

N. 50 di reg.
Del 03.11.2005

N. 12487 di prot.



COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA
Provincia di Padova

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA ZONA
ARTIGIANALE/INDUSTRIALE. MODIFICA DELLA CONVENZIONE.

L'anno duemilacinque addi tre del mese di novembre alle ore 20.45, nella sala delle adunanze, previa convocazione con avvisi scritti n. 11842 in data 28.10.2005, tempestivamente notificati, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica.

Sono presenti i seguenti Consiglieri:

1. MARCON RENATO
2. CAVINATO DINO
3. BIASIO GIANFRANCO
4. SERAFIN RENATA MARIA
5. ROSSI FRANCESCO
6. PAIUSCO ALESSANDRO
7. FANTON ANTONIO
8. SEGATO MARILENA
9. PAJETTA MARCO
10. REATO ANTONIO ALDO
11. FILIPPI GIAMPIETRO
12. CORRADIN ILENIA
13. GASPARINI ALESSIA
14. CALLEGARI MARIA TERESA
15. DE BIASIA ORLANDO
16. BELLOT ROMANET FEDERICO
17. CORRADIN MARCO
18. MALAMAN FABIO
19. FURIN GIOVANNA
20. DALLA COSTA SANDRO GIOVANNI MARIA
21. PIN GIUSEPPE

Presenti	Assenti
Si	
	A.I.
Si	
Si	
	A.I.
Si	
	A.G.
Si	
	A.I.
Si	
Si	
Si	
	A.G.
	A.G.

Consiglieri assegnati n. 21
Consiglieri presenti n. 15

Consiglieri in carica n. 21
Consiglieri assenti n. 6

Sono altresì presenti gli Assessori non Consiglieri Sigg. Bettanello Sergio, Cortese dott. Renzo, Peruzzo Mariano, Scantamburlo Fernanda.

E' altresì assente l'Assessore non Consigliere Danieli Ing. Antonio.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott. Massimiliano Spagnuolo, che cura la verbalizzazione ai sensi dell'art. 97 comma 4°, del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267 e ai sensi dell'art. 43 del Regolamento del Consiglio Comunale.

La Sig.ra Serafin Renata nella sua qualità di Presidente del Consiglio, ai sensi dell'art. 16/bis dello Statuto, assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e chiama all'ufficio di scrutatori i Sigg.: Gasparini, Callegari, Corradin Marco.

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA
ARTIGIANALE/INDUSTRIALE. MODIFICA DELLA CONVENZIONE.**



Il Pr
Re

L'Assessore **Cortese dott. Renzo** illustra l'argomento.

Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per l'attuazione della nuova Zona Artigianale classificata come D1.1 dal PRG è stato approvato con delibera consiliare nr. 14 del 6.04.2004. Successiva delibera di C.C. nr. 30 del 26.04.2004 è stato approvato il relativo schema di convenzione preliminare.

La Società di Trasformazione Urbana "Obiettivo Sviluppo" S.p.A. ha già redatto il progetto delle opere di urbanizzazione afferenti al P.P. ed è in attesa del rilascio del Permesso ad urbanizzare per poter eseguire i lavori, peraltro già appaltati.

La convenzione approvata prevede di subordinare il rilascio del Permesso ad urbanizzare alla approvazione del progetto esecutivo anche del nuovo magazzino comunale.

Per adempiere a tale obbligo risulta necessario procedere preventivamente con l'individuazione e definire l'aggregazione dei futuri nuovi fabbricati artigianali, operazione che in questo momento non è fattibile in quanto dovrà prima essere avviata la procedura di assegnazione degli immobili da parte dell'Obiettivo Sviluppo S.p.A., che sarà effettuata solo a lavori di urbanizzazione avviati.

Si rende pertanto necessario modificare la convenzione approvata, rinviando la presentazione del progetto esecutivo del magazzino comunale che comunque dovrà essere garantita entro l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del Piano.

Entra il Consigliere Bellot Romanet: il Consiglio sale a n° 16 presenti.

Il Consigliere **De Biasia** annuncia il voto di astensione conseguente al ruolo della STU nel gestire il territorio. La STU avrebbe dovuto rappresentare un ente importante per la realizzazione di progetti complessi. Le scelte pianificatorie e attuative avrebbero dovuto essere assunte di concerto tra pubblico e privato.

Chiede se l'Amministrazione Comunale ha valutato correttamente la redditività dell'operazione e se è stata controllata essere dalla STU.

Chiede che annualmente sia consegnato ai consiglieri comunali il bilancio della STU.

L'Assessore **Cortese** ribatte dicendo che il nostro PRG è stato concertato tra pubblico e privato e che sta iniziando solo ora ad operare. Garantisce ampia disponibilità sulla diffusione dei dati di bilancio della STU.

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATA la deliberazione consiliare n. 14 del 6/4/2004, dichiarata immediatamente eseguita, la quale è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per l'attuazione della nuova Zona Artigianale/Industriale classificata come D1.1 dal PRG;

DATO ATTO che l'approvazione del Piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere previste e che lo stesso ha efficacia per 10 anni;

RICHIAMATA la delibera consiliare nr. 30 del 26.04.2004 con cui è stato approvato lo schema di convenzione preliminare del Piano Particolareggiato in oggetto;

RITENUTO di modificare lo schema di convenzione in parola con le motivazioni espresse in relazione;

VISTO lo schema di convenzione preliminare per l'attuazione del Piano in oggetto allegato al presente provvedimento per farne parte integrante, con evidenziate le parti modificate;

L'am
Avar
con s

1)

p

F

t

g

c

i

l

2)

;

;

;

Det

rinu

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

Tu

-

Le

Fa

be

-

Il

qu

DATO ATTO che é stato acquisito sulla proposta relativa alla presente deliberazione il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1[^], del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO lo Statuto comunale;

In conformità dell'esito di apposita votazione espressa in forma palese da n. 16 Consiglieri presenti e che dà il seguente risultato:

voti favorevoli n. 11;

voti contrari nessuno;

astenuti n. 5 (De Biasia, Bellot Romanet, Corradin Marco, Malaman, Furin)

DELIBERA

1. **di approvare** lo schema di convenzione preliminare per l'attuazione della nuova Zona Artigianale/Industriale classificata come D1.1 dal PRG, così come modificato per le motivazioni espresse in relazione, secondo quanto evidenziato nella bozza allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;
2. **di incaricare** il Capo dell'Area Tecnica ad approvare la convenzione preliminare integrata e aggiornata con gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti, nonché con i valori derivanti dai computi metrici estimativi allegati al progetto esecutivo (art. 107 del D. Lgs. 267/2000);
3. **di incaricare** il Capo Area Tecnica della sottoscrizione della convenzione;

Attesa l'urgenza di dare avvio all'attuazione della nuova zona artigianale/industriale, con voti favorevoli n° 11, astenuti n° 5 (De Biasia, Bellot Romanet, Corradin Marco, Malaman, Furin), espressi in forma palese, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4° del T.U.EE.LL. approvato con D.Lgs. N. 267/2000.

M/Baldo/CCstuConvenzione

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA: Il sottoscritto, quale responsabile del servizio interessato, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Piazzola sul Brenta, li 28 ottobre 2005

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA – SETTORE LL.PP.

arch. Baldo Massimiliano



Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue

Il Presidente del Consiglio
Serafin Renata



Il Segretario Generale
Spagnuolo dott. Massimiliano

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo pretorio da oggi e per quindici giorni consecutivi.
Piazzola sul Brenta, 9 NOV. 2005



Il Segretario Generale
Spagnuolo dott. Massimiliano

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267.

Piazzola sul Brenta, 9 NOV. 2005



Il Segretario Generale
Spagnuolo dott. Massimiliano

E' copia conforme all'originale.

Piazzola sul Brenta, 9 NOV. 2005



IL SEGRETARIO GENERALE
Spagnuolo dott. Massimiliano

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'
(art. 134, Decreto Legislativo 18.08.2000, n° 267)

Si certifica che la suestesa deliberazione non soggetta al controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi senza opposizioni o reclami ed è divenuta esecutiva dopo il decimo giorno dalla pubblicazione, a norma dell'art. 134, comma 3, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267.

Piazzola sul Brenta, 28 NOV. 2005



Il Segretario Generale
Spagnuolo dott. Massimiliano

Il Presidente del Consiglio

Renata Serafin

Il Segretario Generale
dott. Massimiliano Spagnuolo

CONVENZIONE

Repubblica Italiana

L'anno _____ addi _____ del mese di _____ in _____
Avanti a me Dott. _____ Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova,
con sede in _____ sono personalmente comparsi:

- 1) _____ che dichiara di agire non in proprio ma nella sua veste di Capo Area del Comune di Piazzola Sul Brenta, con sede in Piazzola Sul Brenta (PD), Viale Silvestro Camerini, 3 C.F. _____ e come tale in rappresentanza del Comune medesimo ai sensi degli artt. 107 e 109 del D.Lgs. 267/200, giusta Determinazione Sindacale del _____ n. _____ ed in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale del _____ n. _____, esecutiva, il cui verbale, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sub A); d'ora innanzi anche brevemente denominato "Comune"
- 2) Sig. Meneghello Sergio, nato a _____, residente a _____ quale Amministratore Delegato e legale rappresentante della S.T.U. Obiettivo Sviluppo S.P.A. costituita con atto notaio n. _____ rep n. _____ che dichiara di intervenire non in nome proprio ma quale Amministratore Delegato della Società; ora d'innanzi denominato anche brevemente "Concessionario".

Detti comparanti, della cui identità personale io Notaio sono certo, d'accordo e con il mio consenso, rinunciano alla presenza dei testimoni e dopo aver

P R E M E S S O

- che con Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 06.04.2004, sopra allegata sub A), il Comune di Piazzola Sul Brenta ha approvato il Piano Particolareggiato della zona artigianale/industriale "D1.1" foglio n. _____ mappali _____ per una superficie totale di mq. _____ circa, di proprietà della S.T.U. O.S. S.p.A.;
- che il Piano Particolareggiato può essere attuato prioritariamente dagli aventi titolo;
- che il proprietario ha proposto di dare esecuzione al Piano stesso per mezzo di propri tecnici e consulenti di fiducia, assumendo a proprio carico tutti gli obblighi ed oneri previsti dalla presente convenzione;
- che per adeguare e rendere funzionale la viabilità di accesso all'area artigianale/industriale si rende inoltre indifferibile e urgente l'esecuzione di una nuova rotatoria che metta in comunicazione la S.P. n. 75 con l'area di progetto;
- che il proprietario delle aree interessate dal Piano si è dichiarato disponibile ad assumere quota parte tutti gli oneri tecnici e realizzativi inerenti tale infrastruttura compresi gli oneri di esproprio, per l'ammontare indicato al successivo art. 4.

Tutto ciò premesso, fra le parti come sopra costituite si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 – Premesse ed elaborati

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Fanno altresì parte gli elaborati del Piano Particolareggiato che il "Concessionario" dichiarano di ben conoscere senza alcuna riserva alcuna.

Art. 2 – Titolarità dei Concessionari

Il "Concessionario" presta al Comune la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e libertà da qualsiasi vincolo degli immobili in Comune di Piazzola Sul Brenta sopra descritti.

Art. 3 – Elezione di domicilio e mandato di rappresentanza

Ai fini di tutti gli adempimenti ed obblighi relativi all'intervento oggetto della presente convenzione il Concessionario ha eletto domicilio presso la sede della S.T.U. Obiettivo Sviluppo S.P.A. in Piazzola Sul Brenta, Viale Silvestro Camerini, 3 ed hanno conferito al Signor Sergio Meneghello, nella sua veste di Amministratore Delegato di detta Società, mandato di rappresentanza con potere di vincolare la parte.

Art. 4 - Attuazione del Piano

Il "Concessionario" si obbligano nei confronti del Comune di Piazzola Sul Brenta, per sé e per tutti i futuri proprietari degli immobili a qualsiasi titolo ricadenti nel perimetro della zona prevista dal P.R.G.:

- a) a presentare al Comune di Piazzola Sul Brenta, entro 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, il progetto esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. _____ del _____ al fine di ottenere il necessario permesso di urbanizzare;
- b) a urbanizzare, entro 3 (tre) anni dal rilascio del suddetto permesso, l'area complessiva di mq. _____ compresa nell'ambito del Piano, realizzando tutte le opere in esso previste, nel rispetto delle condizioni stabilite dagli Enti e dalle Aziende preposte alla distribuzione dei servizi a rete, ed assicurando a tutti gli insediamenti l'allacciamento ai pubblici servizi;
- c) a collaudare – anche in corso d'opera ed entro i termini di Legge – e a cedere gratuitamente al Comune, entro 30 (trenta) giorni dalla data del collaudo finale con esito favorevole, tutte le sovrastanti opere di urbanizzazione di cui al precedente punto, accollandosi ogni onere tecnico ed economico relativo al collaudo, ai frazionamenti e agli adempimenti necessari per la cessione;
- d) a dotare ogni insediamento dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi e a rispettare il dimensionamento e le caratteristiche delle reti definiti in progetto;
- e) a realizzare a propria cura e spese (conservandone la proprietà per almeno 6 anni) entro un periodo compreso tra i 2 (due) e i 4 (quattro) anni dal collaudo delle opere di urbanizzazione, un fabbricato produttivo suddivisibile in quattro o più unità immobiliari, destinato esclusivamente alla locazione per periodi non superiori ad anni sei;
- f) a dare priorità, nell'assegnare in locazione le unità immobiliari di cui alla precedente lettera e) a giovani imprenditori, _____
- g) a rispettare la procedura di assegnazione definita al successivo art. 9;
- h) a concorrere alla spesa necessaria per la realizzazione delle opere infrastrutturali connesse alla realizzazione della nuova viabilità di accesso e di supporto alla nuova zona artigianale/industriale nonché per gli interventi nella rete di smaltimento delle acque meteoriche (art. 24 delle N.T.A), per un importo pari a € 725.718 (4,20 € /mq X mq. 172.790), da corrispondere su semplice richiesta del Comune in fase di approvazione del progetto esecutivo dell'opera. A garanzia di tale obbligazione, la S.T.U. O.S. S.p.A. si obbliga fin d'ora a trasferire al Comune una superficie fondiaria pari a mq. 7500 in caso di mancata erogazione del contributo in parola entro 30 gg. dalla richiesta del Comune.
- i) a progettare e realizzare a propria cura e spese e a vendere al Comune un magazzino comunale, su un'area con destinazione artigianale/industriale della superficie di mq. 1200; l'immobile dovrà avere una superficie coperta minima di mq. 600 e un'altezza minima di mt. 8.00 e predisposto strutturalmente per un eventuale soppalco. L'Amministrazione Comunale addiverrà all'acquisizione del magazzino con modalità da concordare.
- j) a presentare a tale fine il progetto esecutivo del nuovo magazzino comunale, secondo le indicazioni dell'U.T.C. entro l'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione di cui alla precedente lettera a), corredato dal computo metrico estimativo dei lavori da realizzare e dall'elenco prezzi, che dovrà essere ritenuto congruo dal Comune; l'importo dei lavori non potrà in alcun modo venire scomputato dagli oneri di urbanizzazione a qualunque titolo documentati;
- k) ad eseguire ed ultimare le opere di cui alla precedente lettera i) secondo modalità e tempi concordati con l'Amministrazione comunale.

Art. 5 – Garanzie relative all’attuazione del Piano

A garanzia del completo, corretto e puntuale adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione e della esecuzione a perfetta regola d’arte di tutte le opere previste il Concessionario costituisce idonea cauzione mediante fidejussione bancaria o di primaria compagnia assicurativa, pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La fideiussione potrà essere ridotta proporzionalmente all’avanzamento delle opere, su richiesta dei Concessionari, in relazione ai collaudi parziali e previa formale autorizzazione del Comune.

Tale garanzia sarà completamente svincolata soltanto dopo il trasferimento a favore del Comune della proprietà e del possesso di tutte le aree ed opere previste dalla presente convenzione.

In caso di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente Convenzione il Comune è autorizzato a disporre delle fidejussioni stesse nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e al beneficio della divisione nonché della preventiva escussione del debitore principale, con l’esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti che il Comune dovrà fare.

Art. 6 – Manutenzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti

Durante l’attuazione delle opere previste nel piano e fino alla loro cessione al Comune sono a totale ed esclusivo carico del concessionario tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, riparazione, sostituzione, salvaguardia, custodia, prevenzione dal danneggiamento e dall’occupazione, ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla realizzazione ed all’uso delle opere.

Art.7 – Manutenzione delle aree in attesa di edificazione

Il Concessionario si assume l’onere permanente di mantenere in condizioni decorose, pulite e sgombre da qualsiasi mezzo tutte le aree ancora inedificate, mediante apposite recinzioni provvisorie od altri provvedimenti concordati con l’Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 8 – Obblighi del Comune

Il Comune di Piazzola Sul Brenta, al fine di consentire il rispetto degli adempimenti assunti dai Concessionari, si obbliga:

1. a rilasciare il permesso ad urbanizzare entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della relativa istanza, ovvero dal suo completamento documentale, purché nel rispetto delle norme vigenti di attuazione degli strumenti urbanistici ed attuativi del regolamento edilizio;
2. a esercitare la vigilanza sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurare la rispondenza al progetto approvato e al capitolato delle opere depositati presso l’Ufficio Tecnico Comunale;
3. a nominare, entro 90 (novanta) giorni dal rilascio del permesso ad urbanizzare, il Collaudatore in corso d’opera per tutte le opere in essa previste, fermo restando che ogni onere economico relativo resta a carico del “Concessionario”;
4. a gestire le domande di insediamento e trasferimento delle attività previste dal Piano secondo il procedimento unico di competenza dello Sportello Unico per le Imprese;

Art. 9 – Procedura di assegnazione degli immobili da parte della S.T.U.

Obiettivo Sviluppo S.P.A.

Le procedure di assegnazione degli immobili saranno gestite direttamente dalla S.T.U. O.S. S.p.A. secondo i criteri indicati dal presente articolo.

La dimensione dei lotti non potrà essere superiore a mq 8.000 (ottomila) di superficie fondiaria.

A) Criteri minimi per la presentazione delle domande di assegnazione.

Possono presentare la domanda di assegnazione degli immobili tutte le imprese italiane e Comunitarie in possesso dei requisiti di attività artigiana o di piccola e media impresa. I requisiti devono essere posseduti entro la data ultima di presentazione delle domande.

B) Criteri di priorità

Al fine di poter determinare un ordine di assegnazione degli immobili, la S.T.U. O.S. S.p.A. predisporrà un sistema di attribuzione di punteggi da attribuire alle varie domande presentate, sulla base dei criteri di cui ai seguenti punti della presente lettera B).

1. Aziende insediate nel territorio comunale di Piazzola Sul Brenta in zona impropria (agricola, residenziale, per attività economiche varie da trasferire, aree a servizi, ecc);
2. Aziende insediate nel territorio comunale, che abbiano necessità di ampliarsi per esigenze di espansione, riqualificazione o riconversione dell'attività produttiva e per le quali lo sviluppo sia compromesso da situazioni logistiche ed infrastrutturali;
3. Aziende di imprenditori residenti a Piazzola Sul Brenta, che vogliano trasferire la loro attività situata in altri Comuni nel luogo di residenza; il criterio di priorità si intende operante anche a favore delle imprese individuali e delle società nelle quali almeno la maggioranza del capitale sociale sia detenuto da persone residenti a Piazzola sul Brenta;
4. Aziende manifatturiere con alto rapporto addetti superficie;
5. Piccole o medie imprese;
6. Aziende che intendono consorziarsi con dimensioni predefinite in aggregazioni indicate con le U.M.I. dal Piano Particolareggiato.;
7. Aziende che intendono affidare la realizzazione dei fabbricati produttivi alla S.T.U. O.S. S.p.A. e acquisirli;

I due criteri di priorità indicati sopra con i punti n. 1) e n. 2) esprimono nell'ordine la possibilità di esercitare un diritto di preferenza ai fini dell'assegnazione dei lotti anche nel caso in cui tali richiedenti risultino con un punteggio inferiore rispetto ad altri concorrenti. Il punto n. 3 esprime la possibilità di esercitare un diritto di preferenza ai fini dell'assegnazione dei lotti nel caso in cui tali richiedenti risultino con un punteggio uguale rispetto ad altri concorrenti.

Il richiedente potrà chiedere di sostituire le ditte con diritto di preferenza con altre a queste subentrate nel medesimo diritto per variazione di ragione sociale, modifiche di titolarità, subingresso aziendale, eccetera, fino al termine di validità dell'offerta formulata; su tale richiesta la S.T.U. O.S. S.p.A. si riserva la facoltà di valutare tali richieste.

I soggetti con diritto di precedenza potranno esercitarlo entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione.

I criteri di preferenza di cui ai punti n. 1 e n. 2 della presente lettera B) saranno considerati operanti per tutte le domande pervenute successivamente alla chiusura della fase di prima assegnazione degli immobili.

I lotti o i fabbricati non ceduti ai soggetti con diritto di precedenza saranno offerti alle ditte che hanno presentato domanda secondo le modalità che seguono.

C) Formulazione dell'offerta

Per l'assegnazione degli immobili ci si atterrà alla seguente procedura:

1. La S.T.U. O.S. S.p.A. dovrà informare l'Amministrazione Comunale del prezzo di cessione offerto, determinato sulla base dei seguenti criteri:

Per i lotti edificabili:

- Prezzo base (unico) di vendita o di locazione a mq.;
- Maggiorazioni percentuali derivanti dalla posizione del lotto, per ciascuno dei seguenti elementi che ricorrono: accessibilità, visibilità, fruibilità del lotto, disponibilità esclusiva dell'area scoperta;

Per i lotti edificati:

- Prezzo base (unico) di vendita o di locazione a mq.;
- Maggiorazioni percentuali derivanti dalla posizione del lotto, per ciascuno dei seguenti elementi che ricorrono: accessibilità, visibilità, fruibilità del lotto, disponibilità esclusiva dell'area scoperta;
- Maggiorazioni percentuali derivanti dai requisiti qualitativi del fabbricato, per ciascuno dei seguenti elementi che ricorrono: funzionalità delle sistemazioni esterne, dotazione impiantistica complessiva, condizioni di benessere ambientale interno assicurato dalle soluzioni costruttive adottate, impiego di pavimentazioni conformi alla normativa sulla

sicurezza degli ambienti di lavoro che raggiungano i maggiori valori dei parametri di sicurezza.

2. La S.T.U. O.S. S.p.A. dovrà redigere l'offerta di vendita o di locazione contenente:
 - 2.1 La planimetria di tutti i lotti offerti in vendita e/o dei capannoni offerti in vendita o in locazione con relative superfici e rapporto di copertura, nonché l'esplicitazione delle caratteristiche qualitative e di finitura degli eventuali capannoni;
 - 2.2 Il prezzo di vendita o di locazione a corpo di ciascun immobile e le modalità di corresponsione dello stesso;
 - 2.3 La previsione di inizio, ultimazione e collaudo dei lavori di urbanizzazione necessari a consentire gli insediamenti;
 - 2.4 Le seguenti condizioni per la presentazione delle pratiche abilitative alla costruzione e per l'ottenimento della successiva agibilità: presentazione al Comune delle pratiche necessarie ai fini dell'edificazione non prima del rilascio del permesso a urbanizzare; corresponsione al Comune degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per ciascuna costruzione, fermo restando che gli oneri di urbanizzazione primaria si intendono assolti con la realizzazione delle opere del precedente art. 4 lettera B); richiesta dell'agibilità dei suddetti fabbricati non prima del completamento al grezzo (escluso manto di usura, segnaletica, semina del verde) di tutte le opere di urbanizzazione previste dal piano particolareggiato e loro collaudo con esito favorevole.
3. Ciascuna ditta intenzionata ad acquistare un lotto o un capannone, o a prendere in locazione un capannone dovrà manifestare per iscritto alla S.T.U. O.S. S.p.A. la propria opzione per l'immobile di suo interesse entro i termini stabiliti dall'avviso predisposto dalla S.T.U. O.S. S.p.A. In caso di opzione concorrente sul medesimo immobile da parte di più ditte verrà data la priorità stabilita dai criteri di cui alla lettera B) del presente articolo. In caso di ulteriore parità verrà considerato l'ordine di precedenza cronologica della manifestazione di interesse.
4. Ogni ditta potrà acquistare uno solo dei lotti o dei capannoni o prendere in locazione uno solo dei capannoni offerti in assegnazione per esercitarvi la propria attività; eventuali deroghe potranno essere rilasciate dalla S.T.U. O.S. S.p.A. sulla base di documentate necessità legate all'attività di produzione. Gli immobili così acquisiti non potranno essere rivenduti prima di tre anni dalla data di agibilità del capannone. La S.T.U. O.S. S.p.A., durante il periodo dell'offerta, aggiornerà mensilmente la planimetria con l'indicazione degli immobili ceduti e di quelli opzionati e la renderà nota all'Amministrazione comunale. Successivamente aggiornerà la planimetria semestralmente o per periodi superiori nel caso in cui non intervengano modifiche.

D) Obblighi degli assegnatari

1. Gli assegnatari non potranno alienare gli immobili prima di tre anni dalla data di agibilità del capannone.
2. L'assegnatario dell'immobile, prima dell'alienazione, dovrà presentare un'offerta formale di vendita alla S.T.U. O.S. S.p.A. La S.T.U. O.S. S.p.A. potrà esercitare il proprio diritto di prelazione entro un termine non superiore a 90 giorni. In caso di mancato esercizio del diritto di prelazione, l'assegnatario è tenuto a cedere l'immobile a un prezzo non inferiore a quello offerto alla S.T.U. O.S. S.p.A..
3. In caso di mancata attivazione dell'attività da parte dell'assegnatario entro tre anni dalla data di stipulazione del contratto di compravendita, la S.T.U. O.S. S.p.A. potrà richiedere la risoluzione del contratto e l'immobile tornerà in proprietà alla S.T.U. O.S. S.p.A.

E) Immobili destinati alla locazione

Per i capannoni destinati alla locazione il canone a mq. sarà non superiore all'importo del 7% (sette per cento) del valore dei fabbricati simili offerti in vendita. Tale canone sarà rivalutato annualmente seconda le leggi vigenti in materia di locazione.

F) Mancata assegnazione degli immobili

La S.T.U. O.S. S.p.A. potrà rifiutare l'assegnazione dell'immobile in considerazione di particolari condizioni soggettive o di requisiti morali del richiedente l'immobile utilmente collocato nella graduatoria degli assegnatari. L'esclusione dall'assegnazione dovrà essere adeguatamente motivata.

G) Validità della graduatoria e termini per l'accettazione degli immobili.

La S.T.U. O.S. S.p.A. manterrà vigente per un periodo di due anni la graduatoria dei richiedenti gli immobili. Decorso tale periodo le assegnazioni di eventuali immobili che nel frattempo dovessero rendersi disponibili saranno assegnati con le medesime procedure delle assegnazioni originarie.

I richiedenti l'assegnazione degli immobili hanno 30 (trenta) giorni di tempo per confermare la richiesta di assegnazione degli immobili.

Art. 10 – Trasferimenti a terzi degli obblighi ed oneri

Tutti gli obblighi contenuti nella presente convenzione s'intendono vincolanti per il Concessionario, il quale è solidalmente responsabile verso il Comune del loro adempimento, e si intendono trasferiti integralmente ai loro aventi causa, conformemente ai contenuti del rapporto fra essi instaurato.

Art. 11 – Regime Fiscale

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico dei Concessionari, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della Legge 28.6.1943 n. 666.

I Concessionari autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.