

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
INTERVENTO DI EDILIZIA PRODUTTIVA
IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE
ART. 8 D.P.R. 160/2010 - 4 L.R. 55/2012

COMUNE DI VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO

(Provincia di Padova)

L'anno duemila il giorno del mese di
....., avanti a me dottor, notaio in,
iscritto al Collegio Notarile del distretto di, senza l'assistenza dei testimoni cui le parti
costituende, avendo i requisiti di legge, hanno con il loro accordo e con il mio consenso
rinunziato, si sono personalmente presentati e costituiti;

- il geom. Elisa Sato nata a _____ (PD), IL _____ nella sua qualità di
Responsabile dell'Area Edilizia Privata Urbanistica e Sit del COMUNE DI VILLANOVA DI
CAMPOSAMPIERO (Cod. Fisc.8001039028) domiciliato per la carica presso la sede
comunale in via Caltana n.156 a Villanova di Camposampiero (PD), e quindi in nome e per
conto e nell'interesse del medesimo Comune, ai sensi dell'art. 107 del decreto Legislativo 18
agosto 2000, n. 267, nonché del decreto del Sindaco di Villanova di Camposampiero n.11 del
30/06/2023 nel seguito del presente atto denominato semplicemente "**Comune**" da una
parte;

pec. comune.villanovadicamosampiero.pd@pecveneto.it

– la ditta: ABBIENDI RENATO, con sede in VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO (PD), P.IVA
03898230283, in persona del Sig. titolare della ditta individuale, nato a
..... il, residente.....nella sua qualità, di della
stessa ditta, domiciliato per la carica presso la sede sociale (azienda che svolge attività), nel

seguito del presente atto denominato semplicemente “**soggetto attuatore**” che dichiara di essere coniugato in regime di.....e

- interviene altresì al presente atto la signora, nata a..... il, residente anella sua qualità di comproprietaria degli immobili oggetto della presente convenzione congiuntamente al sig.titolare della ditta individuale e per presentare il suo più ampio consenso all’operazione oggetto del presente atto;

PREMESSO che:

- il soggetto attuatore, quale titolare dell’impresa individuale Autofficina Meccanica Abbiendi Renato, ha presentato, in data 24/08/2021 - prot. camerale n. 234657 e s.m.i., all’Ufficio SUAP della Federazione dei Comuni del Camposampierese, istanza tendente ad ottenere il provvedimento unico per “*Autorizzazione paesaggistica e permesso di costruire in variante allo strumento urbanistico per ampliamento fabbricato produttivo con cambio d’uso da agricolo a produttivo*”, ai sensi dell’art. 8 del DPR 160/2010 e dell’art. 4 della L.R. 55/2012, relativamente allo stabilimento sito nel COMUNE DI VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO, Via Cognaro, catastalmente censito al catasto terreni con i seguenti dati catastali:
foglio 7, particella 201 ENTE URBANO, Superficie totale mq 2030;
e al catasto fabbricati con i seguenti dati catastali:
foglio 7, particella 201 sub. 2 – via Cognaro 19 PT-1- cat.A/7-rendita € 888,31
foglio 7, particella 201 sub. 3 – via Cognaro 19 PT- cat. C/6-rendita € 22,47
foglio 7, particella 201 sub. 5 – via Cognaro 19 PT-1 – cat. C/3 -rendita € 221,25
foglio 7, particella 201 sub. 6 – via Cognaro 19 PT – cat. C/6 -rendita € 38,63
- l’istanza è stata assunta agli atti del Comune in data 25/08/2021 al prot. 0007418;
- il progetto di cui al punto precedente risulta in contrasto con il Piano degli interventi in quanto prevede il cambio d’uso di un annesso agricolo in attività produttiva e il successivo ampliamento in zona zona impropria, ovvero in zona agricola E, in contrasto con il Piano di assetto del territorio in quanto in contrasto con l’art.68 e in contrasto con l’art. 19.2.8 del Piano di assetto del territorio intercomunale;

- l'amministrazione comunale ha favorevolmente condiviso la richiesta del soggetto attuatore, giusta deliberazione di Giunta Comunale n.19 del 30/03/2023, avente ad oggetto "Determinazioni in ordine alla corrispondenza tra l'interesse dell'impresa e l'interesse pubblico e nomina responsabile unico per l'espressione definitiva, univoca e vincolante della posizione dell'amministrazione nel procedimento ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 160/2010 e art.4 L.R. 55/2012 per l'ampliamento attività in variante allo strumento urbanistico. ditta Abbiendi Renato";
- per tale istanza è stata quindi attivata la procedura dello sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 4 della LR 55/2012, e pertanto la stessa è stata valutata nelle **Conferenze dei Servizi Decisorie** del 24/11/2023 e del 30/01/2024 come risulta dai relativi verbali pervenuti al prot. comunale rispettivamente in data 28/11/2023 prot.13406 e in data 01/02/2024 prot. 1335;
- gli Enti intervenuti alla Conferenza dei Servizi Decisoria del 30/01/2024, hanno espresso parere favorevole alla richiesta della ditta ed alla conseguente variante allo Strumento Urbanistico Generale;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. del, è stata regolarmente approvata la variante urbanistica conseguente all'accoglimento della sopraccitata istanza;
- ai sensi dell'art. 5 della LR 55/2012 la realizzazione degli interventi di cui all' art. 4 della stessa Legge Regionale è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune, nella quale sono definiti le modalità e i criteri di intervento ed, in particolare, le eventuali opere di urbanizzazione e mitigazione necessarie od ulteriori rispetto a quelle esistenti ai fini di un idoneo inserimento dell'intervento nel contesto territoriale;

Tutto ciò premesso e considerato

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 – Premesse

Le parti confermano integralmente le "premesse" che formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 – Obblighi di carattere generale

- Il soggetto attuatore dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione, precisando che il presente atto è da considerarsi per lo stesso vincolante ed irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali;
- il soggetto attuatore presta tutte le garanzie di legge, dichiarando che gli immobili sono liberi da iscrizioni ipotecarie da trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi anche fiscali, da vincoli e da diritti reali parziari a terzi spettanti ad eccezione del “vincolo di destinazione d’uso dell’annesso rurale fino alla variazione dello strumento urbanistico ai sensi dell’art.6 dell’ex L.R.24/85”, relativo all’annesso agricolo esistente sull’area catastalmente identificata al fg. 7 mapp. 200, redatto con scrittura privata presso il Notaio Giorgio Merone, in data 16/11/1998 rep. 101130, registrato a Padova il 27/11/1998 n.07231 serie 2, trascritto a Padova il 03/12/1998 reg. 3716-22548, che viene cancellato in forza della variante urbanistica conseguente all’accoglimento della sopraccitata istanza;
- il soggetto attuatore si impegna a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune, gli oneri di seguito specificati di cui alla presente convenzione, dichiarandosi fin d’ora quale unico responsabile per l’adempimento nei termini previsti e consapevole che in caso di cessazione dell’attività, ogni diverso utilizzo dell’immobile è soggetto ad un nuovo procedimento di cui alla LR 55/2012.
- in caso di trasferimento le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione. Il soggetto attuatore resta comunque responsabile in via principale e solidale verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione, salvo diversa determinazione del Comune.

Art. 3 – Termini per l'esecuzione dei lavori

Il soggetto attuatore si impegna ad iniziare le opere relative al Provvedimento Unico Conclusivo rilasciato dal SUAP della Federazione dei Comuni del Camposampierese entro 12 (dodici) mesi dalla data di notifica del rilascio dello stesso, e a terminare le stesse entro 3 (tre) anni dalla data di inizio lavori di cui sopra, salvo proroghe di legge.

Art. 4 – 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 i 12 (dodici) mesi e la relativa richiesta deve essere presentata prima della scadenza del termine per l'inizio dei lavori.

Art. 5 – Aree a parcheggio e a verde al servizio dell'attività e garanzia

Con riferimento al progetto presentato in data 24/08/2021 - prot. camerale n. 234657 e s.m.i., il soggetto attuatore si impegna a proprie cure e spese:

- a realizzare le opere da destinare a parcheggio e spazio di manovra per complessivi mq. 239,76, all'interno dell'area di proprietà e a servizio dell'attività;
- a realizzare le opere da destinare a verde per complessivi mq. 84,89 all'interno dell'area di proprietà;
- a realizzare le opere relative alla mitigazione idraulica e di mitigazione ambientale come descritte negli elaborati progettuali;
- ad ottemperare a tutte le prescrizioni contenute nei pareri espressi dagli enti in sede di Conferenza dei Servizi, come da relativo verbale in data 31/01/2024;
- Il soggetto attuatore costituisce quale garanzia finanziaria per la realizzazione delle opere di mitigazione ambientale/paesaggistica come descritte negli elaborati grafici, fidejussione bancaria / assicurativa emessa da....., polizza n. _____ del _____ dell'importo di Euro 906,50 oltre IVA (Euro novecentosei,50 oltre IVA), a garanzia

dell'importo risultante dal computo metrico estimativo depositato in atti in data 23/02/2024 prot. 2296, relativo alle opere stesse.

La garanzia finanziaria sarà svincolata ad avvenuta verifica dell'attecchimento delle essenze arboree ed arbustive, che si intende avvenuto quando, al termine di 90 giorni a decorrere dall'inizio della prima vegetazione successiva alla messa a dimora, le piante si presentino sane e in buono stato vegetativo. La garanzia non potrà comunque essere svincolata prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità del fabbricato ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001.

Si dà atto inoltre che la fidejussione di cui al presente articolo contiene espressamente le seguenti clausole:

- La fidejussione, qualora il Comune non invii lettera di svincolo, si intende tacitamente rinnovata anno per anno (o diversa frazione di anno) con conseguente obbligo da parte del contraente al pagamento del relativo premio ed al relativo mantenimento degli obblighi e delle garanzie da parte della società bancaria od assicuratrice nei riguardi del comune garantito;
- Il soggetto attuatore assume l'obbligo di trasmettere tempestivamente all'ufficio edilizia privata e urbanistica la quietanza dell'avvenuto pagamento del premio per tutta la durata della garanzia fidejussoria;
- In ogni caso al Comune non possono essere opposte eccezioni derivanti da rapporti tra l'ente garante e il soggetto attuatore o successivi aventi causa;
- La garanzia sarà liberata espressamente per iscritto dal Comune, solo ad avvenuto adempimento degli obblighi previsti nella presente convenzione;
- L'ente garante è fin d'ora autorizzato ed obbligato, a versare importo garantito su semplice richiesta del Comune che dichiari inadempiente il soggetto attuatore, o i suoi aventi causa, entro 15 gg dal ricevimento di raccomandata R/R o mezzo pec da parte del Comune, prevedendo la rinuncia della preventiva escussione del debitore principale, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora ma con il solo rilievo dell'inadempimento e comunque senza attendere sentenza giudiziaria.

Art. 6 – Contributo di costruzione

La realizzazione dell'intervento di ampliamento dell'attività produttiva in variante allo strumento urbanistico generale, è soggetta alla corresponsione del contributo di costruzione previsto a termini di legge e determinato secondo gli importi tabellari come di seguito:

- oneri di urbanizzazione primaria pari a € **1.112,03** (Euro millecentododici,03);
- oneri di urbanizzazione secondaria pari a € **551,10** (Euro cinquecentocinquantuno,10);
- oneri ambientali pari a € **457,74** (Euro quattrocentocinquantesette,74);

per un importo complessivo pari a € **2.120,87** (Euro quindicimilasessantatré,87)

- in una unica soluzione mediante bonifico bancario effettuato in data ricevuta n., eseguito presso l'Istituto di credito

Art. 7 – Contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4 lett. d-ter del DPR 380/2010 e modalità di versamento

Trattandosi di intervento edificatorio in variante allo strumento urbanistico generale, lo stesso è soggetto alla determinazione del maggior valore, meglio noto come contributo straordinario, previsto ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Detto contributo straordinario è stato determinato dall'Ufficio Tecnico in Euro **13.692,33** (Euro tredicimilaseicentonovantadue,33), secondo le modalità stabilite con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 29/12/2022, come determinato dall'ufficio tecnico in data 29/01/2024, e accettato dal soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore, inoltre, si impegna a corrispondere al Comune di Villanova di Camposampiero, il corrispettivo corrispondente al citato contributo straordinario pari a **13.692,33** (Euro tredicimilaseicentonovantadue,33), con versamento finanziario vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi, con la seguente modalità:

- in una unica soluzione mediante bonifico bancario effettuato in data ricevuta n., eseguito presso l'Istituto di credito, prima della sottoscrizione della presente convenzione;

Art. 8 – Chiusura dei lavori e certificato di agibilità

Al termine dei lavori relativi all'edificio produttivo e alle opere pertinenziali, comprensive delle opere relative alla mitigazione idraulica e alla mitigazione ambientale, come previste nel Provvedimento Unico Conclusivo rilasciato dal SUAP, il soggetto attuatore, ai sensi dell'art. 10 del DPR 160/2010, si impegna a trasmettere al SUAP:

- la segnalazione certificata di agibilità di cui all'art.24 del DPR 380/2001 completa della documentazione prevista dal medesimo articolo.
- l'Autorizzazione allo scarico delle acque reflue in fognatura rilasciato dall'Ente competente.

La completa e corretta trasmissione al SUAP della documentazione di cui ai punti precedenti consentirà l'immediato esercizio dell'attività.

Art. 9 – 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 alla propria attività produttiva; prendendo atto, anche in seguito alla sottoscrizione della presente, che qualsiasi modifica al progetto edilizio assentito e/o dell'attività produttiva che comporti aumenti di superficie, nuova volumetria o altezza, modifiche alla destinazione d'uso, diminuzione delle aree a verde e parcheggio come quantificate nell'art. 5, è comunque soggetta ad un nuovo procedimento di cui alla LR 55/2012.

In caso di inosservanza di tale obbligo, il soggetto attuatore è tenuto al pagamento, a titolo di penale, di una somma pari al 100 % del valore della parte autorizzata determinato dall'Ufficio Tecnico comunale o dall'Agenzia del Territorio). I soggetti attuatori riconoscono l'equità di detta penale.

Il soggetto attuatore si obbliga sin da ora a non chiedere la restituzione del contributo straordinario di cui all'art.7, in caso di decadenza della variante o per la mancata realizzazione dell'intervento, per ragioni non imputabili al Comune.

Art. 10 – Registrazione e trascrizione atti

Gli obblighi derivanti dalla presente convenzione obbligano gli aventi titolo, suoi successori ed aventi causa e vanno pertanto trascritti a cura e spese della ditta privata entro i termini di legge,

alla Conservatoria dei registri immobiliari con piena rinuncia dell'eventuale ipoteca legale ed esonero del sig. Conservatore da ogni responsabilità.

Art. 11 – Regime fiscale

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del soggetto attuatore che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge;

Art. 12 – Risoluzione delle controversie

Qualsiasi eventuale lite o controversia circa la validità, l'interpretazione, l'esecuzione o l'inadempimento della presente convenzione e in mancanza di accordo stragiudiziale tra le parti, sarà di competenza esclusiva del Tribunale di Padova.

Art. 13 – Pubblicità degli atti

Il progetto di intervento di ampliamento di attività produttiva in variante allo strumento urbanistico generale, composto dagli elaborati elencati in:

- **Allegato 1A:** Tavola 1A – Estratti (prot. Suap 462286 del 15/12/2023);
- **Allegato 1B:** Tavola 1B – Planimetrie (prot. Suap 0139088 del 12/04/2024);
- **Allegato 2:** Tavola 2 – Stato approvato (prot. Suap 67621 del 23/02/2023);
- **Allegato 3:** Tavola 3 – Progetto (prot. suap 184590 del 21/05/2023);
- **Allegato 4:** Tavola 4 – Comparativa (prot. suap 184590 del 21/05/2023);
- **Allegato 5:** Tavola 5 – Schema scarichi e laminazione (prot. suap 67621 del 23/02/2023);
- **Allegato 6:** Relazione illustrativa (prot. suap 184590 del 21/05/2023);
- **Allegato 7:** Dati tecnici e verifiche (prot. suap 184590 del 21/05/2023);
- **Allegato 8:** Relazione paesaggistica (prot. suap 184590 del 21/05/2023);
- **Allegato 9:** Valutazione compatibilità idraulica (prot. suap 67621 del 23/02/2023);

Le parti convenute, di comune accordo, stabiliscono che gli atti di cui al punto precedente da allegato 1 a 9, quali atti pubblici, sono depositati negli originali presso lo Sportello Unico per le attività produttive della Federazione dei Comuni del Camposampierese; gli stessi sono individuabili univocamente ed inequivocabilmente e non vengono allegati materialmente alla convenzione.

Art. 14 – Privacy

Le parti dichiarano di essere state edotte di quanto previsto dagli articoli 13 e 7 del Testo Unico sulla Privacy (D.Lgs. n. 196/2003), e prestano conseguentemente il proprio consenso al trattamento dei dati personali e/o patrimoniali riguardanti le medesime ed eventuali altre parti interessate.

Richiesto io Notaio/Segretario Comunale Generale ho ricevuto il presente atto, scritto parte da persona di mia fiducia e parte da me Notaio/Segretario Comunale Generale e da me letto ai comparenti che da me interpellati lo approvano e lo sottoscrivono alle ore undici e trenta.

Occupi pagine fin qui di fogli.