

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 ENTRO E FUORI AMBITO DI
INTERVENTO**

L'anno 2018..... 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 13.809,82 m², qualificata dal vigente Piano degli Interventi (P.I.) zona territoriale omogenea " D1/3 Aree produttive consolidate ", all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo 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 13.809,82 m², e conseguentemente di essere in grado di assumere, senza riserve, gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- con deliberazione n. _____ del _____ 2018, 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 data2016 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 m²;
 2. il riconoscimento di una superficie da destinare a opere di urbanizzazione primaria (parcheggio e viabilità di accesso di uso pubblico), già realizzata;
 3. 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:

Documenti ed elaborati	Data di presentazione
01_TAV. 01 - estratto catasto terreni, estratto planimetria piano degli interventi, planimetria rilievo topografico dello stato di fatto calcolo della superficie territoriale dell'intervento in proprietà in zona D1.3	04/04/2018
02_TAV. 02 - planimetria comparativa perimetro zona D1.3 aree produttive consolidate e perimetro zona territoriale omogenea D1.3 ambito di intervento piano di lottizzazione denominato " zafra srl"	04/04/2018
03_TAV. 03 - rilievo fotografico dello stato di fatto esistente	04/04/2018
04_TAV. 04 - Planimetria dello stato di fatto assentito e calcolo della superficie coperta	04/04/2018
05_TAV. 05 - planimetria dello stato di fatto attuale con sistemazioni esterne	04/04/2018
06_TAV. 06 - planimetria dello stato di fatto assentito con infrastrutture a rete esistenti	
07_TAV. 07 - planimetria dello stato di fatto con infrastrutture a rete esistenti e impianto di illuminazione esistente	04/04/2018
08_TAV. 08 - planimetria dello stato di fatto con standard urbanistici assentiti	04/04/2018
09_TAV. 09 - planivolumetrico di progetto	04/04/2018
10_TAV. 10 - planimetria standard urbanistici di progetto	04/04/2018
11_TAV. 11 - planimetria aree vincolate ad uso pubblico	04/04/2018
12_TAV. 12 - planimetria con dimostrazione rispetto indice di permeabilità dei suoli	04/04/2018
13_TAV. 13 - D.P.R. 236/89 e D.P.R. 503/96	04/04/2018
14_TAV. 14 - planimetria di progetto con infrastrutture a rete	04/04/2018
15_TAV. 15 - planimetria di progetto con infrastrutture a rete e impianto di illuminazione	04/04/2018
16_TAV. 16 - planimetria di progetto con compatibilità idraulica	04/04/2018
17_TAV. 17 - planimetria di progetto con mitigazione ambientale	04/04/2018
18_TAV. 18 - prospetti e sezioni di progetto con mitigazione ambientale	04/04/2018
19_TAV. 19 - dettagli relativi all'invaso ovest, delle pompe e del criterio di funzionamento	04/04/2018
20_TAV. 20 - planimetria di progetto con flussi dei veicoli	04/04/2018
21_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	04/04/2018

Madonnetta. Campodarsego tra III e IV del 12° chilometro estratto catasto terreni, estratto piano degli interventi planimetria stato di fatto con individuazione delle criticità scala 1_100 rilievo fotografico dello stato di fatto	
22_OP2 - planimetria di progetto scala 1_100 particolare pianta intervento B scala 1:20	04/04/2018
23_OP3 - 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	04/04/2018
24_OP4 - relazione tecnica opere di urbanizzazione primaria fuori ambito di intervento	09/08/2017
25_OP5 – computo metrico opere di urbanizzazione primaria fuori ambito di intervento	09/08/2017
26_OP6 - quadro economico opere di urbanizzazione primaria fuori ambito di intervento	04/04/2018
27_Relazione tecnica	04/04/2018
28_Relazione paesaggistica	04/04/2018
29_Relazione tecnica D.P.R. 236/89 D.P.R. 503/1996	04/04/2018
30_Valutazione di compatibilità idraulica relazione tecnica	09/08/2017
31_Valutazione di compatibilità idraulica, relazione tecnica integrativa	05/12/2017
32_Relazione tecnica e dichiarazione di non necessità della valutazione di incidenza ambientale	04/04/2018
33_Norme tecniche speciali di attuazione piano urbanistico attuativo	04/04/2018
34_Convenzione urbanistica per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativi al piano urbanistico attuativo industriale	04/04/2018
35_Proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della l.r. 11/04, dell'art. 6 delle n.t. del p.a.t. e delle linee guida di cui all'avviso pubblico approvato dalla G.C. con delibera n° 9 del 16-01-2013 e dell'art. 56 e dell'art. 59 delle n.t.o. del piano degli interventi approvato con delibera n. 18 del 21-05-2014	04/04/2018
36_Prontuario sulla mitigazione ambientale	09/08/2017
37_Computo metrico opere di urbanizzazione primaria entro l'ambito di intervento	04/04/2018
38_Quadro economico opere di urbanizzazione primaria entro l'ambito di intervento	04/04/2018
39_Dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 21 del DPR 24/4/1996, n.503 opere di urbanizzazione fuori l'ambito del piano di lottizzazione	09/08/2017
40_Dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 21 del DPR 24/4/1996, n.503 opere di urbanizzazione entro l'ambito del piano di lottizzazione	09/08/2017
41_Relazione geologica e caratterizzazione geotecnica	04/04/2018
42_Relazione tecnica: piano di manutenzione del verde	09/08/2017
43_Valutazione Ambientale Strategica	04/04/2018
44_Nomina Responsabile Unico del Procedimento	04/04/2018
45_Verbaie di verifica preventiva progetto fattibilità tecnica ed economica	04/04/2018

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 m² 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 96.738,94 (novantaseimilasettecentotrentotto/94), desunto dal computo metrico estimativo.

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+300, al Km 12+400, sottoscrivendo separato atto di accordo pubblico-privato, come da schema approvato con delibera di Giunta Comunale n..... del.....2018:

- 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 " Del Santo ");
- 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 negli elaborati e documenti facenti parte del P. di L., stesso, approvato con delibera di Giunta Comunale n. del2018, costituenti il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere sopradescritte, a norma dell'articolo 23, comma 6, del decreto legislativo n. 18 aprile 2016, n. 50 e successive modificazioni e integrazioni;

2. L'importo di dette opere di urbanizzazione primaria è quantificato in Euro 61.265,36 (sessantunomiladuecentosessantacinquevirgolatrentasei=), esclusi oneri previdenziali e IVA, meglio specificate negli elaborati grafici e computo metrico estimativo, desunti 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.

art. 8 - TERMINI DI EFFICACIA

1. 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 m² 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. 9 - 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. 10 - CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il direttore dei lavori relativi alle opere di cui al precedente articolo 4 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. 11 - 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 presentate le segnalazioni certificate 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. 12 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 4, ammonta ad 96.738,94 (novantaseimilasettecentotrentotto/94).

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. 13 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 degli Interventi.

art. 14 - 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.15 - 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