



INTERPORTO - CENTRO INGROSSO DI PORDENONE S.P.A.

BANDO DI CONCORSO PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE

DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) ZONA OMOGENEA H1

INTERPORTO CENTRO INGROSSO DI PORDENONE

AMBITO N. 12 – Comparto 12B (foglio 37 mappale 289)

(art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865)

SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE

LUGLIO 2021

INDICE

Premesse

- Art. 1 Oggetto della convenzione
- Art. 2 Corrispettivo
- Art. 3 Modalità di pagamento
- Art. 4 Utilizzazione delle aree
- Art. 5 Modalità di intervento
- Art. 6 Progetto e programma costruttivo
- Art. 7 Esecuzione delle opere
- Art. 8 Disciplina del regime patrimoniale
- Art. 9 Regolamento di disciplina del contesto
- Art. 10 Destinazione d'uso
- Art. 11 Vigilanza
- Art. 12 Trasferimento degli obblighi
- Art. 13 Clausola risolutiva e revoca dell'assegnazione
- Art. 14 Risoluzione per cause di forza maggiore
- Art. 15 Definizione delle controversie e clausola arbitrale
- Art. 16 Ipoteche
- Art. 17 Spese contrattuali
- Art. 18 Destinazione urbanistica
- Art. 19 Rappresentanza

INTERPORTO – CENTRO INGROSSO DI PORDENONE S.P.A.

(Società sottoposta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Camera di Commercio di Pordenone-Udine)

Ex Art. 27 Legge 22 ottobre 1971, n. 865

Schema-tipo di convenzione per la cessione di aree comprese nel Piano di insediamenti produttivi (P.I.P.) Zona omogenea H1 in Comune di Pordenone

Ambito n. 12 – Comparto 12B (foglio 37 mappale 289)

L'anno, il giorno del mese di

tra

la *“Interporto – Centro Ingrosso di Pordenone S.p.A.”*, con sede e domicilio fiscale in Pordenone, Via Interporto Centro Ingrosso, 114/5, capitale versato Euro 1.601.016,39, iscritta al n. 3042 del reg. delle soc. del Tribunale di Pordenone (00192610939), in persona dell'Amministratore Delegato, munito dei poteri necessari ai sensi, domiciliato per la carica presso,

e i seguenti soggetti:

1), con sede in, in persona del suo legale rappresentante sig., munito dei poteri necessari ai sensi dello statuto sociale,

2) ecc.

Premesso che:

a) con deliberazione del Consiglio comunale n. 36 dell'11 maggio 2000 il Comune di Pordenone ha approvato il Piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi di carattere commerciale all'ingrosso e interscambio di merci “PIP-CCI” – entrato in vigore il 29 giugno 2000 (BUR n° 13 del 28 giugno 2000) – classificato quale “Zona

omogenea H1 – Zona per attrezzature commerciali di interesse regionale e per l'interscambio delle merci”;

- b) tale Piano, posto in essere ai sensi e per gli effetti dell'articolo 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 segue la scadenza del precedente (avvenuta il 3 luglio 1994 per decorrenza del termine di validità decennale) adottato dal Comune con deliberazione consiliare n. 451 del 21 novembre 1983 ed approvato dalla Regione con DPGR. n. 0477/PRES del 5 giugno 1984 (BUR n. 60 del 2 luglio 1984);
- c) la localizzazione del “PIP-CCI” è avvenuta nel rispetto delle previsioni del Piano Urbanistico Regionale Generale, approvato nel 1978 (DPGR n. 0826/Pres del 15 settembre 1978 – BUR n. 92/78), attraverso la variante n. 54/1981 al Piano “Cerrutti”, come poi confermata dal vigente Piano Regolatore Generale di adeguamento al Piano Urbanistico Regionale Generale, adottato dal comune di Pordenone con deliberazione consiliare n° 197 del 28 marzo 1983 ed approvato dalla Regione con decreto del PGR n. 0191 del 28 maggio 1986 (BUR n. 60 del 18 giugno 1986), rettificato con decreto del PGR n. 0192 del 23 maggio 1988 (BUR n. 89 del 13 luglio 1988);
- d) in base alla normativa del Piano originario (art. 2, commi 3 e 4 N.T.A.) e dell'attuale (tit. 1 – norme generali art. 5 – modalità di attuazione N.T.A.) l'attuazione del medesimo è demandata ad una società a maggioranza pubblica;
- e) per la realizzazione del Piano per gli Insedimenti Produttivi è stata costituita la “Centro Commerciale all'Ingrosso di Pordenone S.p.A.” che in aprile 2004 ha variato la propria denominazione sociale in “Interporto – Centro Ingrosso di Pordenone S.p.A.”, in prosieguo indicata convenzionalmente “Concedente”, alla quale sono stati attribuiti – sulla base delle convenzioni 2 agosto 1984, rep. n. 1385 Segretario Generale Reggente del Comune di Pordenone (integrata con i patti aggiuntivi 11 dicembre 1986, rep. n. 22 Segretario Generale del comune di Pordenone e 28 marzo 1994, rep. n.

114.841 Notaio Simone Girardi di Pordenone) e 14 febbraio 2001, rep. 24316 Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) – i compiti di progettazione e realizzazione delle infrastrutture, comprese le opere di urbanizzazione e di acquisizione delle aree, nonché le connesse attività di gestione nei rapporti con i terzi concessionari delle aree secondo quanto previsto dall'articolo 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865;

- f) con deliberazione del Consiglio comunale n. 76/2004 del 12.07.2004 il Comune di Pordenone ha approvato la Variante n. 1 al Piano per gli Insediamenti Produttivi della Zona Omogenea H1 – Centro Commerciale all'ingrosso di Pordenone;
- g) con deliberazione del Consiglio comunale n. 47/2008 del 23.06.2008 il Comune di Pordenone ha approvato la Variante n. 2 al Piano per gli Insediamenti Produttivi della Zona Omogenea H1 – Centro Commerciale all'ingrosso di Pordenone;
- h) la corretta utilizzazione e gestione del Piano, riguardo alla fruizione, funzionalità e all'estetica dell'ambiente, è disciplinata del *“Regolamento Quadro del Complesso Centro Commerciale all'ingrosso di Pordenone (ora Interporto Centro Ingrosso di Pordenone)”*, approvato dal Comune con delibera del Consiglio comunale n. 133 del 13 dicembre 1993, regolamento in fase di revisione alla luce dei contenuti innovativi del nuovo PIP rispetto al precedente;
- i) in data 16.06.2011, presso lo studio del Notaio Gaspare Gerardi di Pordenone è stata sottoscritta la prima proroga al termine di cui alla convenzione originaria rep. 24316 sopra citata che, per effetto di ulteriori n. 3 atti (rep. 64243 del 26.06.2015, rep. 69557 del 28.06.2018, rep. 72814 del 30.06.2020), hanno prorogato l'efficacia della stessa fino al 30.06.2023,
- j) con delibera della Giunta Comunale n. 125/2012 del 22.06.2012 è stato approvato il Progetto Coordinato Ambito 12 del Piano per gli Insediamenti Produttivi della zona omogenea H1;

- k) il Comune di Pordenone ha proceduto alla determinazione dei prezzi di cessione delle aree per l'anno 2021 con deliberazione della Giunta comunale n. 271/2020 del 12 novembre 2020, nella seguente misura: Euro/mq. **60,41** quale incidenza del costo delle aree; Euro/mq. **17,54** quale incidenza del costo delle opere di urbanizzazione;
- l) con deliberazione della Giunta comunale n. 271/2020 del 12 novembre 2020 il Comune di Pordenone ha altresì determinato che: *“In attesa della nuova sentenza della Corte di Cassazione, si precisa che, nel caso in cui l'indennità di esproprio venga determinata in misura superiore al valore venale dei terreni espropriati risultante dall'elaborato peritale del geom. Iannuccelli quale C.T.U. nominato in giudizio avanti la Corte di Appello di Trieste, le future ditte assegnatarie saranno tenute a versare la differenza tra quanto corrisposto e quanto dovuto, compresi eventuali interessi e rivalutazione monetaria; di tale evenienza Interporto dovrà, pertanto, tener conto nell'eventuale stipula dei contratti di vendita”.*
- m) nel termine compreso dal al è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Pordenone il “bando di concorso” per l'assegnazione dell'area edificabile, già di proprietà della “Interporto – Centro Ingrosso di Pordenone S.p.A.”, ricadente nell'ambito n. 12 – comparto 12B del P.I.P. ed individuata catastalmente al foglio 37 mappale 289;
- i) - l'aggiudicazione del lotto di terreno posto in vendita attraverso il predetto bando di concorso è stata deliberata dal Consiglio di Amministrazione della “Interporto – Centro Ingrosso di Pordenone S.p.A.”, giusto verbale n. del
- l) - la “Concedente”, come sopra rappresentata – in forza dei poteri conferitegli dalla surriferita convenzione stipulata con il Comune di Pordenone e in esecuzione della citata deliberazione del Consiglio di Amministrazione della “Interporto - Centro Ingrosso di Pordenone S.p.A.” – intende trasferire in proprietà il predetto lotto

edificabile alla parte "Cessionaria", come rappresentate, la quale dichiara sotto la propria responsabilità, di possedere i requisiti per insediarsi nell'ambito dell'Interporto Centro Ingrosso di Pordenone, disciplinato dal Piano attuativo formato ed approvato per il combinato disposto dell'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e del Titolo IV, Capo II, della legge urbanistica regionale 19 novembre 1991, n. 52 e successive modifiche ed integrazioni, nell'area di cui al precedente punto h) della premessa, ai fini dell'attuazione degli interventi costruttivi previsti;

m) - tutto ciò al fine di perseguire gli obiettivi indicati dall'articolo 27 della legge 865/1971, dal Piano urbanistico regionale generale (PURG), dal Piano regolatore generale vigente (PRG), nonché dal piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi di carattere commerciale (PIP-CCI).

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti stipulano e convengono quanto segue, dando atto che la premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 1 – Oggetto della convenzione

La Interporto – Centro Ingrosso di Pordenone S.p.A., come sopra rappresentata, cede allache, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, la porzione di terreno censita nel Catasto Terreni del Comune di Pordenone, Foglio 37, mappale 289, della superficie reale di mq 10.048, e superficie catastale di 9.940 mq. RD € 100,00 RA 64,17.

Trattasi precisamente di lotto di terreno edificabile, derivante dal frazionamento dell'originario mappale 260 tipo prot. N. 2014/55546 approvato dall'Ufficio del territorio di Pordenone il 16.06.2014.

Tale area è confinante con mappale 290 a sud, 692 a ovest e nord, 337 a est.

La "Concedente" garantisce la proprietà e la disponibilità delle aree cedute, nonché la libertà da pesi, vincoli, oneri, censi, livelli, privilegi ed ipoteche, che possono escludere o limitare l'esercizio ed il godimento del diritto di proprietà, ad eccezione dei vincoli di legge ed urbanistici di cui la "Cessionaria" dà atto di essere a conoscenza.

La "Concedente" presta altresì garanzia per ogni caso di evizione, spoglio, danno o molestia sulle intere aree cedute con il presente atto.

Il diritto di proprietà, come sopra trasferito, sarà esercitato nei limiti e con le modalità previsti nella presente convenzione e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia, con la finalità di realizzare direttamente l'impianto da destinare ad insediamento commerciale, ai sensi dell'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Art. 2 - Corrispettivo

Le parti danno atto che il corrispettivo della presente cessione è stato determinato nel seguente modo:

- a) per le aree: Euro **60,41** per metro quadrato di superficie fondiaria reale;
- b) per oneri di urbanizzazione: Euro **17,54** per metro quadrato di superficie fondiaria reale;
- c) per spese di pubblicazione bando: Euro 750,00.

In base ai parametri sopra riportati, è stato posto a carico del "Cessionario" il pagamento delle seguenti somme:

LOTTO individuato al foglio 37 mapp. 289

Complessivi Euro 783.991,60 (settecentoottantatremilanovecentonovantuno/60), così ripartiti:

- a) per le aree mq 10.048 x Euro/mq **60,41** = € 606.999,68
- b) per gli oneri di urbanizzazione mq 10.048 x Euro/mq € **17,54** = € 176.241,92
- c) per spese di pubblicazione bando euro 750,00

Art. 3 – Modalità di pagamento

Le parti dichiarano e danno atto che:

- il corrispettivo di vendita del lotto, comprensivo del prezzo dell'area e dei costi accessori, come sopra determinato, sono già stati versati alla "Concedente" che, come rappresentata, ne rilascia quietanza liberatoria dando atto che non vi è titolo per l'iscrizione dell'ipoteca legale ai sensi dell'articolo 2817, 1° comma, n° 1, del C.C.;
- l'importo dovuto al Comune di Pordenone per gli oneri di urbanizzazione è già stato versato presso la Tesoreria competente;

Art. 4 – Utilizzazione delle aree

Il "Cessionario" si obbliga ad utilizzare l'area nei limiti e con le modalità fissate dalla presente convenzione e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia, nonché nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche vigenti e del Progetto Coordinato approvato, al fine di realizzare un insediamento produttivo destinato allo svolgimento di attività previste dal Piano.

Eventuali varianti al suddetto Progetto Coordinato saranno a carico del "Cessionario".

L'esecuzione di ogni altro diverso impianto dovrà ottenere preventivo ed espresso consenso scritto da parte della "Concedente".

L'attività da svolgersi in ciascun nuovo impianto dovrà essere avviata entro 40 (quaranta) mesi dalla stipula del presente atto e, comunque, non oltre 4 (quattro) mesi dal rilascio del certificato di agibilità.

Dell'inizio dell'attivazione dell'impianto dovrà essere data tempestiva comunicazione scritta al Comune di Pordenone e alla "Concedente" entro 10 (dieci) giorni.

Qualora dopo l'attivazione, il "Cessionario" sospenda la propria attività, per qualsiasi causa, per una durata superiore a 6 (sei) mesi, dovrà darne avviso con motivazione scritta alla "Concedente", la quale, fisserà un congruo termine per la ripresa dell'attività.

Eventuali proroghe potranno essere concesse, sempre su motivata richiesta dal "Cessionario".

Articolo 5 – Modalità di intervento

Considerato che le opere di urbanizzazione principali afferenti all'ambito 12 sono già realizzate, la costruzione del fabbricato avverrà a cura del soggetto assegnatario del lotto edificabile nel rispetto delle prescrizioni edilizie ed urbanistiche vigenti.

Art. 6 - Progetto e programma costruttivo

La progettazione architettonica relativa al fabbricato e alla sistemazione dell'area dovrà essere funzionale all'insediamento ed elaborata, in accordo con gli uffici tecnici del Comune di Pordenone e della "Concedente", conformemente alle prescrizioni contenute nel progetto del P.I.P. e nel "*Progetto Coordinato*" alle Norme di attuazione del Piano regolatore generale ed alle disposizioni contenute nel "Regolamento quadro del Complesso Centro Commerciale all'Ingrosso" di Pordenone e nel Regolamento Edilizio.

Tale fabbricato dovrà avere le caratteristiche edilizie e rifiniture previste nel "*Progetto Coordinato*" redatto dal "Cessionario" in variante a quello approvato con D.G.C. n. 125/2012 del 22.06.2012.

I progetti esecutivi dell'edificio e di completamento delle opere di urbanizzazione andranno presentati alla "Concedente", per ottenere il parere di merito.

La "Concedente" si riserva il diritto di ordinare, in sede di istruttoria preliminare, eventuali modifiche e/o integrazioni del progetto con salvezza dei diritti consequenziali.

L'intervento nel suo complesso dovrà conseguire la strutturazione dell'ambiente nel suo insieme caratterizzato da quei requisiti idonei a garantire l'assenza di limiti dell'esercizio dell'attività autonoma delle persone, in funzione delle esigenze individuali e delle variazioni temporanee o permanenti delle stesse.

La progettazione dovrà attenersi alle prescrizioni tecniche previste dalla normativa vigente.

I costi per gli allacciamenti alle reti idrica, telefonica, di energia elettrica, del gas e fognaria saranno a totale carico del "Cessionario".

Art. 7 – Esecuzione delle opere

Si conviene che:

- i lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte in conformità agli elaborati progettuali approvati dal Comune a seguito del rilascio del PUF (Provvedimento Unico Finale);
- non potranno essere apportate dal "Cessionario" varianti od addizioni senza la preventiva approvazione scritta della "Concedente".

La "Concedente" potrà richiedere in corso d'opera al "Cessionario" la redazione di varianti o integrazioni degli elaborati tecnici richiamati, sempre che tale redazione non comporti sostanziali modifiche di essi.

Il "Cessionario" dovrà presentare la richiesta di concessione edilizia entro e non oltre **6** (sei) dalla data della stipula della presente convenzione.

I lavori di realizzazione dell'intero programma costruttivo dovranno essere iniziati ed ultimati rispettivamente entro 18 (diciotto) mesi e 36 (trentasei) mesi da tale approvazione.

I lavori saranno considerati iniziati con l'avvio dell'esecuzione delle opere di fondazione.

L'ultimazione delle opere dovrà risultare da apposita certificazione; entro i successivi 90 (novanta) giorni l'edificio dovrà essere agibile e funzionante in ogni sua parte.

A tal fine, ciascun "Cessionario" dovrà ottenere il rilascio di tutte le autorizzazioni necessarie per l'ottenimento della licenza d'uso.

Eventuali proroghe per l'ultimazione dell'edificio e delle opere di urbanizzazione potranno essere accordate dalla "Concedente" su motivata richiesta fondata su comprovati motivi di necessità o di forza maggiore.

Art. 8 – Disciplina del regime patrimoniale

Per l'intera durata del P.I.P., le aree trasferite non sono cedibili a terzi e l'unità edilizia non potrà essere venduta né affittata a terzi né essere oggetto di locazione finanziaria, né di diritti reali di godimento, senza l'autorizzazione della "Interporto – Centro Ingrosso di Pordenone S.p.A.".

Ogni "Cessionario" sarà tenuto, in questo ultimo caso, ad imporre ed a far osservare all'eventuale avente causa tutti gli obblighi previsti dal presente atto ed a far includere nell'atto di vendita o di affitto il divieto di cui al presente articolo.

L'alienazione o la costituzione di diritti reali sull'immobile, esclusi quelli di garanzia, se autorizzata, potrà avvenire sulla base dei seguenti corrispettivi:

- per il fabbricato si farà riferimento al valore di mercato ed il "Cessionario" dovrà presentare una asseverazione peritale giurata da cui risulti la corrispondenza del prezzo richiesto ai prezzi correnti di mercato per beni analoghi;
- per le aree si farà riferimento al prezzo di cessione così come determinato nell'articolo 2 (due) della presente convenzione, aggiornato in base alle variazioni dell'indice ISTAT dei costi di costruzione.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

Una copia degli atti di trasferimento della proprietà o di affitto dovrà essere trasmessa alla "Società" entro 30 (trenta) giorni dalla stipula.

Art. 9 – Regolamento di disciplina del contesto

Il "Cessionario" presta incondizionata adesione al "*Regolamento Quadro del Complesso Centro Commerciale all'Ingrosso di Pordenone*" approvato dal comune di Pordenone con deliberazione consiliare n° 133 del 13 dicembre 1993, accettando fin d'ora ogni eventuale modifica o integrazione che il Comune ritenesse necessario apportare al predetto regolamento.

Art. 10 – Destinazione d'uso

Tutte le parti intervenute nel presente atto si danno reciprocamente atto che le unità edilizie da realizzare dovranno conservare permanentemente la destinazione d'uso previste dal Piano.

Art. 11 - Vigilanza

Tutti i lavori, che conseguiranno il rilascio di autorizzazioni e/o concessioni edilizie da parte delle autorità competenti, saranno eseguiti sotto la vigilanza del Comune di Pordenone e della "Interporto – Centro Ingrosso di Pordenone S.p.A." che sarà effettuata per mezzo di propri funzionari a tale scopo delegati, i quali avranno libero accesso al cantiere di lavoro.

I "Cessionari":

- saranno responsabili per eventuali danni arrecati alle costruzioni esistenti nel sito, nonché per ogni altro eventuale danno arrecato a persone o cose a causa della realizzazione delle opere oggetto della presente convenzione;
- dovranno assicurare l'assistenza necessaria agli organi tecnici del Comune e della "Concedente" preposti alla verifica della corretta esecuzione degli interventi costruttivi;
- dovranno fornire, ai suddetti organi, tutti i chiarimenti ed i documenti richiesti;
- si faranno carico di tutti gli oneri comunque connessi alla vigilanza;
- saranno obbligati ad osservare e far osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni di carattere tecnico, ai sensi delle leggi vigenti in materia di infortunistica.

Art. 12 – Trasferimento degli obblighi

I "Cessionari", ciascuno per sé, si impegnano fin d'ora a rendere esplicitamente edotti gli eventuali subacquirenti degli immobili oggetto della presente convenzione, degli oneri assunti nei riguardi della "Concedente" non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione.

Ciò dovrà risultare dai relativi atti di vendita, copia dei quali dovrà essere trasmessa alla "Interporto – Centro Ingrosso di Pordenone S.p.A.", i quali dovranno prevedere l'esplicito

obbligo dell'acquirente di subentrare nella stessa posizione giuridica attiva e passiva del "Cessionario", riguardo agli oneri sopra citati.

Indipendentemente da quanto sopra previsto, ciascun "Cessionario" rimarrà solidalmente responsabile con l'eventuale subacquirente per l'adempimento di detti oneri.

Art. 13 - Clausola risolutiva e revoca dell'assegnazione

Senza pregiudizio per ogni ulteriore o maggiore ragione, azione o diritto che possa competere alla "Interporto – Centro Ingrosso di Pordenone S.p.A." anche a titolo di risarcimento danni, alla "Concedente" è attribuito il potere di avvalersi nei confronti di ciascun "Cessionario" della clausola risolutiva espressa di cui all'articolo 1456 del Codice Civile qualora si verifichi una delle seguenti ipotesi:

- 1) fallimento del "Cessionario" o suoi aventi causa ovvero quando nella struttura imprenditoriale del "Cessionario" si verifichino fatti che comportino notevole diminuzione della capacità tecnico-finanziaria e/o patrimoniale;
- 2) esecuzione di opere edilizie difformi da quelle previste nella presente convenzione e nel progetto autorizzato dal Comune;
- 3) violazione dell'obbligo di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria della costruzione e delle sistemazioni esterne;
- 4) inosservanza degli obblighi di cui alle norme del vigente *"Regolamento Quadro del Complesso Centro Commerciale all'Ingrosso di Pordenone"*, approvato dal Comune di Pordenone con deliberazione consiliare n° 133 del 13 dicembre 1993, e di quelle che saranno contenute nel nuovo *"Regolamento di Gestione del Centro Commerciale all'Ingrosso di Pordenone"*;
- 5) inosservanza del divieto di cedere a terzi il diritto di proprietà o costituire a favore di terzi diritti reali di godimento, in assenza della formale autorizzazione della "Concedente";

- 6) inosservanza del divieto di destinare l'immobile ad uso diverso da quello previsto dallo strumento urbanistico generale (PRG) e dagli strumenti urbanistici di grado subordinato preordinati a disciplinare e regolamentare il Centro Commerciale all'Ingrosso di Pordenone (PIP-CCI);
- 7) mancato inizio dell'attività nel termine prescritto dall'articolo 4 (quattro);
- 8) mancata ripresa dell'attività nei termini fissati dall'articolo 4 (quattro);
- 9) inutile decorso dei termini di cui all'articolo 7 (sette) previsti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori;
- 10) accertamento della mancanza dei requisiti o delle condizioni che hanno determinato l'assegnazione delle aree o l'autorizzazione della "Concedente", alla cessione delle stesse, fatta salva ogni altra azione legale nei confronti del "Cessionario", compreso quanto previsto dall'articolo 489 del Codice Penale;
- 11) mancata dismissione dell'attività di cui alle ipotesi indicate alle lettere b), c), d), f), g), i) del "*Bando di concorso*" per l'assegnazione delle aree oggetto della presente convenzione, nel termine di 6 (sei) mesi dal rilascio del certificato di agibilità del nuovo impianto;
- 12) alienazione dell'immobile per un corrispettivo eccedente il valore determinato sulla base dei criteri di calcolo indicati nell'articolo 13 (tredici);
- 13) stipula di atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento commerciale è stato concepito.

La dichiarazione di volersi avvalere della clausola risolutiva, dovrà essere preceduta dalla preventiva contestazione da parte della "Interporto – Centro Ingrosso di Pordenone S.p.A." dei fatti addebitati, ovvero dalla diffida ad adempiere, con contemporanea prefissione del termine di 60 (sessanta) giorni entro il quale il "Cessionario" potrà presentare le proprie contro-deduzioni.

In caso di mancato accoglimento delle stesse da parte della "Interporto – Centro Ingrosso di Pordenone S.p.A.", questa dovrà dichiarare espressamente di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa con conseguente risoluzione del trasferimento del diritto di proprietà ed il terreno con le relative opere realizzate dovrà rientrare nella disponibilità patrimoniale della "Concedente".

Nelle ipotesi sopra indicate, la "Concedente" è tenuta a corrispondere al "Cessionario":

- il corrispettivo di cui all'articolo 2 (due), dedotto il 20% a titolo di penale convenzionale, senza computo di interessi né di rivalutazione monetaria;
- l'indennizzo delle opere eventualmente realizzate (fabbricato e urbanizzazioni) determinato sulla base di una stima peritale computata al momento della decadenza da tre tecnici peritali nominati ai sensi dell'articolo 24 (ventiquattro) su istanza della parte più diligente.

Dall'indennizzo saranno detratti:

- a) gli eventuali danni;
- b) 1/20 del valore del fabbricato, a titolo di penale;
- c) le spese sostenute dalla "Concedente" per la stima peritale, per tasse, e le altre spese eventuali.

Sono fatte salve:

- le sanzioni previste dalle norme vigenti in ordine alle opere realizzate in difformità dalla concessione edilizia;
- il potere della "Concedente" di procedere al recupero attivo delle somme dovute nelle forme previste dalla vigente normativa.

Art. 14 . Risoluzione per cause di forza maggiore

Nell'ipotesi in cui, per cause di forza maggiore, il "Cessionario" ritrasferisca alla "Concedente" l'area non ancora edificata, avrà diritto al corrispettivo di cui all'articolo 2 del presente atto, senza maggiorazioni per interessi od altro.

Qualora, per le medesime cause, il "Cessionario" ritrasferisca alla concedente, l'area parzialmente edificata, il "Cessionario" avrà diritto al rimborso del corrispettivo complessivo versato per l'area in oggetto, nei termini di cui sopra, nonché al valore delle opere eseguite risultanti da stima peritale redatta da tecnico designato dalla "Concedente", senza maggiorazioni per interessi. Dal corrispettivo saranno detratte le spese occorse per la stima peritale.

Art. 15 - Definizioni delle controversie e clausola arbitrale

Qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovesse insorgere in ordine alla interpretazione, esecuzione e/o risoluzione, in corso o al termine della presente convenzione, sarà deferita ad un collegio di tre arbitri rituali, di cui il primo nominato dalla "Concedente", il secondo dai "Cessionari" e/o "Cessionario" a seconda della fattispecie, ed il terzo, con funzioni di presidente, dai due arbitri come sopra nominati, o, in difetto di accordo, dal Presidente del Tribunale di Pordenone a richiesta della parte più diligente.

Il Presidente del Tribunale di Pordenone nominerà anche, ad istanza della parte interessata, l'Arbitro di quella parte che non vi abbia provveduto entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno.

Il Collegio Arbitrale giudicherà in Pordenone secondo diritto e rispettando le regole di procedura. La presente clausola compromissoria, immediatamente operativa, comporta l'applicazione delle norme dettate in tema di arbitrato dal Codice di procedura civile.

Le determinazioni del Collegio saranno vincolanti per le parti. Dette determinazioni saranno comunicate alle parti stesse con lettera raccomandata entro 180 (centoottanta) giorni dalla data di costituzione del Collegio, compresi i giorni festivi.

Le parti si impegneranno reciprocamente a riconoscere, al Collegio Arbitrale, proroghe allo scopo di consentire la conclusione delle attività devolute al giudizio arbitrale stesso e tali da permettere la decisione finale. Dette proroghe, nel loro complesso, non potranno comunque essere superiori al periodo di 180 (centoottanta) giorni inizialmente concesso al collegio arbitrale per la formazione del lodo.

Art. 16 – Ipoteche

La “Concedente” autorizza ciascun “Cessionario”, in relazione al lotto rispettivamente acquistato, a costituire ipoteca volontaria sul terreno e sull’edificanda unità immobiliare a favore di eventuali Banche od Enti che finanzieranno l’esecuzione delle opere di edificazione.

Art. 17 - Spese contrattuali

Le spese del presente atto e conseguenti, ivi comprese quelle di carattere fiscale, catastali, notarili e di trascrizione, sono a totale carico dei “Cessionari” pro-quote, i quali dichiarano di volersi avvalere delle agevolazioni fiscali previste dall’articolo 74 della legge 22 ottobre 1971, n° 865 e dall’articolo 32 del D.P.R. 29 settembre 1973, n° 601, consistenti nell’imposta fissa minima di registro e nell’esenzione di imposta di trascrizione trattandosi di cessione di aree effettuate in esecuzione delle norme di cui alla citata legge n° 865/71, in particolare dell’articolo 74 della medesima.

Art. 18 – Destinazione urbanistica

La destinazione d’uso dell’area, a seguito della variante al PRGC approvata con D.C.C. n. 48/2017 del 02.10.2017, come meglio specificato nella relazione tecnica redatta dal Comune di Pordenone, è stata integrata con la possibilità di insediamento di “attività

industriali e artigianali compatibili con le destinazioni d'uso principali; tali attività potranno trovare collocazione unicamente negli ambiti 10 (con esclusione del comparto 10a) e 12, come individuati dal Piano per gli insediamenti produttivi (PIP) approvato con D.C.C. n. 36 del 11.05.2000 e dal Progetto Unitario di Comparto 10A dell'ambito 10 approvato con DGC n. 281 del 26/11/2001 (come evidenziato nella relazione di variante), e non potranno superare la quota del 10% della SU totale ammissibile della zona H1”

Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, viene allegata al presente atto la certificazione di destinazione urbanistica, rilasciata dal Comune di Pordenone, relativamente alla quale, le parti dichiarano che, dalla data del rilascio a quella odierna, non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 19 - Rappresentanza

Per tutto quanto attiene ai rapporti con la “Interporto – Centro Ingrosso di Pordenone S.p.A.” derivanti dalla presente convenzione, i “Cessionari” saranno rappresentati dai rispettivi rappresentanti legali.
