

BOZZA DI CONVENZIONE
(art. 4 LR 31 dicembre 2012, n. 55, allegato C alla DGRV 19/11/2013 n. 2045)
**Interventi di edilizia produttiva realizzabili in variante
allo strumento urbanistico generale**

L'anno duemilaventitré (2023), il giorno ***** (**) del
mese di ***** (**), in *****

Sono presenti da una parte:

il Sig. ***** nato a ***** il
*****, dipendente comunale responsabile
dell'Ufficio Tecnico Associato dei Comuni di Sovizzo e
Gambugliano, domiciliato per la funzione presso la Sede
Municipale di Sovizzo (VI) in via Cavalieri di Vittorio Veneto
n.21, che interviene in questo atto in forza dei poteri ad esso
conferiti dal Sindaco con decreto n.12 del 28/12/2021, in nome,
per conto e nell'interesse del Comune di Sovizzo (codice fiscale e
P.IVA 00182090241), ai sensi dell'art. 107, commi 2 e 3, nonché
dell'art. 109, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, che nel
prosieguo del presente atto sarà più semplicemente denominato il
"Comune";

e

dall'altra il sig. Giovanni Battaglin, nato a Sandrigo (VI) il 12
luglio 1963, c.f. BTGNN63L12H829T, il quale interviene in
qualità di amministratore unico della ditta Battaglin G. costruzioni
edili s.r.l., con sede in Sandrigo (VI), v. E. Fermi, 11, c.f.
02807350240, la quale è proprietaria dell'immobile appresso
descritto, in seguito denominata nel presente atto "Soggetto
Attuatore";

PREMESSO:

- che il Soggetto Attuatore di cui sopra ha presentato istanza
allo sportello unico per le attività produttive id. 02807350240-
15062022-1051, volta ad ottenere il provvedimento unico per
un intervento di nuova costruzione di un edificio produttivo
all'interno dell'ambito individuato con n. 19 dallo strumento
urbanistico vigente e contestuale realizzazione delle opere di
urbanizzazione (viabilità, parcheggi, verde e bacino di
laminazione), queste ultime sia all'interno del predetto ambito,
sia all'interno del limitrofo ambito n. 20;
- che per entrambi gli ambiti n.19 e n.20 del P.I. è intervenuta la
decadenza di cui all'articolo 18 comma 7 della legge regionale
23 aprile 2004, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni;
- che il Soggetto Attuatore è proprietario dei predetti immobili,
individuati in catasto al foglio 8 particelle 2018, 2019, 107;

CONSIDERATO CHE:

- il Soggetto Attuatore ha richiesto l'intervento in quanto per le aree oggetto di richiesta di Sportello Unico è intervenuta la decadenza di cui all'articolo 18 comma 7 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni ovvero attualmente tali aree sono considerate “bianche” con una capacità edificatoria del tutto modesta;
- l'amministrazione comunale ha favorevolmente condiviso la scelta in quanto:
 - a) le aree in esame erano già edificabili e sono ricomprese all'interno di un ambito più ampio per la realizzazione di edifici produttivi;
 - b) nel territorio comunale vi è una scarsa disponibilità di aree edificabili ad uso produttivo;
- a seguito dell'esito favorevole della conferenza dei servizi del 11 maggio 2023, il Consiglio comunale si è espresso con deliberazione n. reg. *** del *** comportando la nuova piena edificabilità delle aree oggetto di richiesta;

TUTTO CIÒ PREMESSO, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Articolo 1: premesse

Sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione i seguenti documenti, in atti con pratica SUAP citata in premessa.

Articolo 2: obblighi del Soggetto Attuatore

Il Soggetto Attuatore dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione e si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare con oneri a proprio totale carico, le opere di urbanizzazione e le eventuali opere indirettamente collegate con la presente convenzione e riferite sostanzialmente alla realizzazione di un bacino di laminazione in zona limitrofa

per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Articolo 3: aree per standard urbanistici e aree per opere di urbanizzazione

Il Soggetto Attuatore con la sottoscrizione della presente convenzione si obbliga a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere e standard di urbanizzazione:

- allargamento troncone esistente che si dirama dal cul de sac di via della Ricerca fino ad sezione costante di metri $m^2 9,25$;
- cessione di un'area per l'accesso ai lotti di complessivi $m^2 100$ di cui ai mappali 2093 e 2095, fg 8 del Comune di Sovizzo;
- verde pubblico e parcheggio pubblico $m^2 1610$;
- bacino di laminazione all'esterno dell'ambito $m^2 4906$.

Articolo 4: cessione delle aree a standard e permuta

Il Soggetto Attuatore con la presente convenzione cede gratuitamente al comune le aree di cui all'articolo 3 comprese le aree relative al bacino di laminazione censite catastalmente al foglio 8 mappali n. 2002.

Le aree sopra descritte s'intendono cedute 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.

Il Soggetto Attuatore cederà al Comune il mappale 2096 di $m^2 15$ e quest'ultimo cederà a sua volta al Soggetto Attuatore il mappale 2099 di $m^2 15$. Tale permuta consentirà di rettificare il troncone stradale che si dirama da via della Ricerca al fine di avere una sezione stradale costante pari a complessi m. 9,25.

Articolo 5: contributo straordinario – perequazione

urbanistica

Il Soggetto Attuatore prende atto che la variante urbanistica in esame consiste nel rendere nuovamente pienamente edificabili le aree in esame per un indice di copertura massimo pari al 51,83% della superficie del lotto. La perequazione per la trasformazione in esame è stata quantificata in complessivi €. 79.916,25 arrotondati in euro €. 80.000,00 (euro ottantamila/00), così suddivisa:

a) $\text{mq } 12.855 \times (\text{€/mq } 50 - \text{€/mq } 27) \times 25\% = \text{€}. 73.916,25$

b) $\text{mq } 3.228 \times (\text{€/mq } 15 - \text{€/mq } 7,52) \times 25\% = \text{€}. 6.036,36$

La perequazione in esame verrà corrisposta al Comune mediante versamento diretto o mediante la cessione di un'area agricola o parte di essa, per un valore equivalente, di futuro interesse comunale a margine del bacino di laminazione previsto a margine della strada vicinale ei Mulini per la realizzazione di un'eventuale pista di pump track e/o di "orti sociali".

Articolo 6: certificato di regolare esecuzione

Il certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, delle aree a standard e del bacino di laminazione sarà eseguito ad opere ultimate dal direttore dei lavori, in contraddittorio con il responsabile dell'ufficio tecnico associato dei Comuni di Sovizzo e Gambugliano, con spese e oneri a carico del Soggetto Attuatore. Il responsabile dell'ufficio tecnico associato dei Comuni di Sovizzo e Gambugliano potrà intervenire durante l'esecuzione delle opere e prescrivere eventuali interventi di miglioramento.

Articolo 7: oneri a carico del Soggetto Attuatore

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria esclusi allargamento della sede stradale riferita al troncone

stradale e alla realizzazione del bacino di laminazione da parte del Soggetto Attuatore andrà a scomputo della parte di contributo prevista dalla normativa vigente e riferita alla sola urbanizzazione primaria, afferente il rilascio del permesso di costruire.

Articolo 8: consegna delle aree e delle opere

Il Soggetto Attuatore si impegna a cedere al Comune le aree e le opere di cui ai precedenti articoli, con assunzione a proprio carico delle spese notarili, di frazionamento e quanto altro necessario per l'individuazione dei beni.

Articolo 9: tempi di esecuzione

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla notifica del permesso di costruire, previa comunicazione scritta al comune e saranno ultimate entro tre anni dall'inizio lavori.

Per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità, anche parziale, dovranno essere adempiuti gli obblighi di cui all'articolo 8.

Articolo 10: garanzia

A garanzia della puntuale esecuzione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, il Soggetto Attuatore prende atto che la presentazione della segnalazione certificata per l'agibilità è subordinata all'integrale adempimento degli obblighi contenuti nella presente convenzione. Conseguentemente il Comune ha facoltà di sospendere detta segnalazione anche per il mancato rispetto degli obblighi convenzionali.

Articolo 11: 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 all'attività produttiva; qualsiasi modifica del progetto edilizio assentito e dell'attività produttiva 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 euro 50.000,00 (cinquantamila/00). Il soggetto attuatore riconosce l'equità di detta penale.

Qualsiasi modifica del progetto edilizio assentito e dell'attività produttiva è comunque soggetta a un nuovo procedimento di sportello unico, salvo quanto di seguito precisato. Sono assentibili mediante gli ordinari procedimenti edilizi di cui al D.P.R. n. 380/2001 eventuali modifiche al layout interno o delle forometrie o ai prospetti o che comunque non comportino modifiche ai parametri stereometrici. Ai sensi del secondo comma dell'art. 5 della L.R. n. 55/2012 è fatto divieto per due anni, a far data dalla presentazione della segnalazione certificata per l'agibilità, di mutamento di destinazione d'uso e di frazionamento in più unità immobiliari degli immobili destinati all'attività produttiva. A tal fine il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'istituzione, a cura e spese del soggetto attuatore, di apposito vincolo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Fermo restando il vincolo in oggetto, il soggetto attuatore potrà eventualmente attribuire la proprietà dell'edificio e/o della porzione di edificio oggetto di ampliamento a società di leasing o ad altro soggetto finanziatore, a condizione che tali manufatti siano utilizzati dal soggetto attuatore o comunque per l'attività produttiva per la quale è stato richiesto il permesso di costruire ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della L.R. n. 55/2012.

Articolo 12: spese

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore.

Articolo 13: regime fiscale

Gli obblighi contenute nella presente convenzione hanno carattere reale e pertanto la stessa verrà trascritta a carico del Soggetto Attuatore ed a favore del Comune.

Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per l'atto notarile di cessione delle aree di cui all'articolo 3, sono a carico del Soggetto Attuatore, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare di quelli della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modifiche. Viene inoltre esclusa l'iscrizione di ipoteca legale, stante la natura pubblicistica delle obbligazioni regolate dalla presente convenzione.

Articolo 14: 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.

Articolo 15: 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 Vicenza.

Le parti