



# COMUNE DI CASTELLAR GUIDOBONO

## SCHEMA DI CONVENZIONE

*(con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora irrevocabile per quanto concerne il proponente)*

**per la realizzazione del Piano Esecutivo Convenzionato  
denominato "Area Conqord Oil s.r.l." sito in Castellar Guidobono via Volpedo n.2**

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese \_\_\_\_\_  
nell'ufficio Segreteria del Comune di Castellar Guidobono

**tra**

la **Società Conqord Oil S.r.l.** con sede in ... via ..... (C.F. ....), in persona del suo Legale rappresentante pro tempore Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, (nel seguito, la "Società")

e

il **Comune di Castellar Guidobono** (AL), con sede in ....., in persona del Responsabile del Servizio Tecnico Sig. .... (nel seguito, il "Comune"),

### PREMESSO CHE

1. in forza di atto di compravendita del ..... rogato dal notaio ....., la Società è proprietaria di un'area immobiliare di complessivi mq 21.890 sita in Castellar Guidobono (AL), via Volpedo 2, censita al N.C.T. del Comune di Castellar Guidobono (AL) al Foglio n. 3 Particella n. 53 e compresa in area "Area industriale esistente" del P.R.G.C. vigente, (nel seguito, l'"Area");
2. l'Area è classificata quale area soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano Esecutivo Convenzionato) ai sensi dell'art. 20 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C. approvato con DGR n. 8 – 8367 del 10/02/2003.

3. per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio dell'Area, la Società ha predisposto progetto di piano esecutivo, a firma del progettista arch. Dario Camerino, iscritto all'Ordine degli Architetti di Alessandria al n°344-A, con studio in Novi Ligure via G. Verdi n. 26, secondo i disposti dell'articolo dell' art. 43 della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56 "(Tutela ed uso del suolo) ed altre disposizioni regionali in materia edilizia ed urbanistica" così come modificato dall' art. 56 della legge n. 3 del 25 marzo 2013.e costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa e relativo Allegato A,
- Norme tecniche di attuazione,
- Relazione geologica
- Schema di convenzione,

Elaborati grafici :

- **Tav. 1** - Inquadramento territoriale, e documentazione fotografica.
- **Tav. 2** - Planimetria Stato di fatto,
- **Tav. 3** - Raffronto,
- **Tav. 4** - Planimetria Stato di progetto,
- **Tav. 5** - Planimetria parcheggi e reti,
- **Tav. 6** - Piante, prospetti e Sezioni Stato di progetto Edifici 1- 2 -3,
- **Tav. 7** - Piante, prospetti e Sezioni Stato di progetto Copertura area deposito 4,

(nel seguito, collettivamente, il "Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato" o "Progetto PEC), e che, siglati dalle parti, sono qui allegati sub doc. 1 ;

4. il Progetto PEC prevede l'esecuzione sulla porzione dell'Area industriale indicata nella Tavola 1 del Progetto PEC di opere per l'ampliamento/ricollocazione di superfici coperte, il tutto secondo quanto descritto negli elaborati grafici nn. da Tav. 2 a Tav. 7 del Progetto PEC;

5. il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Castellar Guidobono, in data ..... decideva l'accoglimento del progetto PEC e dello schema di convenzione a quest'ultimo allegato.

6. In data ..... il progetto PEC accolto, e il relativo schema di convenzione venivano messi dal Comune a disposizione e depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati sul sito informatico del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi. Nello

stesso periodo il progetto PEC e lo Schema di Convenzione sono esposti in pubblica visione.

7. Nei termini previsti dall'art. 43, comma 4 di detta L. R. Piemonte 5.12.1977, n. 56 e s.m.i. non sono pervenute osservazioni e proposte (o, alternativamente: sono pervenute osservazioni da parte di ..... alle quali si è contro-dedotto con la deliberazione di approvazione di cui al successivo punto 9. delle premesse o, alternativamente che sono state recepite nel Progetto PEC e nello schema di convenzione);

8. la Giunta Comunale con Deliberazione n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ha approvato il Progetto PEC, e il relativo schema di convenzione, dando mandato al Responsabile del Servizio competente per la stipula del presente atto;

9. il Sig. \_\_\_\_\_ nella qualità di legale rappresentante della Società ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nel presente atto;

### **TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

tra la **Società Conqord Oil S.r.l.** e il **Comune di Castellar Guidobono**, come sopra individuati e rappresentati,

### **SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

(nel seguito, anche, la "Convenzione")

#### **ARTICOLO 1 - Premesse e allegati**

Le premesse e i documenti allegati formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

#### **ARTICOLO 2 - Attuazione del Progetto PEC**

L'attuazione del Progetto PEC sull'Area, siccome approvato con deliberazione del Consiglio comunale n \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, avverrà in conformità alle norme di cui all'art. 20 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, delle norme della presente Convenzione, nonché secondo quanto previsto negli elaborati del Progetto PEC che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, allegati sotto lettera.....

#### **ARTICOLO 3 - Utilizzazione Urbanistica ed Edilizia**

Il Progetto PEC ha per oggetto la utilizzazione edilizia ed urbanistica dell'Area secondo le modalità previste dal P.R.G.C. vigente e ricordate in premessa e, in particolare in

conformità alla destinazione industriale (produttiva), come individuato nell'elaborato grafico sub. Tav.1 allegata al Progetto PEC.

La destinazione d'uso anzidetta non può essere modificata per tutta la durata della presente Convenzione, e comunque, anche oltre tale termine, salvo l'espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

Eventuali modificazioni di destinazione dell'Area non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico della Società o degli aventi diritto da questa pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo il valore di riferimento determinato in Convenzione.

La Società si impegna alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione a parcheggio affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Il Progetto PEC prevede che nell'Area siano demoliti n.4 edifici e n.4 serbatoi per complessivi mq 1.794,39 e realizzati di n. 4 edifici, per complessivi mq 3910.

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili e le caratteristiche tipologiche sono indicate alle Tavv. 6 e 7 del Progetto Pec. I progetti degli edifici, contenuti nelle Tavv. 6 e 7 hanno titolo documentario e non tassativo del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo della domanda di Permesso di Costruire.

Non costituiranno varianti al Progetto PEC gli eventuali accorpamenti e/o frazionamenti degli interventi oggetto del Progetto PEC e la modifica della tipologia e della destinazione dei fabbricati ed eventuali rilocalizzazione degli stessi, se ciò avverrà nel rispetto del limite di edificabilità totale ammesso dal Progetto PEC e non verrà mutato il dimensionamento degli standards previsti dal Progetto PEC. Per ogni variazione che rientri nei limiti sopra descritti dovrà essere effettuato il ricalcolo degli oneri di urbanizzazione in funzione delle nuove superfici e/o numero di addetti .

#### **ARTICOLO 4 - Oneri di Urbanizzazione**

Ai sensi dell'art. 16, COMMA 1, del D.P.R. n. 380/2001, la Società corrisponderà al Comune, salvo quanto previsto al successivo articolo 5, gli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria-indotta) pari all'importo complessivo di € **18.886,80** (nel seguito,

gli "Oneri"). L'importo complessivo degli Oneri è stato calcolato in base alle tariffe ed i criteri vigenti come qui di seguito meglio indicato:

|                                       |         |   |   |                    |
|---------------------------------------|---------|---|---|--------------------|
|                                       |         |   | tariffa 70-150 mq per addetto fuori perimetro centro abitato ind trasf mat prime  |                    |
| Edifici 2,3,4                         | 3083,54 | x | 3,14  | € 9.682,32         |
|                                       |         |   | tariffa meno 50 mq per addetto fuori perimetro centro abitato ind trasf mat prime |                    |
| Edificio 1                            | 1504,00 | x | 6,12  | € 9.204,48         |
| <b>Totale oneri di urbanizzazione</b> |         |   |   | <b>€ 18.886,80</b> |

Resta inteso tra le parti che l'importo degli Oneri potrà essere modificato, anche in aumento, nel caso in cui il Comune, prima del rilascio dei permessi di costruire relativi all'esecuzione del Progetto PEC, adotti provvedimenti di aggiornamento delle tariffe e dei criteri attualmente vigenti e posti a base del calcolo sopra specificato, fermo tuttavia restando che l'ammontare degli Oneri relativi a ciascun lotto non potrà essere soggetto a variazione successivamente al rilascio del correlato permesso di costruire.

Il pagamento degli oneri avverrà contestualmente all'emissione dei Permessi di Costruire.

#### **ARTICOLO 5 - Monetizzazione delle aree destinate a spazio pubblico**

Stante l'indisponibilità della porzione di Area da destinare a spazi d'uso pubblico ai sensi dell'art. 20, PRG, in luogo della cessione gratuita ivi prevista, la Società si impegna, in proprio e per i propri aventi causa, a corrispondere al Comune, che si impegna di accettare, l'importo complessivo di € 3.540,70 pari al relativo controvalore in danaro.

L'importo che precede viene determinato:

- a) con riferimento ad una superficie di 708,14 mq, corrispondente al calcolo come di seguito riportato:
- |   |            |
|---|------------|
| superfici totale da monetizzare per territoriale utilizzata |            |
| 18.381,28 x 20%   | = 3.676,26 |
| totale superficie già monetizzata con progetto PEC          |            |
| individuato al punto b) del presente comma                  | = 2.968,12 |
| superficie ancora da monetizzare                            | = 708,14   |
| nonché  |            |

b) con riferimento alla quantificazione, in € 5 al mq, tenuto conto dei seguenti parametri:

- (i) adeguamento ISTAT della monetizzazione concordata con il Comune con progetto di PEC approvato con deliberazione C.C. n. 23 del 30 ottobre 1996 e atto a Rogito notaio Marziano Carnevale Ricci, Rep. N. 13089 del 28/03/1997 definita sulla base del seguente conteggio:

|    |        |   |      |            |                 |        |
|----|--------|---|------|------------|-----------------|--------|
|    |        |   |      |            | tariffa 03 97   | 1,8076 |
| Mq | 708,14 | x | 2,70 | € 1.911,97 | adeg. ISTAT     | 48,9%  |
|    |        |   |      |            | tariffa 11 2012 | 2,6915 |

- (ii) scopo perseguito dalla disciplina di riferimento (utilità pubblica)  
 (iii) prezzo medio di mercato di aree analoghe  
 (iv) indicazioni dall'Agenzia del Territorio sul valore medio dei terreni di medesima destinazione nella Provincia di Alessandria

|    |        |          |  |  |  |           |
|----|--------|----------|--|--|--|-----------|
|    |        |          |  |  |  |           |
| Mq | 708,14 | x € 5,00 |  |  |  | € 3.540,7 |
|    |        |          |  |  |  |           |

Il pagamento dell'importo come sopra determinato viene effettuato contestualmente al perfezionamento della presente Convenzione.

**ARTICOLO 6 - Termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori – Permessi di Costruire**

L'esecuzione delle opere di cui al Progetto PEC potrà essere suddivisa in più lotti, fermo restando che l'esecuzione di ogni lotto:

- . dovrà essere autorizzata da regolare permesso di costruire e, successivamente, certificata da dichiarazione di agibilità emessa mediante procedura autonoma;
- . dovrà essere iniziata entro e non oltre un anno dalla data di emissione del relativo permesso di costruire;
- . dovrà essere condotta in modo da pervenire ad ultimazione entro e non oltre tre anni dall'inizio lavori oggetto del singolo permesso di costruire.

I termini di cui al comma che precede potranno essere prorogati dal Comune qualora sia provato documentalmente che l'inizio, la prosecuzione e/o la conclusione dell'esecuzione delle opere siano impediti e/o rallentati da eventi fortuiti o di forza maggiore non causati o dipendenti da azioni od omissioni riconducibili alla Società.

### **ARTICOLO 7 - Trasferimento obblighi e vincoli**

Per il caso di cessione, in tutto o in parte, a terzi della proprietà dell'Area e/o dei fabbricati e dei diritti edificatori oggetto del Progetto PEC, la Società si impegna a trasferire agli acquirenti tutti gli obblighi e gli oneri di cui alla presente Convenzione.

La Società si impegna a notificare al Comune l'avvenuta cessione di cui al comma che precede entro e non oltre il termine di giorni dieci dalla data di stipula notarile della medesima.

Gli atti di cessione dovranno fare espresso riferimento alla Convenzione ed agli obblighi ed oneri nei confronti del Comune in essa previsti.

Nel caso di violazione totale o parziale degli impegni di cui ai precedenti commi, la Società rimane solidamente responsabile insieme al cessionario per tutti gli obblighi e gli oneri di cui alla presente Convenzione.

### **ARTICOLO 8 - Durata**

La validità della Convenzione è stabilita in anni DIECI, a decorrere dal suo perfezionamento, fermo tuttavia restando che essa si intenderà prorogata sino alla scadenza del termine di efficacia dei permessi di costruire previsti nel Progetto PEC.

Nel caso in cui allo scadere dei 10 anni la superficie coperta prevista nel progetto PEC non sia stata completamente autorizzata la si potrà realizzare nelle more di quanto previsto dal PRG e dalla normativa nazionale e regionale vigenti al momento della richiesta.

### **ARTICOLO 9 - Rinvio a norma di legge**

Per quanto non previsto in Convenzione, si fa riferimento alle leggi statali e regionali applicabili, nonché ai regolamenti locali in vigore ed in particolare alle Leggi n. 1150/42, n. 10/77, n. 457/78, alla L.R. 56/77 e s.m.i., L.R. Piemonte n. 13/2007 e al DPR n. 380/2001.

### **ARTICOLO 10 – Elezione di domicilio**

La Società agli effetti della Convenzione elegge domicilio in \_\_\_\_\_, presso il Comune di Castellar Guidobono.

### **ARTICOLO 11 – Spese**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle della sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico della

“Società”. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943, n. 666, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

Castellar Guidobono li \_\_\_\_\_

Letto, approvato e sottoscritto

per la Società

per il Comune