
10. Le operazioni di collaudo inerenti i servizi a rete saranno eseguite secondo le prescrizioni e le indicazioni degli Enti proprietari di tali strutture con oneri a carico del Proponente.
11. Tutte le opere di urbanizzazione primaria relative alle reti ed agli impianti tecnologici, alle aree per la viabilità, a verde ed a parcheggio di cui al precedente art. 6.2 saranno gravati di servitù di uso pubblico a favore del Comune, dietro richiesta dell'Amministrazione Comunale.
12. Qualora al momento della dichiarazione di Agibilità dell'Insediamento non siano state completate le relative opere di urbanizzazione primaria funzionali a tale immobile, il Comune, dopo aver constatato l'inadempienza al soggetto Proponente e concesso eventualmente una proroga per il compimento delle opere, provvederà ad eseguire i lavori direttamente, rivalendosi sulla fideiussione di cui al precedente articolo 8.

ARTICOLO 10 - MANUTENZIONE SPAZI PUBBLICI E ASSERVITI AD USO PUBBLICO

Durante i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione e fino alla esecuzione del collaudo definitivo ovvero del termine di cui al precedente art. 9.9, gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria (inclusa pulizia, illuminazione e ad ogni altra spesa di gestione) delle aree e delle attrezzature pubbliche oggetto di asservimento ad uso pubblico resteranno a carico dell'Proponente a carattere perpetuo.

ARTICOLO 11 – PAGAMENTO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E GARANZIE

1. il soggetto Proponente si impegna a corrispondere al Comune l'importo del contributo di costruzione pari a **€ 490.761,00** (Euro quattrocentonovantamilasettecentosettantasei zero zero) con le seguenti modalità:

- in due rate di pari importo, la prima delle quali di €. 245.380,50 (.....) all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, con reversale n. del mentre la rimanente verrà versata, entro i sei mesi a partire dal momento della sottoscrizione della presente convenzione e garantita da idonea polizza fidejussoria bancaria o assicurativa n. di €. 245.380,50 (.....) rilasciata da in data

2. Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. Le fideiussioni sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, previa diffida ad adempiere, nei successivi 30 giorni, inviata al Soggetto Proponente con comunicazione a mezzo PEC.
3. Dette fideiussioni verranno svincolate al momento del pagamento dell'intero contributo di costruzione.
4. Resta salva la possibilità di riduzione delle garanzie in corso d'opera per il corrispondente importo relativo alla prestazione di pagamento rateale assolta, su richiesta del soggetto Proponente, documentata dal Comune con relativa reversale di pagamento.
5. Le predette garanzie potranno essere altresì sostituite da altre equivalenti garanzie prestate da successivi aventi causa ove l'Proponente provvedesse ad alienare il lotto edificatorio previsto dal SUAP.

ARTICOLO 12 – GARANZIA ANTI-INQUINAMENTO

In ottemperanza all'art. 40 delle norme tecniche di attuazione del Piano delle regole del vigente PGT, all'atto del rilascio del Permesso di costruire il Nuovo Insediamento, il Soggetto Proponente rilascerà apposita garanzia anti-inquinamento mediante convenzione da trasciversi a favore del Comune, in cui dovrà essere specificato:

- la destinazione d'uso degli impianti previsti, la loro tipologia e le caratteristiche relative alla produzione;
- il numero degli addetti previsti;
- la valutazione degli effetti negativi e positivi dell'insediamento in riferimento alla situazione dell'ambiente naturale, all'inquinamento dell'aria, dell'acqua e da rumori, nonché agli scarichi sul suolo e nel sottosuolo;
- l'obbligo esplicito a non superare limiti fisicamente precisati secondo le norme vigenti per ogni tipo di inquinamento e la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale, se tali limiti non fossero rispettati, di intervenire di autorità ad eseguire le opere di depurazione o di isolamento necessarie, con spese a carico dell'attività inquinante.

La convenzione dovrà essere convalidata dall'attestazione di un esperto (quale ingegnere, chimico, biologo, geologo, botanico, ecc.) iscritto nel relativo albo professionale che verifichi il rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti nell'area per la salvaguardia dell'ambiente e l'idoneità delle soluzioni tecniche e degli impianti previsti a tal fine.

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere che sia prodotta una convenzione per l'effettuazione dello smaltimento rifiuti con una ditta specializzata, revocabile solo con l'assenso scritto dell'Amministrazione Comunale stessa.

ARTICOLO 13 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, sono consentite le varianti rientranti in tale fattispecie e sempre nel rispetto delle NTA specifiche del SUAP e del PGT.

2. Le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della Convenzione, salvo che ciò non dipenda da comportamenti dell'Amministrazione comunale.

ARTICOLO 14 - CHIUSURA DEI LAVORI E CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

1. Al termine dei lavori relativi all'edificio produttivo e relative opere pertinenziali al Provvedimento Unico conclusivo rilasciato dal SUAP, il soggetto Proponente, come previsto dall'art. 10 del DPR 160/2010, si impegna a trasmettere al SUAP:
 - la dichiarazione del direttore dei lavori con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità;
 - il certificato di collaudo delle opere effettuato da un professionista abilitato;
2. La completa e corretta trasmissione al SUAP della documentazione di cui ai punti precedenti consentirà l'immediato esercizio dell'attività.

ARTICOLO 15 – SPESE

1. Le spese contrattuali e conseguenti relative alla presente convenzione, nonché quelle necessarie per l'asservimento gratuito delle aree di sedime delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 7, saranno a completo carico del Soggetto Proponente, che se le assume.
2. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni e gli asservimenti di aree di cui al presente atto sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

ARTICOLO 16 – TRASCRIZIONE

1. Il presente atto, il quale diventa irrevocabilmente impegnativo per il Soggetto Proponente fin dal momento della sua firma, diverrà valido, operante ed efficace per il Comune soltanto dopo la sua trascrizione presso i Registri Immobiliari.
2. Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere il presente atto affinché siano note a terzi le obbligazioni qui assunte, rinunciando per quanto possa occorrere, all'iscrizione di ipoteca legale, con esonero dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 17 – PRIVACY

Le parti dichiarano di essere state edotte di quanto previsto dagli articoli 13 e 7 del Testo Unico sulla Privacy (D.Lgs. n. 196/2003), e prestano conseguentemente il proprio consenso al trattamento dei dati personali e/o patrimoniali riguardanti le medesime ed eventuali altre parti interessate.

(Data e luogo)

FIRME