SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

INTERVENTO DI EDILIZIA PRODUTTIVA

IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

ART. 8 D.P.R. 160/2010 - 4 L.R. 55/2012

COMUNE DI PIOMBINO DESE

(Provincia di Padova)

L'anno duemila ……. il giorno ……. del mese di ……

- presso la residenza municipale del Comune di …… (PD), avanti a me dottor ……., Segretario Comunale Generale del Comune predetto, a questo atto autorizzato ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. c) del decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, senza l'intervento di testimoni, per espressa rinuncia da parte dei contraenti, aventi i requisiti di legge,
- nel mio studio notarile alla via…….., avanti a me dottor …….., notaio in ……., iscritto al Collegio Notarile del distretto di ……,

senza l'assistenza dei testimoni cui le parti costituende, avendo i requisiti di legge, hanno con il loro accordo e con il mio consenso rinunziato, si sono personalmente presentati e costituiti;

- il signor …… nato a ……, nella sua qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica del COMUNE DI PIOMBINO DESE (Cod. Fisc. 80009710288) domiciliato per la carica presso la sede comunale in via.....n....., e quindi in nome e per conto e nell'interesse del medesimo Comune, ai sensi dell'art. 107 del decreto Legislativo 18 agosto 2000, n°267, nonché del decreto del Sindaco di …..... prot. n…….. del ……, nel seguito del presente atto denominato semplicemente **"Comune"** da una parte;
- la ditta: TECNOZOO S.P.A., con sede in Piombino Dese, P.IVA 01872980287, in persona della Sig.ra Rostirolla Loretta nata a Morgano (Tv) il 12/04/1962, nella sua qualità di amministratore delegato della stessa ditta, domiciliata per la carica presso la sede sociale (azienda che svolge attività), nel seguito del presente atto denominato semplicemente **"soggetto attuatore",** dall'altra parte;

PREMESSO che:

- il soggetto attuatore ha presentato in data 10/03/2020 prot. 40777 e s.m.i., all'Ufficio SUAP della Federazione dei Comuni del Camposampierese, istanza tendente ad ottenere il provvedimento unico per ampliamento di attività produttiva in VARIANTE allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 4 della L.R. 55/2012, relativamente allo stabilimento sito nel COMUNE DI PIOMBINO DESE, Via Piave n. 120, catastalmente censito al foglio 9 Mappali 419, 268, 453, 452, 415, 464 e al foglio 14 Mappali 364,173, 598 e 620;
- il progetto di cui al punto precedente risulta in parte in contrasto con l'art. 40 delle Norme Tecniche del vigente Piano degli Interventi che non prevede in zona "E – agricola" la possibilità di realizzare opere che non siano destinate all'esercizio dell'attività agricola con edificabilità ammissibile ai sensi artt. 43-44-45 della L.R. 11/2004, mentre l'utilizzazione prevista delle aree è di tipo "agroindustriale", e in parte in contrasto con l'art. 38 delle Norme Tecniche del vigente Piano degli Interventi che non ammette che l'altezza massima degli edifici sia superiore a metri 8,00, mentre i fabbricati oggetto di istanza prevedono un'altezza maggiore;
- l'amministrazione comunale ha favorevolmente condiviso la scelta della ditta proponente in quanto l'attuazione dell'intervento favorisce una ulteriore crescita aziendale, già a partire dal breve periodo, con possibili ricadute positive sul benessere della collettività;
- per tale istanza è stata quindi attivata la procedura dello sportello unico per le attività produttive ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 4 della LR 55/2012, e pertanto la stessa è stata valutata in una prima **Conferenza di Servizi Decisoria** in data 26/11/2020 e in una seconda **Conferenza di Servizi Decisoria** in data 7/5/2021 (come risulta dai relativi verbali);
- gli Enti intervenuti alla Conferenza dei Servizi Decisoria del 7/5/2021, hanno espresso parere favorevole alla richiesta della ditta ed alla conseguente variante allo Strumento Urbanistico Generale;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. …….. del …….., è stata regolarmente approvata la variante urbanistica conseguente all'accoglimento della sopraccitata istanza;
- ai sensi dell'art. 5 della LR 55/2012 la realizzazione degli interventi di cui all' art. 4 della stessa Legge Regionale è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune, nella quale sono definiti le modalità e i criteri di intervento ed, in particolare, le eventuali opere di urbanizzazione e mitigazione

necessarie od ulteriori rispetto a quelle esistenti ai fini di un idoneo inserimento dell'intervento nel contesto territoriale;

Tutto ciò premesso e considerato

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 – Premesse

Le parti confermano integralmente le "premesse" che formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 – Obblighi di carattere generale

- Il soggetto attuatore dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione, precisando che il presente atto è da considerarsi per lo stesso vincolante ed irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali;
- il soggetto attuatore presta tutte le garanzie di legge, dichiarando che gli immobili sono liberi da iscrizioni ipotecarie da trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi anche fiscali, da vincoli e da diritti reali parziari a terzi spettanti.
- il soggetto attuatore si impegna a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune, gli oneri di seguito specificati di cui alla presente convenzione, dichiarandosi fin d'ora quale unico responsabile per l'adempimento nei termini previsti;
- in caso di trasferimento le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione. Il soggetto attuatore resta comunque responsabile in via principale e solidale verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione, salvo diversa determinazione del Comune.

Art. 3 – Termini per l'esecuzione dei lavori

Il soggetto attuatore si impegna ad iniziare le opere relative al Provvedimento Unico Conclusivo rilasciato dal SUAP della Federazione dei Comuni del Camposampierese entro 12 (dodici) mesi dalla data di notifica del rilascio dello stesso, e a terminare le stesse entro 3 (tre) anni dalla data di inizio lavori di cui sopra.

Art. 4 – Decadenza della variante

La variante decade ad ogni effetto ove i lavori non vengano iniziati entro sedici mesi dalla sua

pubblicazione, salvo eventuale proroga, concessa con provvedimento motivato del Consiglio Comunale per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del richiedente l'intervento.

La proroga per l'inizio dei lavori non può essere superiore i 12 (dodici) mesi e la relativa richiesta deve essere presentata prima della scadenza del termine per l'inizio dei lavori.

Art. 5 – Aree a parcheggio e a verde al servizio dell'attività

Con riferimento al progetto presentato *Sportello Unico per le Attività Produttive* della Federazione dei Comuni del Camposampierese in data 25/03/2020 e successive modifiche e integrazioni, il soggetto attuatore si impegna a proprie cure e spese:

- a realizzare le opere di urbanizzazione dell'area a parcheggio per complessivi mq. 4233,94;
- a realizzare le opere di urbanizzazione relative all'area a verde per complessivi mq. 8733,57;
- a realizzare le opere relative alla mitigazione ambientale come descritte negli elaborati progettuali.

Art. 6 – Contributo di costruzione

Si da atto che il contributo di costruzione previsto dalla normativa vigente dovuto dal soggetto attuatore per l'intervento edilizio di cui trattasi, è stato così determinato:

- oneri di urbanizzazione primari pari a € 46.020,54 (Euro quarantaseimilaventi/54);
- oneri di urbanizzazione secondari pari a € 36.842,17 (Euro trentaseimilaottocentoquarantadue/17);
- oneri di urbanizzazione per sistemazione ambientale pari a € 6.347,66 (Euro seimilatrecentoquarantasette/66);
- contributo straordinario ex art. 16 comma 4 lett. d-ter) D.P.R. 380/2001 per deroga altezza (L.R. 55/2012) pari a € 72.242,70 (Euro settantaduemiladuecentoquarantadue/70);
- contributo straordinario ex art. 16 comma 4 lett. d-ter) D.P.R. 380/2001 per cambio destinazione (L.R. 55/2012) pari a € 67.337,50 (Euro sessantasettemilatrecentotrentasette/50);

per un importo complessivo pari a € 228.790,57 (Euro duecentoventottomilasettecentonovanta/57).

La ditta si riserva di corrispondere il contributo a mezzo di versamento finanziario o attraverso la realizzazione di un'opera pubblica proposta all'Amministrazione Comunale e da essa condivisa ed approvata, impegnandosi a comunicare la soluzione preferita entro il 29.10.2021.

Si dà atto che è ammessa la possibilità di corrispondere il contributo in quota parte a mezzo di versamento finanziario ed in quota parte attraverso la realizzazione di un'opera a scomputo parziale.

Nel caso in cui il soggetto attuatore si avvalga della facoltà di effettuare il versamento finanziario, totale o parziale, esso dovrà essere effettuato entro il 30.11.2021.

Nel caso in cui il soggetto attuatore si avvalga della facoltà di scomputare, parzialmente o totalmente, il contributo come sopra determinato mediante la realizzazione di opere pubbliche, il soggetto attuatore si impegna a formulare una proposta all'Amministrazione Comunale corredata di progetto esecutivo che, in caso di condivisione della proposta, verrà approvato con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

Tutte le opere a scomputo, che potranno essere eseguite anche in più stralci, dovranno essere ultimate entro il 30.05.2022 e saranno subordinate a collaudo tecnico con modalità definite in concomitanza con l'approvazione del progetto esecutivo.

Il soggetto attuatore costituisce, quale garanzia finanziaria degli obblighi assunti con la presente convenzione, fidejussione assicurativa n. …….. del …….. rilasciata da …….. di € 228.790,57 (Euro duecentoventottomilasettecentonovanta/57) pari al 100% dell'importo complessivo del contributo di costruzione.

Si dà atto inoltre che la fidejussione di cui al presente articolo contiene espressamente le seguenti clausole:

- la garanzia, qualora onerosa, è valida ed efficace anche se il soggetto attuatore, o aventi causa, non dovessero corrispondere i relativi premi all'ente garante alle scadenze previste; in ogni caso al Comune non possono essere opposte eccezioni derivanti da rapporti tra l'ente garante e il soggetto attuatore o successivi aventi causa;
- la garanzia sarà liberata espressamente per iscritto dal Comune, solo ad avvenuto adempimento degli obblighi previsti nella presente convenzione, anche per stralci.

L'ente garante è fin d'ora autorizzato ed obbligato, escluso pertanto il beneficio della preventiva escussione, a versare importo garantito su semplice richiesta del Comune che dichiari inadempiente il soggetto attuatore, o i suoi aventi causa.

Art. 7 – Chiusura dei lavori e certificato di agibilità

Al termine dei lavori relativi all'edificio produttivo e relative opere pertinenziali al Provvedimento Unico Conclusivo rilasciato dal SUAP, il soggetto attuatore, come previsto dall'art. 10 del DPR 160/2010, si impegna a trasmettere al SUAP:

- la dichiarazione del direttore dei lavori con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità;
- il certificato di collaudo delle opere effettuato da un professionista abilitato;

La completa e corretta trasmissione al SUAP della documentazione di cui ai punti precedenti consentirà l'immediato esercizio dell'attività;

Art. 8 – Ulteriori obblighi del soggetto attuatore

Il soggetto attuatore si obbliga, per sé o per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad utilizzare l'edificio e le relative pertinenze, quale bene strumentale alla propria attività produttiva; prendendo atto, anche in seguito alla sottoscrizione della presente, che qualsiasi modifica al progetto edilizio assentito e/o dell'attività produttiva è comunque soggetta ad un nuovo procedimento di cui alla LR 55/2012.

In caso di inosservanza di tale obbligo, il soggetto attuatore è tenuto al pagamento, a titolo di penale, di una somma pari a € 139.580,20 (dando atto che tale somma rappresenta il 50% del plusvalore determinato dalla variante urbanistica, e che il rimanente 50% viene già corrisposto dalla Ditta sotto forma di contributo straordinario). I soggetti attuatori riconoscono l'equità di detta penale.

Art. 9 – Registrazione e trascrizione atti.

Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano gli aventi titolo, suoi successori ed aventi causa e vanno pertanto trascritti alla Conservatoria dei registri immobiliari con piena rinuncia dell'eventuale ipoteca legale ed esonero del sig. Conservatore da ogni responsabilità.

Art. 10 – Regime fiscale.

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del soggetto attuatore che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge;

Art. 11 – Risoluzione delle controversie

Qualsiasi eventuale lite o controversia circa la validità, l'interpretazione, l'esecuzione o l'inadempimento della presente convenzione e in mancanza di accordo stragiudiziale tra le parti, sarà di competenza esclusiva del Tribunale di Padova.

Art. 12 – Pubblicità degli atti

Il progetto di intervento di ampliamento di attività produttiva in variante allo strumento urbanistico generale, composto dai seguenti elaborati:

- *T01 - Inquadramento*
- *T01.a – Planimetrie*
- *T02 – Calcolo parametri urbanistici*
- *T03 – Fabbricato A – Stato di Fatto – Pianta*

- *T04 – Fabbricato A – Stato di Fatto – Prospetti e Sezione*
- *T05 – Fabbricato A – Stato di Progetto – Pianta Piano Terra*
- *T06 – Fabbricato A – Stato di Progetto – Pianta Aperture*
- *T07 – Fabbricato A- Stato di Progetto – Prospetti e Sezioni*
- *T08 – Fabbricato A – Comparativa*
- *T09 – Fabbricato C*
- *T10 – Fabbricato E – Piante*
- *T11 – Fabbricato E – Sezione e Prospetti*
- *T12 – Fabbricato E – L. 13*
- *T13 – L. 13 Fabbricato E*
- *T14 – Individuazione Proprietà*
- *T15 – Legittimità Edilizio-Urbanistica*
- *T16 – Superfici di Intervento*
- *T17 – Rete acque bianche*

è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; le parti, di comune accordo, stabiliscono che gli atti di cui al punto precedente, quali atti pubblici e per tale motivo depositati negli originali del SUAP, individuabili univocamente ed inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

Art. 13 – Privacy

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

Richiesto io Notaio/Segretario Comunale Generale ho ricevuto il presente atto, scritto parte da persona di mia fiducia e parte da me Notaio/Segretario Comunale Generale e da me letto ai comparenti che da me interpellati lo approvano e lo sottoscrivono alle ore undici e trenta.

Occupa pagine ……. fin qui di ……. fogli.

TECNOZOO S.P.A.
Via Piave, 120 - 35017 TORRESELLE
di PIOMBINO DESE (Padova) ITALY
Tel. +39 049 9350700 - Fax +39 049 9350701
Partita IVA 01872980287