

BOZZA DI CONVENZIONE

Art. 4, L.R. 31.12.2012, n. 55 - Interventi di edilizia produttiva realizzabili in variante allo strumento urbanistico generale

l'anno duemiladiciannove addì del mese di
.....

TRA:

- il Comune di Fontaniva (PD) C.F. 81000430280, in persona del Sig., all'uopo delegato,
- il Sig., in qualità di legale rappresentante della Ditta Meneghetti Renato & C. s.n.c. e i signori Renato Meneghetti e Elda Maria Anselmi, in seguito denominati nel presente atto "soggetti attuatori";

PREMESSO

che i soggetti attuatori di cui sopra, hanno presentato domanda all'ufficio comunale sportello unico per le attività produttive (SUAP), pervenuta in data __.__.2019 prot. n. ____, volta ad ottenere variante urbanistica per l'ampliamento di un insediamento artigianale / commerciale, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012, nei terreni di loro proprietà / disponibilità ai sensi della normativa vigente, siti in Comune di Fontaniva, della superficie complessiva di 7.348 circa, distinti nel Catasto dei Terreni:

foglio	mappale/i	superficie (m ²)	titolarità
9	527	300	Renato Meneghetti e Elda Maria Anselmi
9	258	523	Renato Meneghetti e Elda Maria Anselmi
9	259	1018	Meneghetti Renato & C. s.n.c.
9	1150	1507	Meneghetti Renato & C. s.n.c.
9	porzione di (*) 253-256-257-393	4.000 circa	Elio, Antonio e Lucio Birollo per 2/9 ciascuno Zita Parolin per 3/9

(*) Il terreno identificato dai mappali 253-256-257-393 di complessivi mq 11530 di proprietà dei signori Elio, Antonio e Lucio Birollo per 2/9 ciascuno e Zita Parolin per 3/9, è stato promesso in vendita per la superficie di mq 4.000 circa alla ditta Meneghetti Renato & C. s.n.c. e l'atto di acquisto sarà formalizzato prima del rilascio del titolo edilizio richiesto.

Nel Piano degli Interventi (vigente e adottato), la zona identificata con i mappali 527-258-259-1150 ricade in "area ad urbanizzazione consolidata di PATI", mentre l'area identificata con i mappali 253-256-257-393 (porzione a nord) ricade in zona "ex ZTO C2 di PRG";

CONSIDERATO

- che i soggetti attuatori hanno richiesto l'intervento per sviluppare e potenziare l'attività commerciale, che oltre al punto vendita in loco, si è evoluta con il commercio on-line, per cui è necessario un magazzino per lo stoccaggio degli articoli (sono oltre 7.000 quelli presenti a catalogo) che devono essere in pronta consegna se si vuole (almeno) mantenere e conservare la posizione commerciale assunta

-che l'Amministrazione Comunale ha favorevolmente condiviso la scelta in quanto si tratta di una realtà consolidata ed in crescita con importanti ricadute in termini di indotto e di capacità assunzionale;

- che, a seguito dell'esito favorevole dell'istruttoria del responsabile del procedimento e della Conferenza dei Servizi decisoria con verbale del __.__.2019, il Consiglio Comunale si è espresso con deliberazione del C.C. n° del , divenuta esecutiva ai sensi di legge, comportando VARIANTE dello strumento urbanistico vigente;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - PREMESSE

Sono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione i seguenti documenti:

- Relazione Tecnica illustrativa,
- Elaborati di progetto delle opere edilizie,
- Elaborati di progetto delle opere di urbanizzazione,
- Altro (eventuali norme tecniche etc.)

Art. 2 – OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione e si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare con oneri a totale carico, le opere di

urbanizzazione primaria e le eventuali opere di mitigazione descritte in dettaglio nella relazione tecnica e negli elaborati tecnici, nei modi e nei tempi ivi prescritti.

Art. 3 - AREE PER STANDARD URBANISTICI E PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il progetto ha così determinato gli standard e le aree per opere di urbanizzazione:

viabilità (strada e marciapiede) mq 840,

verde pubblico (residenziale) mq 154,

parcheggio pubblico (residenziale) mq 152.

parcheggio pubblico (commerciale) mq 820.

Art. 4 - CESSIONE AREE PER STANDARD

I soggetti attuatori con la presente convenzione si impegnano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in progetto.

I soggetti attuatori con il presente atto, vincolano all'uso pubblico le aree di cui all'art. 3.

Le aree sopra descritte s'intendono vincolate libere da persone o cose, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni pregiudiziali, da affitti, da occupazioni o concessioni, da servitù apparenti e non apparenti, da oneri reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli d'ogni specie. Esse saranno sempre disponibili ed accessibili in orari concomitanti con l'esercizio dell'attività.

Art. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DI MITIGAZIONE

I soggetti attuatori si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria oltre a quelle di mitigazione così come meglio descritte negli elaborati tecnici allegati alla pratica.

Art. 6 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DI MITIGAZIONE

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e di mitigazione sarà eseguito ad opere ultimate mediante formalizzazione di certificato di regolare esecuzione, redatto da tecnico abilitato, con spese e oneri a carico dei soggetti attuatori.

Art. 7 - ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte dei soggetti attuatori andrà a scempero degli oneri previsti dalla normativa vigente, afferenti il rilascio del provvedimento unico conclusivo.

I soggetti attuatori si obbligano altresì a versare al comune all'atto del rilascio del

provvedimento unico conclusivo, l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria nonché del contributo per opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti, determinati a cura dell'ufficio competente. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali (comma 1, art. 35 della L.R. n. 11/2004).

Ai fini dell'applicazione della perequazione urbanistica, prevista dall'art. 35 della L.R. n. 11/2004 e dall'art. 4 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente, spetta al Comune di Fontaniva una percentuale pari al 50 % del plus-valore degli immobili (area) interessati dagli interventi conseguente alle previsioni urbanistiche inserite con la variante al P.I..

Le parti danno atto che la quota perequativa dovuta per l'intervento in questione è stata determinata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fontaniva sulla base di una "Perizia di Stima per la determinazione del plus valore" condivisa con i soggetti attuatori. L'importo così determinato ammonta a Euro, la cui corresponsione avverrà in unica soluzione prima del rilascio del provvedimento unico conclusivo.

Art. 8 - TEMPI DI ESECUZIONE

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla notifica del provvedimento unico conclusivo, previa comunicazione tramite SUAP al comune e saranno ultimate entro tre anni dall'inizio lavori.

La formalizzazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, a cura dei soggetti attuatori, resta subordinata all'adempimento degli obblighi contenuti nella presente convenzione.

Art. 9 - GARANZIA

A garanzia della puntuale esecuzione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione,

i soggetti attuatori costituiscono a favore del comune polizza fideiussoria per l'importo di Euro 10.200,60 pari al 10% del costo delle opere da attuare e vincolare all'uso pubblico. Detta garanzia sarà svincolata ad avvenuto adempimento degli obblighi convenuti con la presente.

Art.10 - ULTERIORI OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori si obbligano, 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; qualsiasi modifica del progetto edilizio assentito e dell'attività svolta nello stesso è comunque soggetta ad un nuovo procedimento di sportello unico. In caso di inosservanza di tale obbligo, i soggetti attuatori sono tenuti al pagamento a titolo di penale di una somma pari a €uro 20.000,00 (ventimila). I soggetti attuatori riconoscono l'equità di detta penale.

Art. 11 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico dei soggetti attuatori.

Art. 12 - REGIME FISCALE

Gli obblighi contenute nella presente convenzione hanno carattere reale e pertanto la stessa verrà trascritta a carico dei proprietari ed a favore del comune.

Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per l'atto di vincolo all'uso pubblico delle aree di cui all' art. 3, sono a carico dei soggetti attuatori con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della L. 28.01.1977, n. 10 e successive modifiche. Viene inoltre esclusa l'iscrizione di ipoteca legale, stante la natura pubblicistica delle obbligazioni regolate dalla presente convenzione.

Art. 13 - 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 a 12 (dodici) mesi e la relativa richiesta deve essere presentata prima della scadenza del termine per l'inizio dei lavori.

ART. 14 - RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

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

Le parti