

SCHEMA

CONVENZIONE

**Art. 4, L.R. 31.12.2012, n. 55 - Interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale (Variante al P.R.G. del territorio di Santa Margherita d'Adige)
per**

“AMPLIAMENTO ATTIVITÀ DI ATTIVITÀ COMMERCIALE (IN MODIFICA DELLA SCHEDA ATTIVITÀ IN ZONA IMPROPRIA N° 19) DI STOCCAGGIO E DISTRIBUZIONE DI COMBUSTIBILI SOLIDI LIQUIDI E GASSOSI CON ATTIVITÀ CONNESSA DI IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI DELLA DITTA COSTANTIN SPA IN LOCALITÀ DI SANTA MARGHERITA D'ADIGE NEL COMUNE DI BORGO VENETO”

L'anno duemiladiciannove (2019) addì del mese di, in località di Saletto del Comune di Borgo Veneto (PD) e nella Sede Municipale di Via Roma n. 67 – loc. Saletto.

TRA:

1), nato a (.....) il e residente a (.....) in n., Istruttore direttivo, domiciliato per la carica in Borgo Veneto della località di Saletto, Via Roma n. 67, il quale dichiara, in qualità di Responsabile dell'Area del Comune di Borgo Veneto (incaricato con decreto del Sindaco n. in data/2019), di agire in nome, per conto e nell'interesse dell'Ente “Comune di Borgo Veneto” con sede in località Saletto, Borgo Veneto, Via Roma n. 67, in rappresentanza e quale Responsabile della del Comune di Borgo Veneto “ut supra”, Codice Fiscale n. 05122030280, e quindi in nome e per conto dell'Ente stesso, in forza del disposto di cui all'art. 107, comma 3, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, e del vigente Statuto Comunale;

2) nato a il e residente a Montagnana....., la quale agisce nella sua qualità di legale rappresentante della Ditta..... con sede legale in, n. nel Comune di (.....) capitale sociale €., iscritta nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Industria e Artigianato di Venezia al numero R.E.A., Codice Fiscale e Partita I.V.A. n., in seguito denominata nel presente atto “soggetto attuatore”;

PREMESSO

che il soggetto attuatore di cui sopra, ha presentato all'ufficio comunale sportello unico per le attività produttive (SUAP) domanda per la realizzazione del **AMPLIAMENTO ATTIVITÀ DI ATTIVITÀ COMMERCIALE (IN MODIFICA DELLA SCHEDA ATTIVITÀ IN ZONA IMPROPRIA N° 19) DI STOCCAGGIO E DISTRIBUZIONE DI COMBUSTIBILI SOLIDI LIQUIDI E GASSOSI CON**

ATTIVITÀ CONNESSA DI IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI DELLA DITTA COSTANTIN SPA IN LOCALITÀ DI SANTA MARGHERITA D'ADIGE NEL COMUNE DI BORGO VENETO

pervenuta istanza telematica ID Pratica n°02098230283-23092016-1721 giusto protocollo n° REP_PROV_PD/PD-SUPRO/0105029 del 19/10/2016, volta ad ottenere la Variante al Piano Regolatore Generale del territorio dell'ex-Comune di Santa Margherita d'Adige, ai sensi dell'art. 4, L.R. 55/2012, per gli immobili in disponibilità ai sensi della normativa vigente, siti in Via, in località di Borgo Veneto, della superficie complessiva di.....e distinti al N.C.T.R. al Foglio n°..... mappale n° sezione censuaria C di Borgo Veneto, con le seguenti superfici:.....

CONSIDERATO

- che i soggetti attuatori hanno richiesto l'intervento in quanto..... (specificare le documentate esigenze);
- l'amministrazione comunale ha favorevolmente condiviso la scelta in quanto.....(specificare i motivi di pubblica utilità che hanno indotto l'amministrazione a esprimersi favorevolmente);
- che, a seguito dell'esito favorevole dell'istruttoria del responsabile del procedimento e/o della conferenza dei servizi con verbale prot. del, il consiglio comunale si è espresso con deliberazione del C.C. n° del divenuta esecutiva ai sensi di legge, comportando variante allo 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 non allegati materialmente alla suddetta delibera di Consiglio Comunale:

<u>Nome elaborato</u>	<u>Prot. SUAP</u>	<u>Descrizione</u>	
Elaborati Progettuali			
Dichiarazioni e relazioni			

Art. 2 – OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI

Il soggetto attuatore dichiara 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, secondaria 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:

strade	mq
verde pubblico	mq
parking pubblico	mq
Altro verde arredato e manovra	mq
per complessivi (solo standard)	mq

Art. 4 - CESSIONE AREE PER STANDARD

I soggetti attuatori con la presente convenzione cedono in uso gratuito al comune, le aree di cui all'art. 3. Le aree sopra descritte s'intendono cedute in uso pubblico in orario di esercizio dell'attività.

Art. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

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

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

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di mitigazione sarà eseguito ad opere ultimate da un collaudatore nominato dal comune, con spese e oneri a carico dei soggetti attuatori con spese e oneri a carico dei soggetti attuatori.

Art. 7 - ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI

La realizzazione delle opere primarie e secondarie da parte dei soggetti attuatori andrà a scomputo degli oneri previsti dalla normativa vigente, afferenti il rilascio dei permessi di costruire. I soggetti attuatori si obbligano altresì a versare al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire il contributo di costruzione, se e in quanto dovuto, determinato conformemente alle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del permesso di costruire, nonché il contributo

straordinario di cui dell'art. 16 del DPR 380/2001 comma 4-bis e D.C.C. n. 14 del 28.03.2019, quest'ultimo quantificato nella misura ritenuta equa da entrambe le parti pari ad €

Art. 8 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

Non sono previste opere da cedere al Comune di Borgo Veneto.

Art. 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 il rilascio del certificato di agibilità dei locali dovranno essere adempiuti gli obblighi di cui all'art. 6.

Art. 10 - GARANZIA

Non essendo previste opere da realizzare e cedere al Comune non è necessaria la costituzione di alcuna polizza fidejussoria.

Art.11 – ULTERIORI OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori si obbligano, per sé o per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad utilizzare gli immobili e le relative pertinenze quale bene strumentale alla propria 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 € 10.000,00. I soggetti attuatori riconoscono l'equità di detta penale.

Art. 12 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del soggetto attuatore.

Art. 13 - 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 notarile di cessione 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. 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.

ART. 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 Rovigo.

Le parti

Il Responsabile del Servizio.....

L'Impresa

Proposta di calcolo contributo perequativo ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 comma 4-bis e Deliberazione di Consiglio Comunale n° 14 del 28/03/2019, intervento ampliamento insediamento Costantin SPA Comune di Borgo Veneto - località Poejo, Santa Margherita d'Adige.

Premessa:

- Per la stima dei valori di economici delle aree e del relativo plus valore determinato dalla trasformazione di Piano Regolatore si assumo i valori IMU vigenti sul territorio di Santa Margherita d'Adige. Il contributo perequativo di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 comma 4-bis è quindi calcolato sul 50% del plus valore stimato.
- La modifica comporta variazione di destinazione d'uso urbanistica per la parte attualmente destinata a pertinenza dell'impianto distribuzione carburanti.
- La superficie interessata è pari a 9.400 mq, e viene integrata nella scheda attività produttiva fuori zona n. 19 previgente limitrofa.
- La modifica non comporta la riclassificazione in zona territoriale omogenea diversa (ad esempio zona "D"), ne deriva che l'area non risulta "liberamente commerciabile" ma vincolata e limitata all'esercizio dell'attività in oggetto
- Con l'intervento è prevista la realizzazione di un manufatto con superficie coperta pari a 300 mq, con un indice di occupazione contenuto al 3,2% della superficie fondiaria
- L'intervento mediante SUAP è assimilabile a quello in zona soggetta non urbanizzata

Elementi per la valutazione:

Per il calcolo del valore ex ante si considera il valore medio agricolo (VAM) per la zona stimato in 5,00 euro a mq, in quanto non si riscontrano valori IMU per Santa Margherita d'Adige specifici o riferibili alla fattispecie.

Per il calcolo del valore ex post si distingue:

- per realizzazione fabbricato: superficie fondiaria corrispondente ad un indice di copertura pari al 50% ($300 \text{ mq} \times 2 = 600 \text{ mq}$) stimata sul valore IMU per zone D non urbanizzate (€ 20,00 a mq)
- per realizzazione piazzali: il valore IMU per zone D non urbanizzate stimato al 60% (rapporto fra superfici utili e superfici accessorie) da cui deriva un valore di € 12,00 mq. Tale valutazione si ritiene possa rendere conto delle limitazioni specifiche determinata dalla definizione urbanistica di attività produttiva fuori zona con scheda di intervento codificata.

Il plus valore deriva dalla differenza fra il valore iniziale (ex ante) e il valore dopo la trasformazione (ex post), articolato quindi secondo il seguente prospetto:

	per edificabilità:	
1	nuova superficie coperta mq	300,00
2	superficie fondiaria corrispondente mq	600,00
3	valore ex ante - zona agricola euro/mq	5,00
4	valore ex post zona D da urbanizzare euro/mq	20,00
5	pus valore euro/mq	15,00
6	art. 16 del DPR 380/2001 comma 4-bis 50% di 5	7,50
7	perequazione (punto 6 x punto 2) euro	4.500,00
7/bis	Moltiplicatore in base alla dimensione volumetrica dell'intervento (punto 7 x 0,90)	4.050,00
	per piazzali, manovra, pertinenze	
8	superficie residuale (9.400 – 600 punto 2) mq	8.800,00
9	valore ex ante - zona agricola euro/mq	5,00
10	valore ex post 60% di punto 3 euro/mq	12,00
11	plus valore euro/mq	7,00
12	art. 16 del DPR 380/2001 comma 4-bis 50% di 11	3,50
13	perequazione (punto 12 x punto 8) euro	30.800,00
14	Moltiplicatore in base al consumo di suolo (punto 13x1,40)	43.120,00
15	totale (7/bis + 14)	47.170,00