

**COMUNE DI CAMPODARSEGO  
PROVINCIA DI PADOVA**

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE ATO2 ZONA D1.3 DENOMINATO ZAFRA SRL**

**CONVENZIONE URBANISTICA PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI  
URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVI AL PIANO  
URBANISTICO ATTUATIVO INDUSTRIALE**

Committente: Zafra srl  
Via Madonnetta, 30  
Campodarsego (PD)

DESIGNAZIONE DEI LAVORI A MISURA	unità di misura	quantità	importi (euro)	
			unitario	totale

L'anno ..... addì ..... del mese di ....., avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor..... notaio in .....

Si sono costituiti i Signori:

- arch. Vizzini Mario, nato a Crispino (RO) il 30 settembre 1957, domiciliato per la carica come in appresso, il quale dichiara di intervenire a quest'atto e di agire nella sua qualità di Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica, competente ai sensi dell'articolo 107, comma 3, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, quale rappresentante del Comune di Campodarsego, con sede in Campodarsego, (PD), Piazza Europa 1, Codice Fiscale n. 80008910285, a ciò espressamente autorizzato con decreto del Sindaco n. .... in data ....., in seguito denominato "Comune";

- Zanon Franco, nato a Campodarsego,(PD), il 18 gennaio 1965, residente in Campodarsego (PD), Via Madonnetta 28, codice fiscale ZNNFNC65A18B524T, in qualità di procuratore della ditta Zafra s.r.l., con sede in Campodarsego (PD), Via Madonnetta 30, codice fiscale 01376790281, e di legale rappresentante della ditta Zanon s.r.l. esercente l'attività presso gli stabilimenti di proprietà della Zafra s.r.l. con sede in Via Madonnetta 30 a Campodarsego (PD), in seguito denominata "Ditta".

#### PREMESSO CHE

- la Ditta, in data 7 luglio 2016 al prot. n. 10355, ha presentato al Comune di Campodarsego istanza, assunta al numero di registro n. PE-90-2016, con successivi aggiornamenti e integrazioni in data ..... per l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, Piano di Lottizzazione ( P. di L.), ad uso industriale denominato " Zafra s.r.l. ", con ambito di intervento ricomprendente un'area sita in Via Madonnetta, avente una superficie territoriale complessiva reale di 13.809,92 m<sup>2</sup>, qualificata dal vigente Piano degli Interventi ( P.I.) zona territoriale omogenea " D1/3 Aree produttive consolidate ", all'interno dell'Ambito di Intervento 2;

- la Ditta rappresentante l'unica avente titolo proprietaria, del 100% del valore degli immobili, ricompresi nell'ambito di intervento, in base al relativo imponibile catastale, dichiara di avere in piena disponibilità le aree di proprietà interessate dall'ambito di intervento del P. di L., site in Via Madonnetta ed identificate al Catasto Terreni, Comune di Campodarsego, foglio 12, mappali 35, 36, 436, 1060, 1381, 1383, 1386 di superficie complessiva pari a 13809,89m<sup>2</sup>, e conseguentemente di essere in grado di assumere, senza riserve, gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

- con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ 2016, esecutiva ai sensi di legge, la Giunta Comunale ha approvato:

o il Piano di Lottizzazione, di iniziativa privata ad uso industriale denominato " Zafra s.r.l. ", presentato dalla Ditta, ivi compreso lo schema della presente convenzione, composto dagli elaborati e documenti di seguito elencati;

o l'accordo pubblico-privato ai sensi dell'articolo 6, della legge regionale 23-4-2004, n. 11, e articoli 56 e 59 delle Norme Tecniche Operative del P.I., presentato dalla Ditta in data .....2016 prot. n..... per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria fuori ambito, che accede al P.di L. in oggetto e ne condiziona l'attuazione;

autorizzando il Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica a sottoscrivere gli stessi in rappresentanza del Comune;

- il suddetto P. di L. prevede, principalmente:

1. la realizzazione di un ampliamento edilizio dell'attuale complesso edilizio produttivo di proprietà della Ditta, sito in Via Madonnetta 30, pari ad una superficie coperta di 800 m<sup>2</sup>;
  2. il riconoscimento di una superficie da destinare a opere di urbanizzazione primaria (parcheeggio e viabilità di accesso di uso pubblico), completato;
  3. la realizzazione di opere di mitigazione ambientale;
  4. la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria fuori dell'ambito di intervento del P. di L., come di seguito specificate, regolate dal citato accordo pubblico-privato;
- che il progetto del suddetto P. di L. è composto dai seguenti elaborati e documenti, redatti dall'arch. Paolo Calderaro:

Elaborati e documenti	Data di presentazione
TAV. 01 - estratto catasto terreni, estratto planimetria piano interventi, estratto planimetria rilievo topografico dello stato di fatto, calcolo della superficie territoriale dell'intervento in proprietà in zona d1.3	
TAV. 02- planimetria comparativa perimetro zona d1/3 aree produttive consolidate e perimetro piano di lottizzazione denominato "zafra srl"	
TAV. 03 - Rilievo fotografico dello stato di fatto esistente	
TAV. 04 - Planimetria dello stato di fatto assentito e calcolo della superficie coperta	
TAV.05 - Planimetria dello stato di fatto attuale con sistemazioni esterne	
TAV.06 - Planimetria dello stato di fatto con infrastrutture a rete con infrastrutture a rete esistenti	
TAV. 07 - Planimetria dello stato di fatto con infrastrutture a rete esistenti e impianto di illuminazione esistente	
TAV. 08 - Planimetria dello stato di fatto con standard urbanistici assentiti	
TAV. 09 - Planivolumetrico di progetto	
TAV. 10 - Planimetria standard urbanistici	
TAV. 11 - Planimetria aree da vincolare ad uso pubblico	
TAV. 12 - Planimetria con dimostrazione rispetto indice permeabilità dei suoli	
TAV. 13 - DPR 503/1996	
TAV. 14 - Planimetria di progetto con infrastrutture a rete	
TAV.15 - Planimetria di progetto con infrastrutture a rete impianto di illuminazione	
TAV. 16 - Planimetria di progetto con studio compatibilità idraulica	
TAV. 17 - Planimetria di progetto con mitigazione ambientale	
TAV. 18 – Prospetti e sezioi di progetto con mitigazione ambientale	
-OP1- Realizzazione del percorso protetto lungo il muson per il collegamento tra le due fermate autobus, compreso la realizzazione di una nuova pensilina con fermata lato via madonnetta a campodarsego tra III e IV del 12° chilometro Estretto catasto terreni, estratto piano degli interventi Planimetria dello stato di fatto con individuazione della criticità scala :100 Rilevo fotografico dello stato di fatto	

OP2-	Realizzazione del percorso protetto lungo il muson per il collegamento tra le due fermate autobus, compreso la realizzazione di una nuova pensilina con fermata lato via madonnetta a campodarsego tra III e IV del 12° chilometro Planimetria di progetto scala 1:100, particolare pianta di intervento B scala 1:20 Particolare pianta di intervento scala 1:20	
OP3-	Realizzazione del percorso protetto lungo il muson per il collegamento tra le due fermate autobus, compreso la realizzazione di una nuova pensilina con fermata lato via madonnetta a campodarsego tra III e IV del 12° chilometro Sezione A-A' stato di fatto scala 1:100, Sezione A-A' progetto scala 1:100, particolari sezione A-A' scala 1:25 dei due interventi e fotomontaggi	
OP4-	Relazione tecnica opere di urbanizzazione primaria fuori ambito	
OP5-	Computo metrico opere urbanizzazione primaria fuori ambito	
OP6-	Quadro economico opere urbanizzazione primaria fuori ambito	
	Relazione tecnica	
	Relazione paesaggistica	
	Relazione di compatibilità idraulica ( ing. Chiara Martina Pontarollo )	
	Dichiarazione e relazione non incidenza valutazione ambientale DGR n 2299 del 09/12/2014	
	Norme tecniche speciali di attuazione	
	Schema di convenzione urbanistica	
	Accordo pubblico privato	
	Prontuario per mitigazione ambientale	
	Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria	
	Quadro economico opere di urbanizzazione primaria	

tutto cio' premesso e considerato si conviene e si stipula quanto segue:

#### art.1 - PREMESSE

Le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

#### art. 2 - OBBLIGHI GENERALI

1. La ditta si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che con il presente atto è da considerarsi per sé ed aventi causa vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificati da parte del Comune.

#### art. 3 - ATTUAZIONE DEL PROGETTO

1. La Ditta che presta al Comune la più ampia e illimitata garanzia di proprietà e disponibilità dei terreni sopra descritti, si impegna a dare attuazione al P. di L. di cui alle premesse, come da previsioni progettuali, la quale è soggetta alle norme della presente convenzione.

#### art. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. La Ditta assume e il Comune riconosce, le seguenti opere di urbanizzazione primaria, già realizzate a propria cura e spese sulle aree di proprietà, come facenti parte dell'ambito territoriale di intervento del P. di L. in oggetto, a soddisfacimento dei prescritti standards urbanistici urbanistici prescritti dall'articolo 31.1.3 delle Norme di Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente nel Comune di Campodarsego, secondo gli elaborati di progetto in premessa indicati:

- superficie a parcheggio, da vincolare ad uso pubblico, pari a m<sup>2</sup> 1.405,26 composta da stalli di sosta, spazi di manovra e aiuole alberate, il tutto come evidenziato nell'elaborato di progetto tavola n. 11;
- viabilità di accesso;

il tutto conforme al capitolato delle opere e computo metrico estimativo in premessa indicati.

2. Dette opere sono state realizzate in forza del permesso di costruire n. PE-418-2011 del 19 giugno 2012, con inizio lavori in data 1 ottobre 2012, e successiva variante in corso d'opera, assentita con permesso di costruire n. PE-114-2013 rilasciato il 2 dicembre 2015, con termine di fine lavori fissato a tre anni dalla data di rilascio;

3. L'importo di dette opere di urbanizzazione primaria è quantificato in euro 106.115,64 (centoseimilacentoquindici/64), desunto dal computo metrico estimativo.

4. Eventuali varianti planimetriche, dovute a motivi tecnici e/o progettuali, per adeguamenti normativi o prescrizioni impartite dagli Enti gestori di servizi a rete, comportanti limitati scostamenti della configurazione delle opere di urbanizzazione, ferme restando le quantità previste nella presente convenzione, nonché eventuali modifiche alle caratteristiche tecniche dei materiali, previsti nella realizzazione degli spazi pubblici, non necessitano di approvazione da parte della Giunta Comunale, fatta salva l'acquisizione da parte della Ditta dei pareri da parte degli enti preposti e i conseguenti titoli abilitativi edilizi.

#### art. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUORI AMBITO

1. La Ditta si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria all'esterno dell'ambito territoriale di intervento del P.di L., alla progressiva della strada regionale n. 307 " del Santo ", dal Km 12+....., al Km 12+....., sottoscrivendo separato atto di accordo pubblico-privato, come da schema approvato con delibera di Giunta Comunale n..... del.....:

- percorso protetto lungo la sommità arginale del torrente Muson dei Sassi, per il collegamento tra due fermate autobus, in prossimità dell'intersezione delle Vie Rossignolo e Madonnetta, con la Via Antoniana ( s.r. n. 307 );
- attraversamento pedonale a raso della Via Antoniana, attrezzato con segnalazioni luminose aeree;
- piazzola di sosta degli utenti sul lato destro di Via Antoniana, corredata da pensilina e guard rail di protezione di un percorso pedonale di collegamento della fermata autobus con la Via Madonnetta;

il tutto come indicato nelle tavole n. OP1, OP2 e OP3.

2. L'importo di dette opere di urbanizzazione primaria è quantificato in euro 60.256,36 (sessantamiladuecentocinquantasei/36), desunto dall'accordo pubblico - privato approvato con delibera di Giunta Comunale n.....del .....

3. Le predette opere sono proposte e realizzate a titolo di perequazione urbanistica, sulla scorta della prescritta disciplina attuativa della z.t.o. D1/3 riportata nel Repertorio Normativo allegato alle Norme Tecniche Operative del vigente Piano degli Interventi.

#### art. 6 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta provvederà a propria cura e spese in conformità al progetto citato, secondo le modalità tecnico - esecutive che saranno prescritte dagli Enti erogatori di tali servizi, ad allacciare ai pubblici servizi tutte le reti tecnologiche relative all'area di lottizzazione.

#### art. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E SCOMPUTI

1. L'importo delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, viene assunto dalla Ditta, e riconosciuto dal Comune a scomputo del contributo di costruzione, per la sola parte afferente agli oneri di urbanizzazione primaria, previsto dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni e integrazioni, e articolo 81 e seguenti della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61, quantificato a fronte del rilascio dei provvedimenti per la realizzazione dell'ampliamento edilizio previsto dal P. di L., secondo le tabelle comunali vigenti al momento del rilascio.

2. Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per l'ampliamento dell'ampliamento edilizio previsto dal P. di L., sarà comunque assoggettato alla corresponsione del contributo di costruzione per la parte afferente agli oneri di urbanizzazione secondaria, nonché alla corresponsione del contributo per opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, contributo per la sistemazione ambientale dei luoghi, secondo le tabelle comunali vigenti al momento del rilascio.

3. L'importo delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, rimane fisso e definitivo, assumendosi la Ditta lottizzante ogni carico per eventuali oneri anche non previsti o prevedibili e per variazioni dei costi a qualsiasi causa dovuti.

#### art. 8 - TERMINI ED ADEMPIMENTI

1. Le opere di urbanizzazione di cui agli articoli 4, dovranno essere ultimate entro i termini fissati nel permesso di costruire n. PE- 114-2013.

2. Si da atto che nessun onere è posto a carico del Comune, né direttamente, né indirettamente attraverso il meccanismo dello scomputo da oneri, per la progettazione, per la direzione dei lavori e per la sicurezza in cantiere delle opere di cui agli articoli 4 e 5, detti oneri sono assunti a carico della Ditta.

3. Tutti i termini assegnati nella presente convenzione possono essere prorogati dal Comune su richiesta della Ditta per ragioni di comprovata necessità.

4. Il Piano di Lottizzazione ha efficacia per 10 anni in conformità alle disposizioni dell'articolo 20, della legge regionale 23 aprile 2011, n. 11.

#### art. 9 - VINCOLO AD USO PUBBLICO DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La Ditta si impegna con il Comune di Campodarsego che accetta, a vincolare ad uso pubblico le aree per opere di urbanizzazione primaria, destinate a parcheggio, viabilità e verde come indicate al precedente articolo 4, sull'area in proprietà, all'interno dell'ambito del P. di L..

2. Le aree da vincolare per una superficie di 1.405,26 m<sup>2</sup> sono evidenziate nella tavola n. 11 di progetto.

Si specifica che l'accesso all'area a parcheggio ad uso pubblico avverrà solo nei seguenti giorni e orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 8.00 alle ore 20.00 e il giorno di sabato dalle ore 8.00 alle ore 12.00

L'atto di asservimento all'uso pubblico dovrà essere stipulato ad avvenuta approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere medesime.

#### art. 10 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

1. La manutenzione delle aree e delle opere per le quali è previsto il vincolo di destinazione all'uso pubblico resta, a tempo indeterminato, a totale carico della Ditta, o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, così come ogni spesa per l'esercizio e la conservazione delle opere e delle aree stesse;

#### art. 11- CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il direttore dei lavori relativi alle opere di cui al precedente articolo 4 saranno diretti da un tecnico incaricato dalla Ditta, il quale ad ultimazione dei lavori redigerà il certificato di regolare esecuzione, in contraddittorio con un incaricato del Settore Lavori Pubblici del Comune, da approvarsi con provvedimento del Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica comunale.

2. La Ditta si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico, tutte le spese, a riparare tutte le imperfezioni e a completare le opere secondo le risultanze del sopradetto certificato di regolare esecuzione, entro il termine assegnato.

#### art. 12 - PERMESSI A COSTRUIRE INTERVENTI EDILIZI E CERTIFICATI DI AGIBILITÀ

1. Il Comune rilascerà i singoli permessi di costruire, nel rispetto di quanto previsto dal Piano di Lottizzazione, anche contestualmente al permesso di costruire per la realizzazione delle opere di cui al precedente articolo 5.

2. Non potranno essere rilasciati i certificati di agibilità della parte edilizia in ampliamento prima dell'approvazione del certificato di regolare esecuzione, e della costituzione di servitù ad uso pubblico delle aree e opere di cui al precedente articolo 4.

#### art.13 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 4, ammonta ad Euro 106.115,64 (centoseimilacentosessantasei/64).

2. A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, la Ditta ha prestato adeguata garanzia finanziaria, mediante polizza/ fidejussione per l'importo corrispondente all'importo delle citate opere di urbanizzazione primaria, con scadenza incondizionata fino ad almeno dodici mesi dopo la scadenza dei termini massimi prescritti per le obbligazioni convenzionali e comunque solo dopo lettera di svincolo da parte del Comune.

3. La garanzia può essere estinta previo favorevole certificato di regolare esecuzione, per tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità con ogni altro adempimento connesso, nonché dell'asservimento all'uso pubblico delle opere ed aree per opere di urbanizzazione.

4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, comma 2, del Codice Civile. In ogni caso il Promotore è obbligato in solido con il fidejussore. Prima di rivalersi sulla garanzia il Comune dovrà rivolgere al Promotore formale contestazione motivata e diffida ad adempiere entro il termine ragionevole indicato dal collaudatore, che comunque non potrà essere inferiore a trenta giorni.



#### art. 14 TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il Comune autorizza il Conservatore dei Registri immobiliari dell'Ufficio del Territorio competente alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

2. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si da atto che i vincoli ad uso pubblico di cui al presente atto, sono fatti in esecuzione del Piano Regolatore Comunale.

#### art. 15 - CONTROVERSIE

1. Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dalla presente convenzione sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice ordinario

#### art.16 - DISPOSIZIONI FINALI

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali ed accessorie, inerenti, derivanti e conseguenti la presente convenzione, oltre a quelle di frazionamento delle aree, registrazione e trascrizione e ogni altro successivo occorrente alla sua attuazione, ed ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico della Ditta, con richiesta di beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

1. La Ditta e il Comune in pieno accordo, stabiliscono che gli atti costituenti i progetti delle opere di urbanizzazione come in precedenza descritti, nonché gli atti pubblici allegati alle deliberazioni depositati in originale presso gli Uffici Comunali, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione.

2. Per quanto non previsto dalla presente convenzione sono valide le disposizioni generali della vigente normativa in materia statale e regionale.

La Ditta

Il Comune