

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
proseguito del presente atto sarà più semplicemente denominato il
“Comune”;

e dall'altra:

il sig. Ferrari Giovanni, nato a Vicenza il 2/08/1950,
c.f....., il quale interviene in qualità di Presidente del
Consiglio di Amministrazione della ditta BREVETTI C.E.A. s.p.a.,
con sede in Sovizzo (VI), v. del Commercio n.28, c.f./P.IVA
01852870243, la quale è proprietaria dell'immobile appresso
descritto, in seguito denominata nel presente atto “Soggetto
Attuatore”;

PREMESSO:

– che il Soggetto Attuatore, in conseguenza di atto di

compravendita, è subentrato all'istanza allo sportello unico per le attività produttive id. 02807350240-15062022-1051, presentata dalla società Battaglin G. Costruzioni Edili s.r.l., 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, 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 ha acquisito in data 31/08/2023 rep.n.6026 del notaio dott.ssa Enza Gulino di Altavilla Vicentina gli immobili, individuati in catasto al foglio 8 particelle 107, 2094, 2096 e 2097 dalla Battaglin G. Costruzioni Edili s.r.l.;
- che nota prot.n.11205 del 14/09/2023 la società Battaglin G. Costruzioni Edili s.r.l. ha comunicato al Comune di Sovizzo, secondo gli accordi intervenuti tra le parti, gli adempimenti che rimarranno a carico della Battaglin G. Costruzioni Edili s.r.l. e quelli che saranno assunti dalla BREVETTI C.E.A. s.p.a.;
- che è necessario conseguentemente rivedere i contenuti della convenzione adottata con Conferenza dei Servizi decisoria in data 11/05/2023, come da verbale prot.n.5777 in medesima data, depositato agli atti dell'ufficio tecnico, stabilendo gli adempimenti a carico delle singole parti mediante l'approvazione di due distinte convenzioni;
- che la presente convenzione integra la convenzione a carico della Battaglin G. Costruzioni Edili s.r.l.;

CONSIDERATO CHE:

- la Battaglin G. Costruzioni Edili s.r.l. aveva 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 riferite alla realizzazione di un parcheggio pubblico di m² 1610 salvo più preciso frazionamento.

Articolo 3: 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 riferite al parcheggio pubblico di m² 1610.

Articolo 4: cessione delle aree a standard

Il Soggetto Attuatore con la presente convenzione cede gratuitamente al Comune le aree di cui all'articolo 3.

Il Soggetto Attuatore cederà in particolare al Comune il mappale 2096 di m² 15 e quest'ultimo cederà a sua volta al Soggetto Attuatore il mappale 2099 di m² 15.

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.

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).

La perequazione in esame verrà corrisposta al Comune dalla Battaglin G. Costruzioni Edili s.r.l. ed è oggetto di apposita e separata convenzione con il Comune di Sovizzo.

Articolo 6: certificato di regolare esecuzione

Il certificato di regolare esecuzione delle opere riferite agli standard (parcheggio) 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 nei limiti e costi del progetto presentato.

Articolo 7: oneri a carico del Soggetto Attuatore

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria 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.

Resteranno altresì a carico del Soggetto Attuatore per la quota di $\frac{1}{4}$ gli oneri relativi alla sola manutenzione straordinaria del bacino di laminazione realizzato a cura e spese dalla Battaglin G. Costruzioni Edili s.r.l., nel limitrofo mappale 2002 Foglio 8 del Comune di Sovizzo. Tale onere sarà formalizzato e precisato con la sottoscrizione da parte di Brevetti C.E.A. S.p.a., prima della presentazione della SCIA di agibilità di cui al successivo articolo 9 della presente, di apposito atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune che ne regolerà le modalità di eventuale intervento.

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