

REGIONE PIEMONTE

Provincia del Verbano Cusio Ossola
comunità montana n. 18 della valle Ossola
a.s.l. n. 14

COMUNE DI VILLADOSSOLA

PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI PIP VILLA 2

Legge n° 865 del 22.10.1971 - art. 27

Legge n° 56 del 5.12.1977 s.m. e i. - art. 42

NORME DI ATTUAZIONE

C

I Progettisti

ARCHITETTI
Luigi Bovio - Milena Gibroni
28845 - DOMODOSSOLA (VB)
PIAZZA CAVOUR N.14
Partita I.V.A. 01361600032

Dott. Arch. Luigi Bovio
Albo Architetti Prov. NO e V.C.O. n. 59

Dott. Arch. Milena Gibroni
Albo Architetti Prov. NO e V.C.O. n. 536

Indice

TITOLO I - ASPETTI GENERALI DEL PIANO

Art. 1 – Contenuti	pag. 1
Art. 2 - Elaborati del Piano	pag. 2

TITOLO II - ASPETTI NORMATIVI DEL PIANO

Art. 3 - Parametri urbanistici ed edilizi: definizioni	pag. 3
Art. 4 - Comparti edificatori	pag. 6

TITOLO III - ELEMENTI PER LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA DEGLI INTERVENTI

Art. 5 - Norme ed indici di utilizzazione delle aree edificabili	pag. 7
Art. 6 - Disposizione planimetrica degli edifici e prescrizioni edilizie	pag. 11
Art. 7 - Norme per un migliore inserimento ambientale degli insediamenti	pag. 12

TITOLO IV - ATTUAZIONE DEL P.I.P.

Art. 8 - Strumenti di attuazione e di gestione	pag. 13
Art. 9 - Opere di urbanizzazione e attrezzature tecnologiche	pag. 15
Art. 10 - Richieste di insediamento nelle aree del Piano	pag. 16
Art. 12 - Controllo delle fonti di inquinamento	pag. 17

TITOLO I – ASPETTI GENERALI DEL PIANO

Art. 1 - Contenuti

Le presenti norme sono relative al Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971, n° 865 e nel rispetto di quanto disposto dalla Legge Regionale 5 dicembre 1977 n° 56 e successive modifiche e integrazioni.

Il presente Piano interviene su aree previste e destinate dal P.R.G.C. vigente a nuovi impianti produttivi.

Art. 2 - Elaborati del Piano

Compongono il P.I.P. i seguenti elaborati:

A Relazione illustrativa

B1 Inquadramento territoriale 1:250.000

P1 Stralcio P.R.G.C. vigente - 1:2000

P2 Rappresentazione del P.I.P. sul P.R.G.C. vigente - 1:2000

P3 Stralcio N.C.T. - 1:2000

P4 Rappresentazione del P.I.P. con linee catastali - 1:2000

P5 Planimetria del Piano - 1:1000

U1 OO.UU. primaria e secondaria (viabilità - parch. – perc.ped. - rete fognaria - rete idrica - p.illum.- verde) - 1:1000

U2 OO.UU. primaria (reti energia elettrica, telefonica, distribuzione gas) - 1:1000

U3 OO.UU. primaria - (particolari) - 1:50

U4 OO.UU. esterne al P.I.P. - 1:1000

R1 Piano quotato - 1:1000

C Norme di attuazione

D Elenchi catastali delle proprietà

TITOLO II – ASPETTI NORMATIVI DEL PIANO

Art. 3 - Parametri urbanistici ed edilizi: definizioni

Sono confermate le definizioni relative ai parametri urbanistici ed edilizi di cui agli artt. 1.2.1. e 1.2.2. delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.C., che, di seguito, si richiamano:

Parametri urbanistici

ST = Superficie territoriale: si tratta di una porzione di territorio che comprende non la sola area direttamente interessata dallo o dagli interventi, ma anche le aree per la viabilità, nonché le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria graficamente indicate nelle planimetrie del P.R.G.C. o richieste dalle norme specifiche attinenti l'area.

SF = Superficie fondiaria: si tratta dell'area oggetto direttamente dell'intervento misurata al netto delle opere di urbanizzazione primaria o secondaria e al lordo delle aree di viabilità, quando queste vengano realizzate e cedute gratuitamente al Comune.

IT = Indice di densità territoriale: è il rapporto tra il volume complessivo di edificazione previsto (V) e la superficie territoriale (ST) della area a cui tale volume si riferisce.

IF = Indice di densità fondiaria: è il rapporto tra il volume complessivo di edificazione previsto (V) e la superficie fondiaria (SF) dell'area a cui tale volume si riferisce.

Parametri edilizi

Sa = Superficie lorda utile: è definita come somma delle superfici di calpestio di tutti i piani dell'edificio e va computata:

- a) al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi e funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale ecc.);
- b) al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, delle pensiline e strutture

aperte, delle sovrastrutture tecniche, delle soffitte non agibili;

- c) al netto, per ogni unità immobiliare, di una superficie massima di mq. 25, purché destinate ad autorimessa, deposito, cantina (le eccedenze sono da computarsi come Sa).

V = Volume degli edifici: si calcola moltiplicando l'area definita dal perimetro esterno dell'edificio con esclusione dei balconi rientranti, per l'altezza dell'edificio così come definita al comma seguente.

La cubatura costruibile risulta quindi quella del solido emergente dal terreno dopo la sua sistemazione definitiva, tenuto conto quindi degli eventuali sbancamenti che dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere con questo approvati.

Sono infine compresi nel computo del volume costruibile anche le parti interrato o seminterrate destinate ad usi produttivi, abitativi, ricreativi, commerciali, i bow-windows, le verande chiuse ed ogni altra parte di volume fuori terra utilizzabile.

Nel calcolo del volume sono da conteggiare le eventuali porzioni di edificio interrato a seguito di riporti di terreno, di nuova formazione raccordati con il piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali o, in assenza, con i terreni limitrofi, con pendenze superiori al 15%; nel calcolo devono essere altresì compresi gli sporti continui o comunque abitabili ed esclusi i porticati, i pilotis, le logge aperte anche su di un solo lato, le sovrastrutture tecniche. I bassi fabbricati emergenti dal piano di campagna a sistemazione del terreno avvenuta, in misura superiore a ml. 1,00, sono da computarsi nel volume qualunque sia la loro destinazione.

H = Altezza di un fabbricato: l'altezza dei fabbricati si misura sui prospetti e sezioni dalla quota di marciapiede o del terreno sistemato orizzontalmente, all'intradosso (se inclinato alla sua quota media) del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. In generale non si computa la maggiore altezza determinata sui prospetti:

- dalla presenza di rampe di accesso carraie a seminterrati se la somma delle loro larghezze non supera i ml. 6,00;
- dalla presenza di parte di cortile ribassata sotto il livello del terreno sistemato se la sua superficie totale non è superiore alla superficie totale coperta dal fabbricato, ove ciò è ammesso;
- dalla presenza di volumi tecnici (torri di scale, ascensori, camini, ecc.).

Sc = Superficie coperta di un edificio: è l'area rappresentata dalla proiezione, su di un piano orizzontale, dei piani di copertura, dei porticati, dei volumi in aggetto, dei volumi interrati parzialmente emergenti dal terreno. Si misura al netto di gronde, pensiline, balconi, logge qualora questi ultimi non sporgano dal filo fabbricato più di ml. 1,50.

Rc = Rapporto di copertura: per "rapporto di copertura" si intende il rapporto tra la superficie coperta dai fabbricati e la superficie fondiaria al netto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e al lordo delle aree di viabilità quando queste vengano concesse gratuitamente al Comune.

Nel computo della superficie coperta devono essere considerati gli edifici di qualsiasi tipo, compresi i bassi fabbricati.

dc = Distanza dai confini: è definita dalla normale tra il confine e il più vicino punto di tutto ciò che determina superficie coperta (Sc).

df = Visuale libera: è definita dalla normale, da ciascuna finestra con veduta; la visuale libera minima è di norma fissata sui ml. 10,00; la norma si applica anche quando di due edifici prospettanti una sola parete sia finestrata; non si applica nel caso le pareti prospettanti non siano finestate, nel caso di vista su un basso fabbricato, nel caso di bassi fabbricati e quando i dislivelli del terreno annullino impedimenti alla vista delle specifiche finestre previste o indicate nel progetto architettonico in esame: in questi ultimi casi si applica il Codice Civile.

ds = Distanza dai cigli stradali: è definita dalla normale tra il ciglio della strada e tutto ciò che costituisce superficie coperta (Sc).

Art. 4 - Comparti edificatori

Il P.I.P. suddivide l'area in 27 comparti (più 10 aree di parcheggio e 3 aree a verde pubblico) i quali comprendono impianti ed edifici da attuare secondo le indicazioni del P.I.P. stesso.

Agli effetti del presente paragrafo i comparti del P.I.P. sono suddivisi in:

- **27 comparti** (a titolo esemplificativo) destinati agli impianti produttivi (dal n° 1 al n° 27); la modifica della delimitazione di tali comparti in sede di attuazione del Piano, purché non venga modificato il perimetro esterno dell'area sottoposta a P.I.P., non si riducano le aree a standards urbanistici e non vengano modificati i parametri edificatori, non costituisce variante;
- **3 comparti** destinati a standards urbanistici al servizio degli impianti stessi (non calcolando le aree a parcheggio pubblico).

~~L'eventuale spostamento delle delimitazioni dei comparti succitati, purché non venga modificato il perimetro esterno dell'area sottoposta a P.I.P., non si riducano le aree a standards urbanistici e non vengano modificati i parametri edificatori, è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale ed entra in vigore con l'esecutività della stessa.~~

TITOLO III – ELEMENTI PER LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA DEGLI INTERVENTI

Art. 5 - Norme ed indici di utilizzazione delle aree edificabili

E' condizione di insediamento il rispetto delle seguenti norme e dei seguenti indici:

- RC - rapporto di copertura max:** 50% della superficie fondiaria
- H - altezza massima:** ml. 10,00 salvo altezze maggiori adiacenti o per parti tecnologicamente indispensabili
- dc - distanza dai confini:** la distanza dai confini è fissata in ml. 5,00; è ammessa l'edificazione a confine in caso di intervento edilizio in aderenza su due o più lotti contigui, in questo caso è fatto obbligo adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di consentire l'accostamento dell'edificio del lotto adiacente
- arretramenti:** gli arretramenti dalle strade esistenti sono indicati graficamente sulle tavole di progetto (tav. P5).; gli arretramenti dalle strade di progetto non potranno essere inferiori a ml. 5,00
- distanza tra gli edifici:** 10,00 ml. tra fabbricati esistenti su lotti diversi
- parcheggi privati ad uso pubblico:** ogni intervento dovrà garantire un'area di parcheggio privato ad uso pubblico debitamente

sistemata e piantumata all'interno della recinzione, facilmente accessibile durante l'orario di esercizio dell'attività, complessivamente non inferiore a:

- 30 mq. ogni 100 mq. di superficie utile di pavimento per attività artigianali ed industriali
- 50 mq. ogni 100 mq. di superficie di pavimento per attività direzionali e commerciali
- 1 mq. ogni 10 mc. residenziali

superfici scoperte:

nel caso di insediamenti produttivi che utilizzano superfici scoperte dei lotti per deposito di materiali dovrà essere predisposta una barriera vegetale che utilizzi essenze tipiche locali e che impedisca la vista dall'esterno del lotto dei sopraddetti depositi di materiali .

recinzioni ed accessi carrai:

le recinzioni dovranno essere del tipo aperto sul fronte strada e di tipo chiuso lungo gli altri confini.

Le recinzioni di tipo aperto saranno realizzate con barriere in profilati metallici a disegno semplice su cordoli in cls a vista di altezza massima di ml. 0,80 per un'altezza massima complessiva di ml. 2,50 e andranno schermate mediante l'impiego di siepi sempreverdi.

Le recinzioni di tipo chiuso saranno realizzate con pannelli prefabbricati in cls a superficie piana.

Eventuali recinzioni di tipo diverso potranno essere autorizzate su parere conforme della Commissione Edilizia Comunale, in caso di dimostrate esigenze particolari.

Gli accessi carrai dovranno essere realizzati ad una distanza minima dal ciglio stradale di ml. 5,00; in caso di utilizzo di sistemi di apertura automatica dei cancelli che delimitano gli accessi, questi potranno essere realizzati a confine.

norme igieniche e sicurezza degli ambienti di lavoro:

nella utilizzazione edilizia dei lotti dovranno essere rispettate tutte le misure di carattere igienico-sanitario e per la sicurezza degli ambienti di lavoro previste dalle normative vigenti per la specifica tipologia.

barriere architettoniche:

tutti gli edifici insediabili nelle aree del presente Piano dovranno garantire il rispetto delle disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche; il rispetto di tali norme dovrà essere certificato e dimostrato da apposita dichiarazione del progettista e direttore dei lavori corredata all'occorrenza da grafici e tabelle dimostrative, con i requisiti di cui al D.M. 14.6.89, n. 236, legge 9.1.1989, n. 13 e circolare 22.6.1989, n. 1669/U.L.

dimensioni dei lotti:

in sede di assegnazione delle aree sono ammessi sia

accorpamenti sia suddivisioni ulteriori dei lotti, purché l'edificabilità complessiva dell'insieme dei lotti non muti rispetto alle previsioni del Piano.

Art. 6 - Disposizione planimetrica degli edifici e prescrizioni edilizie

I capannoni dovranno essere realizzati secondo un allineamento ortogonale alle strade fronteggianti che dovrà essere mantenuto anche in seguito ad ampliamenti successivi.

L'ente di gestione e/o attuazione potrà, sulla base di gruppi di domande di insediamenti omogenei per dimensione e tipo di attività, coordinare la disposizione planimetrica secondo un disegno organico e razionale oltre al coordinamento dei tipi edilizi (materiali, colori, ecc.).

Gli edifici per attività produttiva che saranno costruiti in aderenza dovranno essere separati da un muro con resistenza al fuoco secondo le prescrizioni di legge e/o le prescrizioni date dai Vigili del Fuoco.

Per quel che concerne i caratteri architettonici i fabbricati dovranno avere copertura omogenea senza distinzione tra le parti di edificio con destinazione d'uso diversa; le pareti verticali potranno essere realizzate sia con pannelli prefabbricati, sia con sistemi costruttivi in opera privi di ogni sporto, gronde, ecc. lungo tutto il perimetro esterno.

Detti tamponamenti esterni dovranno altresì elevarsi all'estradosso della linea di colmo della copertura.

Eventuali sporti, gronde di protezione per attrezzature, ingressi carrai e pedonali dovranno essere realizzati con caratteristiche costruttive, materiali, colori e quanto altro necessario per farne risultare la natura diversa e aggiunta rispetto ai corpi principali.

Nel caso di intonacatura delle pareti è altresì prescritta la loro tinteggiatura a tinte da indicare in progetto; le parti di fabbricato destinate ad uffici non potranno possedere caratteri architettonici intesi a distinguerle dal restante fabbricato, ma dovranno al contrario essere perfettamente integrate al fabbricato principale.

Eventuali tipologie di tipo diverso potranno essere autorizzate in caso di dimostrate esigenze particolari (ad es. orientamento e dimensionamento pannelli solari e simili)

Per ogni unità produttiva la cui superficie lorda sia almeno pari o superiore a 400 mq.

è consentita la realizzazione di un'abitazione per il titolare o per il custode o per personale addetto alla manutenzione degli impianti; la superficie dell'abitazione deve essere contenuta entro i valori fissati per l'edilizia residenziale pubblica aumentata del 10%.

Art. 7 - Norme per un migliore inserimento ambientale degli insediamenti

Al fine di favorire un migliore inserimento ambientale degli insediamenti previsti nell'intero Piano sono prescritte le seguenti norme:

- tutti i parcheggi pubblici e privati di uso pubblico interni ai lotti dovranno essere piantumati con alberi di alto fusto in misura di almeno un albero ogni 50 mq. di superficie pavimentata;
- tutti i lotti, per la parte confinante con aree esterne al presente Piano, devono essere piantumati mediante filari di alberi di alto fusto;
- tutti i progetti degli insediamenti dovranno essere corredati alla domanda di concessione edilizia da specifici progetti di sistemazione a verde e di organizzazione delle aree di competenza dei lotti libere da costruzioni comprensivi di tutte le opere complementari utili al processo produttivo da realizzarsi all'esterno ed a cielo libero (es. aree di stoccaggio, depositi vari, infrastrutture a carattere tecnologico), con indicazione di ogni dettaglio riguardante la funzione;
- tutti gli alberi piantumati dovranno avere un'altezza non inferiore a ml. 3,00 ed i filari privati dovranno garantire una distanza tra un albero e l'altro non superiore a ml. 4,00;
- le essenze arboree dovranno essere scelte prioritariamente tra il frassinus excelsior, il populus italica pyramidalis nigra ed il tilia platyphylos o grandifolia.

TITOLO IV - ATTUAZIONE DEL P.I.P.

Art. 8 - Strumenti di attuazione e gestione

Il Piano approvato ai sensi dell'art. 27 della legge 22.10.1971, n° 865 ha efficacia per 10 anni dalla data della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte della delibera di approvazione ed ha valore di Piano Particolareggiato ai sensi degli artt. 38 - 39 - 40 della succitata L.R. 56/77 s. m. i.

Si dà atto che l'attuazione e la gestione del P.I.P. è stata delegata ad ente diverso dal Comune tramite una convenzione quadro che ne regola le modalità ed i criteri approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 4.12.2001.

Tra il Comune di Villadossola e la "S.A.I.A. S.P.A. – Società Aree Industriali ed Artigianali", con sede in Verbania Piazza Matteotti, in data 20 dicembre 2001, è stata quindi sottoscritta una convenzione per l'attuazione del presente P.I.P. da parte della suddetta "Società di intervento": per quanto riguarda quindi i rapporti tra il Comune e la società di intervento e per quanto non precisato nelle presenti norme in ordine all'attuazione, si rimanda a quanto stabilito nella suddetta convenzione qui allegata in appendice.

Le aree comprese nel Piano approvato, ove non già acquisite, sono espropriate dal Comune secondo quanto è previsto dalla legge 22.10.1971 n° 865 in materia di espropriazione per pubblica utilità, con le modificazioni introdotte dalla legge 28.1.1977 n° 10 e successive.

Contestualmente all'atto di cessione dell'area, tra l'Ente delegato da una parte e l'acquirente dall'altra, viene stipulata una Convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza; lo schema di tale convenzione è stato approvato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 28 del 4.12.2001 e, sotto il titolo di "schema convenzione cessione aree ad utenti", costituisce l'allegato "A" della succitata convenzione tra Comune e Società di intervento.

Per quanto non precisato nelle presenti norme e riguardante le procedure per

l'utilizzazione delle aree, le condizioni per l'assegnazione dei lotti agli imprenditori, e, in generale, i rapporti tra Società di intervento e acquirenti dei lotti, si rimanda a quanto contenuto nel suddetto schema di convenzione.

Art. 9 - Opere di urbanizzazione e attrezzature tecnologiche

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e le attrezzature tecnologiche di servizio agli insediamenti saranno realizzate nella loro totalità dalla Società delegata dal Comune, sulla base di progetti esecutivi redatti in conformità alle previsioni del Piano stesso o in relazione alle diverse esigenze eventualmente maturate e con costi a carico della stessa Società delegata.

Per ciò che concerne la fognatura, l'ente attuatore, realizzerà un semplice collettore dei rifiuti liquidi prevedendo esclusivamente la depurazione di quelli relativi agli scarichi domestici (servizi igienici, cucine) ed escludendo gli scarichi industriali i quali dovranno quindi essere scaricati puliti; risulterà quindi interamente a carico degli imprenditori-assegnatari la depurazione dei rifiuti liquidi relativi alle attività lavorative svolte.

Tutti i parcheggi di uso pubblico e privato, tutte le altre aree pubbliche e private, oltre all'intera rete viaria, dovranno essere conformi alle norme per il superamento delle barriere architettoniche con specifica dichiarazione del progettista delle opere pubbliche e private (si richiamano in particolare il D.P.R. N° 503/96, la legge 9.1.1989, n. 13, il D.M. 14.6.89, n. 236).

Art. 10 - Richieste di insediamento nelle aree del Piano

Si rimanda allo schema di convenzione approvato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 28 del 4.12.2001 (“schema convenzione cessione aree ad utenti”- allegato “A” della convenzione tra Comune e Società di intervento sottoscritta il 20.12.2001)

Art. 11 - Controllo delle fonti di inquinamento

Le imprese che si insedieranno dovranno rispettare tutte le disposizioni normative di carattere nazionale, regionale e locale a tutela dell'ambiente, in particolare in ordine a:

- Depurazione acque reflue attività insediate
- Emissioni di fumi, gas, polveri o esalazioni
- Rifiuti solidi
- Ambiente di lavoro

L'istanza di concessione ad edificare unità produttive dovrà essere corredata da parere preventivo dei competenti Servizi ASL che potranno effettuare successivi controlli periodici degli scarichi.

ALLEGATO 1 ALLE NORME DI ATTUAZIONE

N. 1719 REP.

COMUNE DI VILLADOSSOLA

PROVINCIA DEL VERBANO - CUSIO - OSSOLA

OGGETTO: CONVENZIONE TRA "COMUNE DI VILLADOSSOLA" E "S.A.I.A. S.P.A." PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI RIUTILIZZO "AREE DISMESSE SISMA SPA" E REALIZZAZIONE "AREA INDUSTRIALE ATTREZZATA" - LOCALITA' "VILLA 2" IN TERRITORIO DEL COMUNE DI VILLADOSSOLA.

L'anno duemilauno, addì venti del mese di dicembre, alle ore 11,00 nella Residenza Municipale di Villadossola in Via Marconi n. 21.

Avanti a me Dott.ssa Anna Molinatto (codice fiscale MLNNA44H60L666K), Segretario Comunale Ufficiale Rogante per le competenze conferite dall'art. 97, comma 4, lettera c) del D. Lgs. n. 267 del 18.8.2000, senza assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fatta di comune accordo tra le Parti, aventi i requisiti di legge, si sono personalmente costituiti:

* Signor RAVANDONI FRANCO, nato a Villadossola (VB) il 21.10.1946, (codice fiscale RVNFNC46R21L906S), residente a Villadossola (VB) in Via Valle Antrona n. 2, nella sua qualità di SINDACO del Comune di VILLADOSSOLA - Via Marconi n. 21 - Partita IVA 00233410034 - (nel seguito indicato COMUNE), a ciò autorizzato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 4.12.2001, esecutiva ai sensi di legge, e come tale Suo legale rappresentante;



Handwritten signatures:
Franco Ravandoni
Cipriani - S.M.
Molinatto Anna

* Signor NOBILI MASSIMO, nato a Premosello Chiovenda (VB) il 08.09.1958, (codice fiscale NBLMSM58P08HO37C), nella sua qualità di PRESIDENTE del Consiglio di Amministrazione della S.A.I.A. S.P.A. - SOCIETA' AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI - con sede in Verbania Piazza Matteotti n. 7 - Partita IVA 00871010039, iscritta nel Registro Imprese della CCIAA del V.C.O. (nel seguito indicata SAIA) a ciò autorizzato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione della Società in data 13.12.2001 che, depositata agli atti del Comune di Villadossola, è da intendersi facente parte integrante del presente atto, anche se non materialmente allegata.

Francesco Raner...

G. N. M.

M. N. S.

SI PREMETTE:

- a.) che il Comune di VILLADOSSOLA, è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte n. 36-34904 del 05.06.1984;
- b.) che con deliberazione del Consiglio Comunale di Villadossola n° 24 del 27.09.2001 è stata approvata variante a detto strumento urbanistico interessante aree occupate da insediamenti produttivi ditta Sisma S.p.A. ed aree limitrofe di proprietà di detta ditta e di altri proprietari in località denominata "Villa 2". La suddetta deliberazione, depositata agli atti del Comune di Villadossola, è da intendersi facente parte integrante del presente atto, anche se non materialmente allegata.
- c.) che detta area riguarda un'area di circa mq. 270.000 ove insistono capannoni adibiti ad uso industriale, necessari di ristrutturazione,

per una dimensione di circa mq. 15.000 di superficie ed una volumetria di mc. 180.000;

d.) che in relazione al disimpegno della ditta Sisma S.p.A. dalla sua attività industriale in Comune di Villadossola, è volontà dell'Amministrazione di attuare un progetto sia per il riuso delle strutture edilizie esistenti e sia per realizzare un'Area Industriale Attrezzata sulla parte di area libera da costruzioni attraverso un "Piano per Insediamenti Produttivi" che si impegna ad approvare;

e.) che in considerazione dell'impegno tecnico ed economico relativo alla realizzazione di detto progetto, il Comune di Villadossola ha ritenuto opportuno affidare l'attuazione a società a prevalente partecipazione pubblica operante nel settore;

f.) che detta società è stata individuata nella SAIA S.p.A. - SOCIETA' AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI, con sede in Verbania, società costituita secondo le modalità previste dalla legge Regione Piemonte n° 9/1980 e successive modificazioni ed integrazioni e che ai sensi delle vigenti leggi regionali in materia è riconosciuta "Società di intervento" e che ha la seguente composizione azionaria:

Enti e Società pubbliche e/o partecipazione pubblica:

- * Finpiemonte S.p.A., Consorzio Servizi Pubblici VCO - Con.Ser. VCO, Comunità Montana Valle Ossola, Provincia di Novara, Provincia del Verbano-Cusio-Ossola, Camera di Commercio di Novara, Camera di Commercio del Verbano-Cusio-Ossola:

Luca Romboli
V. Ossola
Villadossola

- percentuale complessiva 58,33%;

Istituti Bancari

* Banca Intesa S.p.A.; Banca CRT S.p.A., Banca Popolare di
Intra, Banca Popolare di Novara:

- percentuale complessiva 40,00%;

Associazioni imprenditoriali

* Federazione delle Associazioni Industriali del Piemonte,
Unione Industriali del Verbano-Cusio-Ossola, Unione
Artigiani Novara e V.C.O., Confederazione Artigiani CNA:

- percentuale complessiva 1,67%;

g.) che detta Società ha realizzato e/o ha in corso di realizzazione i
seguenti progetti:

* Aree Industriali:

- Biandrate (NO);
- Fontaneto d'Agogna (NO);
- Inverio (NO);
- Mongrando (BI);
- Valle Ossola - Piedimulera - Vogogna (VB);
- Pogno (NO)
- S. Maurizio d'Opaglio (NO);
- Verbania (VB);

* Aree Artigianali:

- Armeno (NO);
- Cannobio (VB);
- Domodossola (VB);

*Luca Lorenzini
C/ps - M.F.C.
Quadrato*



- Piedimulera (VB);
- S. Maurizio d'Opaglio (NO);
- Trontano (VB);
- * Aree Industriali Dismesse:
 - Ex Cartiera Possaccio in Verbania;
- * Aree Commerciali / Turistiche:
 - Fontaneto d'Agogna (NO);

Luca Lombardi
Com. Villadossola

h.) che l'Amministrazione Comunale di Villadossola, con deliberazione del Consiglio Comunale n° 28 del 04.12.2001 ha ritenuto pertanto di affidare alla detta Società SAIA S.p.A. l'attuazione del progetto di riutilizzo "Aree dismesse Sisma S.p.A." e realizzazione "Area Industriale Attrezzata" – localita' "Villa 2", secondo le clausole e modalità contenute nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso, le parti come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

La presente convenzione è destinata a disciplinare le relazioni tra Comune di Villadossola e SAIA S.p.A., per l'attuazione del progetto di riutilizzo di "Aree dismesse Sisma S.p.A." e realizzazione "Area Industriale Attrezzata" – Localita' "Villa 2" in territorio del Comune di Villadossola, come previsto nel Piano Regolatore Generale vigente, nonché delle sue eventuali successive varianti ed integrazioni.

La realizzazione del piano è conseguente alla chiusura dello stabilimento Sisma e quindi le parti si impegnano a favorire la

ricollocazione del personale ex Sisma e ad agevolare gli insediamenti delle attività produttive con una politica finanziaria adeguata.

ARTICOLO 2

Le premesse di cui sopra sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione e si intendono qui richiamate. Le parti espressamente dichiarano di ben conoscere il contenuto degli atti e documenti ivi indicati e di approvarli integralmente.

ARTICOLO 3

Il Comune di Villadossola riconosce, in osservanza della legge Regionale 25/2/1980 n° 9 e successive modificazioni ed integrazioni, nella "SOCIETA' AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI - SAIA SPA.", la "Società di intervento" alla quale affida nell'ambito e con le condizioni, clausole e modalità di seguito indicate, l'espletamento di tutte le attività inerenti all'attuazione del progetto di riutilizzo delle "Aree dismesse Sisma S.p.A." e realizzazione "Area Industriale Attrezzata" - Località "Villa 2" in territorio del Comune di Villadossola, intendendosi come attuazione del progetto, il riutilizzo degli immobili dismessi e la realizzazione dell'area industriale in ogni suo aspetto, la ricerca di operatori economici interessati ad insediarsi, la stipulazione dei relativi contratti, nonché tutte le attività inerenti e conseguenti. Il riconoscimento della SAIA S.p.A. quale "Società di intervento" ai sensi della citata legge Regionale n°9/1980, rende applicabile la norma di cui all'art. 10 della Legge Regione Piemonte 27/12/1991 n° 70 di modifica dell'art. 42 della Legge Regione Piemonte 5/12/1977 n° 56 e sue relative precedenti modificazioni ed integrazioni.

Francesco Panunzi
Cesare...
...
...

ARTICOLO 4

Il progetto dovrà essere attuato da parte della SAIA S.p.A. secondo le indicazioni urbanistiche indicate nel vigente Piano Regolatore Generale e sua variante, nonché nel "PIP" che verrà approvato.

Sia i progetti edilizi, per la parte relativa al riutilizzo degli immobili dismessi, e sia quelli relativi alle opere di urbanizzazione primaria, per la parte interessata sia dagli immobili dismessi e sia dall'Area Industriale Attrezzata, saranno predisposti e redatti a cura della SAIA S.p.A. con incarichi a professionisti preferibilmente del territorio concordati con l'Amministrazione Comunale, e dovranno essere sottoposti ad esame e parere da parte del Comune di Villadossola, al quale comunque spetta la formale approvazione.

La S.A.I.A. si riserva comunque la facoltà di proporre modifiche e varianti ai progetti urbanistici, in relazione sia alle esigenze degli insediamenti produttivi, per particolari necessità degli insediati e/o per una diversa suddivisione dei lotti industriali, sia ad una migliore razionalità nell'esecuzione delle opere, finalizzate ad una complessiva economicità dell'intervento, per la cui approvazione è comunque competente il Comune di Villadossola.

Viene precisato, e le parti ne prendono atto, che la SAIA S.p.A., ai sensi della legge n° 109/1994 e s.m.i. ed in particolare la legge 415/1998 (Merloni-ter), è individuata quale soggetto privato come specificato nell'art. 2 lett. C) di detta legge, e pertanto in sede di appalto dei lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, applicherà la normativa pubblica prevista dalla legge citata solo nel

Francesca Biondi
C. Rossi - M. Li
M. Biondi

caso di ottenimento di contributi pubblici superiori a quanto contenuto in detto art. 2 lett. C); sarà esclusiva facoltà della SAIA S.p.A., nel caso di mancato ottenimento di contributi pubblici o di contributo inferiore alla soglia prevista nella citata legge, come sopra indicato, procedere all'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere con procedure, forme e modalità di sua esclusiva scelta.

ARTICOLO 5

La SAIA S.p.A. si obbliga a provvedere all'attuazione di quanto oggetto della presente Convenzione con le modalità e nei termini previsti dallo Strumento Urbanistico Esecutivo P.I.P., ed all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie che saranno previste nei progetti esecutivi relativi, nonché con le relative eventuali varianti di cui al precedente art. 4, con assunzione diretta degli oneri che saranno previsti nei progetti relativi, ivi compresi quelli per spese tecniche relative ed inerenti ai progetti complessivi. Le opere di urbanizzazione primaria che la SAIA S.p.A. si impegna a realizzare riguarderanno:

- a.) Opere relative ai servizi tecnologici (acquedotto, fognature, impianto di illuminazione pubblica, reti gas, elettrica, telefonica, telematica ed antincendio);
- b.) Opere stradali, marciapiedi, parcheggi pubblici;
- c.) Opere a corredo ambientale quali sistemazione aree, aree verdi e piantumazioni.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria affluiranno al patrimonio del Comune di Villadossola al quale la SAIA S.p.A. ne dovrà fare regolare atto di consegna a tutti gli effetti di legge.

Francesco Barabbi
Lepori - S.M.



Delle opere realizzate dovrà essere emesso certificato di collaudo redatto a cura di tecnico nominato dal Comune di Villadossola con oneri a carico della SAIA S.p.A..

In accordo tra Comune e SAIA S.p.A. il collaudo potrà essere anche *sostituito da certificato di regolare esecuzione emesso dalla Direzione Lavori.*

La gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione, dopo collaudo e trasferimento al Comune, viene assunta dal Comune di Villadossola.

Francesco Ravanetti
Leoni - Villi
Almodorchi

ARTICOLO 6

L'acquisizione di tutta la proprietà compresa nel PIP intestata alla Società SISMA S.p.A. sarà effettuata direttamente dalla SAIA S.p.A. sulla base degli accordi che saranno direttamente definiti tra SAIA S.p.A. e SISMA S.p.A., *anche e comunque* sulla base delle trattative già avviate dal Comune di Villadossola, e di cui a corrispondenza in atti tra Comune e SISMA S.p.A..

La SISMA S.p.A. dovrà in sede di passaggio di proprietà prestare le garanzie di legge in ordine alla proprietà, alla disponibilità ed alla libertà dell'immobile in contratto da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché libera da impegni di qualsivoglia natura, da locazioni o contratti d'uso o di comodato.

Il Comune di Villadossola garantisce fin d'ora alla SAIA S.p.A. una *piena collaborazione nel perfezionamento degli atti relativi.*

Per le aree rimanenti di proprietà di altri proprietari privati si applicheranno le norme di legge vigenti al momento della acquisizione.

Tutte le spese conseguenti alla acquisizione di tutte le aree saranno assunte a carico della Saia S.p.A..

ARTICOLO 7

La SAIA S.p.A. procederà, nel rispetto di quanto previsto dalle vigenti leggi in materia, in particolare dalle leggi Regionali 5/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni, e legge Regionale 27/12/1991 n° 70 nonché previste in altre leggi emanate e/o emanande sulla materia, alla cessione delle aree interessate ai richiedenti aventi i requisiti previsti dalle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.I.P..

La cessione delle aree sarà dalla SAIA S.p.A. effettuata sulla base di convenzione-tipo, allegata alla presente convenzione sotto la lettera A) quale parte sostanziale, allegato che si intende approvato con l'approvazione della presente convenzione.

La SAIA S.p.A., in sede di stipule notarili, è autorizzata sin da ora ad apportare a tale convenzione-tipo eventuali modifiche non sostanziali.

Il prezzo di cessione sarà annualmente o periodicamente determinato dalla SAIA S.p.A. sulla base di tutti i costi sostenuti, ivi compresi gli oneri finanziari, gli oneri concordati con il Comune di Villadossola, come meglio indicato al successivo art. 14; nonché tutte le spese relative alla sua attività gestionale e promozionale.

La SAIA S.p.A., di volta in volta, darà comunicazione al Comune di Villadossola, delle variazioni di prezzo di cessione delle aree.

ARTICOLO 8

A migliore precisazione di quanto contenuto nel precedente art. 7, viene sin da ora concordato che su richiesta degli utenti interessati, la SAIA

francesca
Masi

S.p.A. potrà cedere le aree a società di locazione finanziaria, le quali dovranno impegnarsi alla costruzione degli immobili in conformità alla normativa del P.I.P. Tali immobili dovranno essere utilizzati da imprese precedentemente indicate, che siano in possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione delle aree stesse.

Qualora per qualsiasi motivo si verifichi una causa di risoluzione del contratto di locazione finanziaria, la SAIA S.p.A. si riserva di indicare un nuovo contraente, od eventualmente a dare il proprio gradimento al futuro locatario proposto dalla società di locazione finanziaria, purché in possesso dei requisiti precedentemente indicati.

Oltre che alle società di locazione finanziaria in precedenza indicate, la SAIA S.p.A. potrà altresì cedere le aree anche a Società esercenti attività immobiliare e/o edile in genere, nonché ad imprese esercenti attività finanziaria e/o assicurativa e/o ad investitori istituzionali, fermo restando che l'utilizzatore finale dell'area dovrà avere i requisiti previsti dalle norme del PIP e/o dalle norme di legge vigenti al momento.

In tali casi, resta stabilito sin da ora che il prezzo di cessione delle aree da parte delle suddette Società agli utilizzatori finali non potrà in alcun caso essere superiore a quello praticato dalla Saia S.p.A. nel tempo della relativa cessione a detto utilizzatore.

ARTICOLO 9

Il Comune di Villadossola, in accordo con la SAIA S.p.A., si impegna a ricercare tutte le forme possibili per l'ottenimento di contributi per la realizzazione del P.I.P., derivanti da leggi esistenti e/od emanate nel tempo di validità della presente convenzione.

F. Rossi
SAIA S.p.A.

In particolare si fa riferimento ai contributi assegnabili in forza di Regolamento della Comunità Europea n° 1260/1999, in relazione all'inserimento del Comune di Villadossola tra le aree "Obiettivo 2", nonché al documento Regione Piemonte - "Docup periodo di programmazione 2000/2006".

A tale scopo il Comune di Villadossola si impegna sin da ora ad assumere tutte le iniziative necessarie, a spese Saia, e ad adempiere a tutte le conseguenti procedure.

Gli eventuali contributi che verranno comunque assegnati per l'esecuzione del progetto, saranno nella loro globalità versati alla SAIA S.p.A., la quale si impegna sin da ora ad utilizzarli secondo quanto previsto dalle leggi e/o regolamenti in base ai quali vengono assegnati.

ARTICOLO 10

La presente convenzione, avrà validità per tutto il periodo necessario alla completa attuazione del "Piano per Insediamenti Produttivi" ed eventuali sue successive varianti.

Il Comune di Villadossola si impegna sin da ora a prorogare la validità del PIP, attualmente stabilita dalle vigenti norme di legge in 10 anni salvo eventuali nuove modifiche di legge, qualora alla scadenza il PIP non sia stato completamente attuato.

ARTICOLO 11

Ogni integrazione o modificazione della presente convenzione non è valida se non assunta per iscritto e sottoposta, per quanto riguarda il Comune di Villadossola, ad approvazione del competente Organo Comunale.

F. ...
...
...



ARTICOLO 12

La SAIA S.p.A. dovrà trasmettere annualmente al Comune di Villadossola copia dei propri bilanci corredati dalle relazioni del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale e della altra documentazione prevista dalle vigenti norme in materia, nonché a fornire, su richiesta, ogni altra eventuale informazione sull'attuazione del progetto.

ARTICOLO 13

Qualsiasi divergenza possa originarsi tra le parti della presente convenzione, ed abbia relazione con esso, sarà devoluta ad un Collegio arbitrale formato da tre arbitri, di cui uno nominato da ciascuna delle parti ed il terzo in accordo tra i prenommati, ovvero, in caso di disaccordo tra di essi, previo ricorso della parte più diligente, al Presidente del Tribunale di Verbania. Gli arbitri giudicheranno secondo diritto e con procedimento rituale, secondo le norme del titolo VIII del Codice di Procedura Civile. Resta invece devoluta all'Autorità Giudiziaria Ordinaria ogni questione relativa alle controversie economiche derivanti dalla presente convenzione.

ARTICOLO 14

La SAIA S.p.A. nell'ambito degli impegni assunti con la presente convenzione, a titolo di corrispettivo, verserà al Comune di Villadossola, la somma di £. 3.000 per mq. di superficie fondiaria ed aree edificate definite dal P.I.P. Tale somma sarà dal Comune di Villadossola impiegata nella realizzazione di opere ed attrezzature di pubblico interesse.

F. Russo
G. Rossi

A

Tali somme saranno versate al Comune di Villadossola per £. 1.500 al mq. al momento dell'acquisizione delle aree ed il rimanente semestralmente (scadenze 30/6 e 31/12 di ogni anno) in rapporto alla effettiva vendita delle aree da parte della SAIA S.p.A. nel semestre stesso.

ARTICOLO 15

Le spese relative alla redazione e registrazione della presente convenzione sono a totale ed esclusivo carico della SAIA S.p.A.

Si richiede la registrazione a misura fissa ai sensi di Legge.

Richiesto, io Segretario Comunale Rogante ho ricevuto questo atto del quale ho dato lettura ai componenti che, approvandolo, con me lo sottoscrivono in calce e firmano a margine dei fogli intermedi e dell'allegato A), ai sensi di legge.

L'atto stesso, scritto da persona di mia fiducia con stampante gestita da elaboratore ai sensi delle vigenti norme in materia, consta di pagine quattordici e righe sedici fino a qui.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO di VILLADOSSOLA

Ravandoni Franco

Franco Ravandoni

S.A.I.A. S.P.A.

Nobili Massimo

Massimo Nobili

IL SEGRETARIO COMUNALE ROGANTE

Dott.ssa Anna Molinatto

Anna Molinatto

ALLEGATO A

SCHEMA CONVENZIONE CESSIONE AREE AD UTENTI

RIUTILIZZO "AREE DISMESSE SISMA SPA" E
REALIZZAZIONE "AREA INDUSTRIALE ATTREZZATA" -
LOCALITA' "VILLA 2" -

PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - COMUNE DI
VILLADOSSOLA

CONTRATTO DI COMPRAVENDITA AREE PER
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

L'anno, addi del mese di,avanti a me,
Notaio, iscritto al Collegio Notarile del distretto di;
sono comparsi:

* SOCIETA' AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI -
S.A.I.A. S.p.A. -,

con sede in Verbania, Piazza Matteotti 7, Capitale sociale £.
1.500.000.000.=, iscritta al Registro Imprese della CCIAA di
Verbania, al n° ed al Repertorio Economico
Amministrativo - REA - della CCIAA di Verbania al n°
....., Codice Fiscale (Part. I.V.A.), nel
seguito indicata come "S.A.I.A. S.p.A.", qui rappresentata dal Sig.
.....

nato a il, residente per la carica
presso la sede della Società, il quale sottoscrive il presente atto nella

Franco Lombardi
Capri - S.M.
10.01.82

sua specifica ed esclusiva veste di Presidente della Società e quindi, come tale, suo legale rappresentante, a seguito di deliberazione del Comitato Esecutivo/Consiglio di Amministrazione della SAIA stessa in data; che in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera; da una parte;

e

* DITTA

con sede in, Via Capitale sociale £., iscritta al Registro Imprese della CCIAA di, al n°..... ed al Repertorio Economico Amministrativo - REA - della CCIAA di al n°, Codice Fiscale (Part. IVA), nel seguito indicata "parte acquirente" qui rappresentata dal signor nato a il/...../.....: residente per la carica presso la sede della Ditta, il quale interviene al presente atto nella sua specifica veste di della Ditta stessa e come tale Suo legale rappresentante; dall'altra.

PREMESSO:

- A.) che il Comune di Villadossola, è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte n. del .../.../.....;
- B.) che con deliberazione del Consiglio Comunale di Villadossola n° del è stata adottata variante a detto strumento urbanistico interessante aree ad uso industriale in località

Franco Raimondi
Cipriani - M. L.
Luca M. L.

denominata "Villa 2" e che detta variante è stata approvata
.....;

- C.) che per l'utilizzo di dette aree è prevista la realizzazione di un "Piano per Insediamenti Produttivi - P.I.P." e che detto P.I.P. è stato regolarmente approvato dal Comune di Villadossola;
- D.) che con convenzione rogito rep. in data, registrata a il al n°, è stata affidata alla S.A.I.A S.p.A. l'attuazione del suddetto "P.I.P."
- E.) che con deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Villadossola n° del, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata la convenzione per l'attuazione dell'intervento ed allegata convenzione - tipo per la cessione delle aree agli utenti;
- F.) che con deliberazione della Giunta Municipale di Villadossola n° del, è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria del P.I.P. e che detti lavori sono in fase di
- G.) che la Ditta ha richiesto l'acquisto, secondo le norme del P.I.P., di una superficie di mq.= e che il Consiglio di Amministrazione (o Comitato Esecutivo) della Saia spa con deliberazione assunta in data ha deliberato la cessione della superficie richiesta alle condizioni tutte indicate nel presente atto.



Francisco Lombardi
12/01/2011

Tutto ciò premesso, le parti, come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1.

Le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

La parte acquirente dichiara di ben conoscere il "Piano per Insediamenti Produttivi" del Comune di Villadossola, nel seguito indicato PIP ed i relativi progetti delle opere di urbanizzazione primaria e di accettarne ogni aspetto urbanistico, tecnico e normativo. Dichiara altresì di ben conoscere ed espressamente accettare le clausole della convenzione-tipo per la cessione delle aree, citata nelle premesse e qui integralmente richiamata.

ARTICOLO 2

La S.A.I.A. S.p.a. a mezzo del qui costituito suo rappresentante organico, a quanto infra debitamente autorizzato in esecuzione della delibera del proprio Comitato Esecutivo / Consiglio di Amministrazione in data visti gli articoli 42 della legge Regione Piemonte del 5.12.1977 n.56 e successive modificazioni ed in particolare l'articolo 10 della Legge Regione Piemonte 27.12.1991 n.70, cede e vende alla Ditta con sede in, per la quale accetta il suo legale rappresentante sig. i seguenti appezzamenti di terreno siti in territorio del Comune di Villadossola, e censiti al N.C.T. come segue:

* Foglio mappale di are
.....;

Franco Pavesio
Gianni - S.M.
19 0 1. 1

* Foglio mappale di are
.....;

* Foglio mappale di are
.....;

per complessive are, a corpo, così come meglio
indicati ed identificati nell'allegata planimetria in colorazione gialla.

Coerenze in un sol corpo:
.....

Provenienze:
.....

ARTICOLO 3

Il prezzo per la cessione delle aree a corpo di cui all'articolo 2) è tra
le parti convenuto in £. oltre a £. quale
IVA e quindi per complessive £.

(rateizzazioni e garanzie di gradimento della SAIA Spa).

ARTICOLO 4

La S.A.I.A. S.P.A. si obbliga nei confronti della parte acquirente, alla
esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, come previsto nei
progetti approvati dal Comune; quota parte delle relative spese è
stata considerata nella determinazione del prezzo di cessione di cui
sopra.

In relazione alla esecuzione da parte della S.A.I.A. S.p.A. delle
suddette opere, il Comune non richiederà gli oneri di urbanizzazione
primaria ai sensi della legge 10 del 28/1/1977 e dell'art. 51 della
legge Regione Piemonte n° 56/1977 e s.m.i., conseguenti

Franco Rancob
Geni - S.M.C.
Quadruppi

all'ottenimento delle relative concessioni ad edificare, nei limiti e con le modalità stabilite dal P.I.P. ed avrà diritto a realizzare una superficie coperta secondo quanto previsto dalle "Norme Tecniche di Attuazione" del PIP. Come previsto dalla convenzione, meglio indicata al punto d) delle premesse, si dà atto che il Comune di Villadossola ha assunto a proprio carico la manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione primaria realizzate, dopo regolare collaudo e passaggio al Comune da parte della S.A.I.A. S.P.A..

ARTICOLO 5

L'acquirente si obbliga a realizzare sull'area oggetto del presente atto, un fabbricato avente destinazione urbanistica compatibile con le norme del PIP e con caratteristiche costruttive e tipologiche conformi alle norme stesse.

A tale proposito l'acquirente si impegna:

- a.) a presentare richiesta di concessione edilizia, secondo le citate Norme Tecniche di Attuazione del PIP e con la regolare documentazione prevista sia dal Regolamento Edilizio del Comune di Villadossola e sia dalla vigente normativa in materia di insediamenti produttivi, entro il termine massimo di 12 mesi (*salvo eventuale maggiore termine giustificato da ragioni tecniche e comunque previa approvazione motivata da parte della SAIA Spa*), dalla data odierna, e quindi entro il
- b.) ad iniziare i lavori di costruzione del fabbricato entro 1 (uno) anno dalla data di rilascio della concessione edilizia;

Franco Salamone
Cipriani M.L.

C.) ad ultimare i lavori entro 3 (tre) anni dalla data di inizio degli stessi.

ARTICOLO 6

Il Comune di Villadossola é obbligato ad acconsentire gratuitamente, se richiesto specificatamente per iscritto, ad eventuali modifiche di destinazione del realizzando fabbricato, purché la nuova destinazione non sia in contrasto con le leggi e con la normativa del "PIP" vigente al tempo della richiesta. Dato il vincolo di destinazione volto alla promozione di insediamenti produttivi nell'area de quo, la parte acquirente potrà trasferire o cedere in locazione il terreno qui compravenduto solo ed esclusivamente dopo aver realizzato il fabbricato di cui al precedente art. 5), e, comunque, solo dopo aver ottenuto regolare agibilità d'uso del fabbricato stesso. Eventuali deroghe motivate per la cessione delle aree in mancanza di costruzione e/o agibilità del fabbricato, dovranno essere espressamente richieste alla SAIA Spa, la quale avrà facoltà di approvarle o meno. In caso di accoglimento ed approvazione di deroga, la stessa SAIA Spa, tramite i propri rappresentanti, dovrà sottoscrivere per approvazione il relativo rogito notarile di trasferimento a terzi.

ARTICOLO 7

I diritti e gli oneri derivanti dal presente atto sono estesi nel caso di trasferimento del titolo, ed a tale scopo il subentrante dovrà accettare i termini della presente convenzione.

ARTICOLO 8



francesco ranaudo
Cipri - 2/11/11

I terreni sopra descritti vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti i diritti, azioni, pertinenze, oneri, accessioni, servitù attive e passive; in particolare la parte acquirente dichiara espressamente di essere a conoscenza che sull'area insistono i seguenti gravami:

.....

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi, con tutti i relativi vantaggi ed oneri. La S.A.I.A. S.p.A., a mezzo del qui costituito suo rappresentante, presta le garanzie di legge in ordine alla proprietà, alla disponibilità ed alla libertà dell'immobile in contratto da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

La ditta per il tramite del suo qui costituito legale rappresentante, espressamente dichiara che l'appezzamento oggetto della presente compravendita è di suo pieno e completo gradimento, senza riserva alcuna.

Il presente atto verrà trascritto nei Registri Immobiliari della Conservatoria di e la S.A.I.A. S.p.A. rinuncerà all'iscrizione di ipoteca legale, con esonero per il Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 9

Qualsiasi divergenza possa originarsi tra le parti del presente contratto, ed abbia relazione con esso, sarà devoluta ad un Collegio arbitrale formato da tre arbitri, di cui uno nominato da ciascuna delle parti ed il terzo in accordo tra i prenommati, ovvero, in caso di

francesco Larench
C. Rossi - S. M. C.
/ N. 0. 1. 1. 1. 1. 1.

disaccordo tra di essi, previo ricorso della parte più diligente, al Presidente del Tribunale di Verbania. Gli arbitri giudicheranno secondo diritto e con procedimento rituale, secondo le norme del titolo VIII del Codice di Procedura Civile. Resta invece devoluta all'Autorità Giudiziaria Ordinaria ogni questione relativa alle controversie economiche attinenti al pagamento delle rate scadute, relativamente alle quali è maturato il pagamento.

ARTICOLO 10

La presente cessione è soggetta ad IVA, e pertanto si rendono applicabili le imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa. Spese del presente atto e conseguenti sono a carico della parte acquirente, salvo l'eventuale Invim, se ancora dovuta, che fa carico alla Società venditrice come per legge.

CLAUSOLA (in distinta scrittura)

A.) Fideiussione a garanzia dei pagamenti

La promittente acquirente dovrà presentare, all'atto della stipula del rogito notarile, fideiussione bancaria a favore della S.A.I.A. S.p.A., per un importo pari al residuo prezzo ancora dovuto, a garanzia del pagamento alle singole scadenze delle rate convenute. Tale fideiussione, predisposta secondo le condizioni stabilite dalla S.A.I.A. S.p.A., avrà validità fino all'integrale pagamento del prezzo pattuito e verrà conseguentemente liberata pro quota al verificarsi dei singoli adempimenti.

In relazione alla presentazione della fideiussione sopra descritta, S.A.I.A. S.p.A. rinuncerà all'iscrizione di ipoteca legale, con esonero

francesco Parand
Giovani - S.M.C.

per il Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

B.) Fideiussione a garanzia di costruzione

La promittente acquirente dovrà presentare, all'atto della stipula del rogito notarile, fideiussione bancaria o assicurativa per l'importo di Lit..... (importo a valutazione della SAIA a seconda del valore del lotto ceduto), a garanzia dell'esatto e tempestivo adempimento degli obblighi relativi alla realizzazione del progetto edilizio, elencati nell'art. 5 del rogito notarile.

Tale fideiussione, predisposta secondo le condizioni stabilite dalla S.A.I.A. S.p.A., verrà ridotta e liberata come segue:

- * riduzione al 70%, a seguito di regolare presentazione del progetto edilizio nei termini indicati nel rogito notarile;
- * riduzione al 50% a seguito di inizio lavori e realizzazione dei getti di fondazione;
- * riduzione al 30% alla realizzazione della copertura, previa in ogni caso positiva verifica da parte di tecnico incaricato da S.A.I.A. S.p.A.

Lo svincolo totale della garanzia prestata avverrà a seguito dell'ottenimento dell'agibilità d'uso.

A discrezione della parte acquirente potrà essere presentata unica fideiussione a garanzia sia dei pagamenti e sia di costruzione.

Franco Lombardi
Geni - M.L.L.