

MAGLIFICIO G.C.P. S.r.l.



P.U.A. n° 1

PIANO DI RECUPERO DEL “MAGLIFICIO G.C.P. S.r.l.” - VEGGIANO (PD)

ai sensi dell'art. 2 del regolamento regionale n° 1 del 21 giugno 2013
indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale

elab. D	SCHEMA DI CONVENZIONE	
----------------	-----------------------	--

I Progettisti

Giuseppe Cappochin architetto

Veggiano, gennaio 2015

Giacomo Lippi architetto



COMUNE DI VEGGIANO

PROVINCIA DI PADOVA

SCHEMA DI CONVENZIONE

del Piano di Recupero del “Maglificio G.C.P. S.r.l.” ai sensi dell’art. 2 del Regolamento Regionale n° 1 del 21 giugno 2013 “Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale”

L’anno _____ il giorno _____ del mese di _____, presso il Comune di Veggiano, tra:

- l’arch. Alessandro F. Villa, nato a Milano il 28.04.1979, domiciliato per la funzione presso la sede del Comune di Veggiano, p.zza F. Alberti n° 1, che interviene in quest’atto in nome, per conto e interesse del Comune di Veggiano, ai sensi dell’art. 107, commi 2 e 3, nonché dell’art. 109, comma 2 del decreto legislativo n° 267/2000, a ciò autorizzato con decreto sindacale n° 1 del 08.01.2014, di seguito, per brevità, denominato anche “Comune”;
- Maglificio G.C.P. S.r.l. legalmente rappresentato dalla Sig.ra Rigon Angela, con sede in Veggiano (Pd), in via Mestrina n° 1, P. IVA 00224560284, nel seguito, per brevità, denominata “Parte Privata”;

premesse:

- che la “Parte Privata” ha presentato in data 12 novembre 2014 una proposta di accordo ex art. 6 della L.R. 11/04, finalizzato alla riqualificazione urbanistica-ambientale dell’area di pertinenza del “Maglificio G.C.P. S.r.l.”, in Comune di Veggiano, della superficie complessiva di m² 12.838 circa, nonché alla trasformazione mediante P. di L. di un’area di espansione, classificata D2/4 dalla variante n° 1 al P.I., della superficie di m² 19.000 (catastale m² 19.153), congiuntamente agli altri proprietari: Rigon Angela, Cesarato Andrea e Nicola, delle suddette aree;

- che l'accordo è stato recepito con il provvedimento di adozione della variante n° 1 al Piano degli Interventi ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel P.I. approvato;
- che l'area suddetta, è censita al N.C.T. del Comune di Veggiano, al fog. 7, mappale 530 (ex 127) e che sulla medesima insiste un fabbricato industriale censito al N.C.E.U. al fog. 7, mappale 530 sub 7-8-9, della consistenza di m² 4.350 di superficie coperta;
- che il vigente Piano degli Interventi (P.I.) classifica come segue l'area sopradescritta: "Z.T.O. D1 – zona produttiva per insediamenti industriali – artigianali – commerciali";
- che la variante n° 1 al P.I. vigente conferma la classificazione della "Z.T.O. D1 – zona produttiva per insediamenti industriali-artigianali-commerciali" con l'individuazione di zona di degrado (Elaborato 26 – schede - aree degradate ai fini commerciali);
- che tale area è caratterizzata dalla presenza di un capannone industriale della consistenza di m² 4.350, già da parecchi anni in buona parte inutilizzato e conseguentemente soggetto a degrado edilizio e conseguente degrado economico e che sulla medesima area i parametri edificatori del vigente P.I. esprimono una ulteriore potenzialità edificatoria di m² 2.730 circa, per complessivi m² 7.080 circa di superficie coperta, pari al 60% della superficie fondiaria (m² 11.800) individuata nella variante n° 1 al P.I.;
- che la sopracitata proposta di accordo prevede l'attuazione dello stesso, mediante la predisposizione di due P.U.A.:
 - il presente Piano di Recupero, finalizzato, in conformità alla variante n° 1 al P.I., al recupero urbanistico, sociale ed economico del suddetto compendio immobiliare, mediante l'integrale demolizione dell'edificio esistente e la

- costruzione di una grande struttura di vendita, dai parametri edificatori dell'area e nei limiti consentiti dalla valutazione integrata degli impatti di cui all'art. 4 del Regolamento Regionale del commercio;
- il secondo, relativo ad un ambito di intervento di circa m² 19.153 catastali e m² 19.000 reali per la realizzazione di una nuova zona polifunzionale, classificata D2/4 dalla variante n° 1 al P.I. con riferimento alle destinazioni d'uso di cui all'art. 14 delle N.T.O. della suddetta variante al P.I.;
 - che la proposta di accordo, relativamente al presente Piano di Recupero, prevede che la Parte Privata realizzi, oltre alle opere e standard primari privati ad uso pubblico a servizio della grande struttura di vendita in progetto ed alla corresponsione dell'onere aggiuntivo calcolato nella percentuale del 30% degli oneri di urbanizzazione primaria (€ 82.503,72), ai sensi dell'art. 13 della L.R. 50/2012:
 - l'allargamento di via Gazzo a complessivi m 7,00, rispetto agli attuali m 3,80;
 - una rotonda, in corrispondenza della S.R. n° 11, intercettante le vie Lissaro e Gazzo, su area in parte esterna all'ambito del P. di R., coincidente con la S.R. n° 11, e con una limitata porzione a nord, di proprietà della ditta Conforama; tali opere aggiuntive verranno realizzate, previa messa a disposizione da parte del Comune dell'area esterna all'ambito e impregiudicata la facoltà della Parte Privata di coinvolgere nell'onere economico di realizzazione dei suddetti benefit aggiuntivi altri soggetti confinanti con la rotonda medesima;
 - che in seguito all'istruttoria effettuata dai competenti uffici comunali il P. di R. è risultato conforme alle previsioni della variante n° 1 al P.I.;
 - che il presente Piano di Recupero è parte integrante attuativa dell'accordo pubblico-privato recepito con il provvedimento di adozione della variante n° 1 al P.I., con deliberazione del Consiglio Comunale n° 39 in data 22 dicembre 2014;

- che il Consiglio Comunale, con deliberazione n° _____ in data _____, ha confermato, in sede di approvazione del P.I., le previsioni del suddetto accordo, al quale il presente Piano di Recupero è conformato;

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 – Premesse ed elaborati

Le premesse suesposte, le sopracitate deliberazioni del Consiglio Comunale ed i seguenti elaborati formano parte integrante del presente atto:

- A. Relazione tecnica di accompagnamento
- B. Documentazione catastale - proprietà
- C. Norme particolari di attuazione
- D. Schema di convenzione
- E. Preventivo di spesa
- F. Prontuario di mitigazione ambientale
- G. Documentazione fotografica
- H. Rapporto ambientale preliminare
- I. Valutazione di compatibilità idraulica
- L. Elaborati grafici:

tav. 01 - Inquadramento ambito di intervento del P.U.A. su:

- ortofotopiano
- estratto aggiornato di C.T.R.
- estratto catastale – mosaico delle proprietà

tav. 02a -Estratto del P.A.T. e del P.I. vigente

tav. 02b -Estratto della variante n° 1 al P.I.

tav. 03a -Rilievo topografico

- tav. 03b -Planimetria e documentazione fotografica dello stato di fatto del fabbricato esistente da demolire
- tav. 04 -- Planimetria dello stato di fatto, delle infrastrutture a rete esistenti e dei vincoli
- tav. 05 - Trasposizione zonizzazione del P.I. vigente sullo stato di fatto e trasposizione zonizzazione variante n° 1 al P.I. sullo stato di fatto
- tav. 06 - Planimetria di progetto
- tav. 07 Ipotesi planivolumetrica degli edifici
- tav. 08 - Profili e sezioni regolatori dell'edilizia
- tav. 09 - Planimetria delle aree da cedere al Comune e/o da vincolare ad uso pubblico
- tav. 10 - Sezioni tipo delle aree a parcheggio
- tav. 11 - Servizi tecnologici: schema rete telefonica ed elettrica
- tav. 12 - Servizi tecnologici: schema rete fognatura ed illuminazione pubblica
- tav. 13 - Servizi tecnologici: schema rete acquedotto e gas
- tav. 14 - Segnaletica stradale e L. 13/89
- tav. 15 - Planimetria sistemazione del verde, Abaco alberature e particolari di arredo urbano
- tav. 16 - Prefigurazione urbanistica

Art. 2 – Attuazione del Piano di Recupero

La Parte Privata presenta al Comune la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e la libertà da qualsiasi vincolo degli immobili interessati dal presente P. di R., ricadenti all'interno dell'ambito di intervento e descritti nel Catasto terreni del Comune di Veggiano al fog. 7, mappale 530 (ex 127) della superficie di m² 12.838.

La Parte Privata si obbliga a dare attuazione al P. di R. in oggetto assumendo per se ed ogni avente causa a qualsiasi titolo, in modo esplicito e formale, tutti gli impegni e gli obblighi previsti dal presente articolo e seguenti; si impegna inoltre ad eseguire le ulteriori opere previste dal P. di R. esterne all'ambito di intervento, relative all'allargamento di via Gazzo e alla realizzazione della nuova rotatoria, in corrispondenza della S.R. n° 11, intercettando le vie Lissaro e Gazzo, previa messa a disposizione, da parte del Comune, dell'area esterna all'ambito e impregiudicata la facoltà della Parte Privata di coinvolgere nell'onere economico di realizzazione della medesima, altri soggetti privati confinanti con la rotatoria.

Art. 3 – Dichiarazione di proprietà

La Parte Privata dichiara di essere proprietaria delle aree interne all'ambito di intervento del P. di R., oggetto della presente convenzione, così come indicato nei grafici di progetto.

Art. 4 – Contenuti del Piano di Recupero

Il P. di R. si sviluppa secondo i criteri ed i parametri urbanistici di seguito evidenziati:

Z.T.O. D1 – zona produttiva per insediamenti industriali-artigianali-commerciali:

superficie territoriale dell'ambito di intervento	m ²	12.838
---	----------------	--------

superficie fondiaria	m ²	11.395
----------------------	----------------	--------

superficie esterna all'ambito di intervento da urbanizzare a cura della Parte Privata, previa messa a disposizione della medesima da parte del Comune	m ²	3.390
---	----------------	-------

rapporto massimo di copertura:

< 60% della superficie fondiaria	m ²	5.300
----------------------------------	----------------	-------

s.l.p. commerciale in progetto	max m ²	10.000
--------------------------------	--------------------	--------

s.l.p. di vendita	max m ²	5.000
-------------------	--------------------	-------

altezza massima m 9,50

destinazioni d'uso:

quelle previste dall'art. 14.1 delle N.T.O.

Art. 5 – Vincolo ad uso pubblico e cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria

La Parte Privata si impegna, senza corrispettivo di denaro:

- a cedere e trasferire al Comune, che a mezzo del suo legale rappresentante si impegna ad accettare e ricevere l'area relativa all'allargamento stradale di via Gazzo della superficie di m² 430 circa;
- a cedere e trasferire al Comune / Ente proprietario della S.R. n° 11, l'area in proprietà interessata dalla nuova rotatoria, della superficie di m² 1013 circa;
- a vincolare ad uso pubblico le aree destinate a parcheggio interne all'ambito di intervento, evidenziate nella tav. 09, garantendo l'accessibilità al parcheggio, con specifica regolamentazione per ragioni di sicurezza per una superficie complessiva di m² 5.000.

Tali superfici saranno precisate in sede di frazionamento approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale, fermo restando che le superfici a standard, costituiscono quantità minime inderogabili.

La prefigurazione urbanistica di cui alla tav. 16 è indicativa, non vincolante e potrà essere modificata in sede di progettazione architettonica, nel rispetto del massimo inviluppo dell'edificazione previsto nella tav. 06, delle previsioni planivolumetriche della tav. 07 e del dimensionamento delle aree a standard.

Art. 6 – Opere ed oneri di urbanizzazione primaria

La Parte Privata si obbliga a realizzare, a totali proprie cura e spese, in conformità agli elaborati di progetto allegati alla presente convenzione, ai progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, nonché alle condizioni che verranno

stabilite in sede di progetto esecutivo, dagli Enti e Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete, le opere di urbanizzazione e standard primari.

Il rilascio del permesso di costruire le opere di urbanizzazione è subordinato alla presentazione del progetto esecutivo delle opere medesime, che dovrà essere approvato dal Comune, previa acquisizione del nulla-osta definitivo da parte degli Enti erogatori dei servizi.

Il costo presunto di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria risulta essere pari ad € 1.147.708,90 (euro unmilionecentoquarantasettemilasettecento-otto/90), dei quali:

- a) € 447.708,90 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione pertinenziali al P. di R.;
- b) € 600.000,00 per la realizzazione della nuova rotatoria;
- c) € 100.000,00 per l'allargamento stradale di via Gazzo.

I costi di cui alle lettere b) e c), per un totale di € 700.000,00, sono aggiuntivi rispetto alle opere di urbanizzazione pertinenziali al P. di R., da considerarsi quale ulteriore benefit a favore del Comune, nell'ambito dell'accordo ex art. 6, in premessa richiamato.

La Parte Privata conviene di non pretendere nulla dalla differenza tra gli importi tabellari dovuti e quelli effettivamente preventivati.

La cessione delle aree e la costituzione del vincolo privato ad uso pubblico avverranno nei termini di cui al successivo art. 16.

Art. 7 – Oneri di urbanizzazione secondaria

Al rilascio del permesso di costruire della grande struttura di vendita, la Parte Privata verserà in quattro rate semestrali gli oneri di urbanizzazione secondaria, calcolati come da tabelle vigenti al momento del rilascio.

In tale contesto, la Parte Privata verserà inoltre, in unica soluzione, l'onere aggiuntivo, calcolato nella percentuale del 30% degli oneri di urbanizzazione primaria, pari ad € 82.503,72 (euro ottantaduemilacinquecentotré/settantadue), ai sensi dell'art. 13 della L.R. 50/2012, relativamente alla riqualificazione urbanistica del complesso industriale esistente.

Art. 8 – Allacciamento ai pubblici servizi

La Parte Privata si impegna ad assumere a proprio carico il costo di realizzazione degli allacciamenti ai pubblici servizi, in conformità al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e altresì secondo le condizioni stabilite dagli Enti preposti alla distribuzione dei servizi a rete.

Art. 9 – Termini per l'esecuzione delle opere

La Parte Privata si impegna ad iniziare le opere di cui ai precedenti artt. 6 e 8 entro un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire le opere di urbanizzazione e, relativamente alla nuova rotatoria, dalla messa a disposizione da parte del Comune delle aree esterne all'ambito di intervento ed a portarle a compimento entro tre anni decorrenti dalla data di inizio dei lavori.

Qualora allo scadere dei termini suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete, il Comune, previa messa in mora della ditta lottizzante, potrà far eseguire le opere mancanti utilizzando la cauzione presentata.

I lavori dovranno essere eseguiti sotto la sorveglianza dei competenti uffici comunali e soggetti a collaudo secondo le modalità di cui al successivo art. 10.

Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffiderà la Parte Privata ad adeguarsi agli obblighi contrattuali.

L'inizio e la fine dei lavori saranno determinati mediante verbale redatto in contraddittorio tra il Comune e la Parte Privata; quest'ultima si obbliga a

concordare con gli uffici comunali preposti, mediante apposita comunicazione scritta, la data dei relativi sopralluoghi.

Sono ammesse proroghe motivate dei termini di inizio e ultimazione dei lavori, in conformità alla legislazione vigente.

Art. 10 – Collaudo

Il Comune sottoporrà a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti artt. 6 e 8.

Il collaudo verrà effettuato in corso d'opera; il collaudatore sarà scelto dal Comune.

Tutte le spese di collaudo sono a carico della Parte Privata, la quale ha costituito, prima della stipula della presente convenzione, cauzione di € _____ (euro _____) a garanzia dell'obbligo di pagamento del compenso al collaudatore, mediante polizza fidejussoria a prima richiesta, rilasciata da _____, polizza n° _____.

La Parte Privata si impegna, assumendo a proprio carico le spese, a riparare le imperfezioni e/o a completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal responsabile dei servizi tecnici.

Scaduto tale termine e in caso di persistente inadempienza della Parte Privata, il Comune provvederà d'ufficio, con spese a carico della Parte Privata medesima, utilizzando la cauzione.

La Parte Privata si impegna inoltre a fornire prima del collaudo, gli elaborati grafici di tutte le reti tecnologiche, nonché gli esecutivi di quanto effettivamente realizzato, con particolare riguardo ai servizi a rete, alla segnaletica ed ai materiali impiegati. Inoltre metterà a disposizione del collaudatore i mezzi necessari per l'effettuazione di prove e saggi.

Dovrà essere altresì prodotto, prima dell'emissione del certificato di collaudo, il frazionamento delle aree da cedere al Comune e di quelle da vincolare per servizi privati ad uso pubblico ed i collaudi degli Enti erogatori e gestori dei servizi.

Art. 11 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti

Durante l'attuazione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti di cui agli artt. 6 e 8, fino alla consegna di cui al successivo art. 16, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione e all'uso del P. di R., sono a totale ed esclusivo carico della Parte Privata.

Rimane a carico della Parte Privata la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e opere private ad uso pubblico.

Art. 12 - Permesso di costruire la grande struttura di vendita

Il rilascio del permesso di costruire la grande struttura di vendita è subordinato:

- al rilascio del permesso di costruire le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 6 e 8;
- al rilascio, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 50/2012 dell'autorizzazione commerciale.

L'agibilità, anche parziale, della grande struttura di vendita è subordinata al collaudo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 6, e alla costituzione del vincolo di destinazione ad uso pubblico delle aree private destinate a standard.

Art. 13 - Osservanza degli strumenti generali

L'edificazione sull'area del P. di R. dovrà avvenire in puntuale osservanza della variante n° 1 al P.I., delle relative N.T.O. e degli elaborati di progetto del P. di R..

Art. 14 - Contributo sul costo di costruzione

Il contributo relativo al costo di costruzione verrà determinato in sede di rilascio del permesso di costruire della grande struttura di vendita, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti all'atto del rilascio del permesso medesimo.

Art. 15 - Vigilanza

Il Comune vigilerà sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione servendosi anche del collaudatore in corso d'opera, sotto la sovrintendenza dell'ufficio tecnico comunale, per assicurarne la corrispondenza al progetto di P. di R. approvato.

Qualora fossero riscontrate difformità, il Comune diffiderà la Parte Privata ad adeguarsi agli obblighi contrattuali.

Art. 16 - Cessione delle aree e vincolo ad uso pubblico

La Parte Privata si impegna a cedere al Comune le aree relative all'allargamento di via Gazzo, e quella in proprietà interessata dalla nuova rotatoria, nonché a vincolare ad uso pubblico le aree private ad uso pubblico evidenziate nella tav. 09 entro 30 giorni dalla data di collaudo con esito favorevole e comunque prima della richiesta del certificato di agibilità della grande struttura di vendita.

Entro i termini sopracitati la ditta fornirà il tipo di frazionamento, il certificato storico ventennale ed il certificato ipotecario.

Art. 17 - Trasferimento a terzi di obblighi ed oneri

La Parte Privata si impegna ad attuare le opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, dichiarandosi fin d'ora quale unica responsabile per l'adempimento nei termini e per la corretta esecuzione di tutte le opere.

In caso di trasferimento a terzi dell'intervento, la Parte Privata si impegna a darne tempestiva comunicazione al Comune e a trasferire anche gli oneri per l'attuazione del presente P. di R., garantendo comunque il subentro dell'acquirente nelle obbligazioni e nella garanzia fornita dalla Parte Privata.

La Parte Privata assume specifico impegno di curare l'inserimento delle norme e delle previsioni di cui alla presente convenzione in ogni atto di compravendita dei terreni di sua proprietà compresi nell'ambito del P. di R..

Art. 18 - Cauzione

A garanzia del corretto e puntuale adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione e della esecuzione a regola d'arte di tutte le opere previste, la Parte Privata ha costituito cauzione dell'importo di € 1.230.212,62 (euro unmilione duecentotrentamila duecentododici/62) di cui:

- a) € 447.708,90 relativi alle opere di urbanizzazione a servizio della grande struttura di vendita;
- b) € 700.000,00 relativi ai benefit aggiuntivi a favore del Comune (nuova rotatoria e allargamento di via Gazzo);
- c) € 82.503,72 (euro ottantaduemilacinquecentotre/settantadue), ai sensi dell'art. 13 della L.R. 50/2012, pari alla percentuale del 30% degli oneri di urbanizzazione primaria;

mediante polizza fidejussoria a prima richiesta, rilasciata da _____ polizza n° _____ pari al 100% del presente costo delle opere di cui ai precedenti artt. 6 e 8.

La cauzione sarà svincolata dopo l'approvazione di collaudo attestante la regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Sarà consentita la sua graduale riduzione in corso d'opera proporzionale all'entità degli adempimenti assolti, nella percentuale massima dell'80% dell'importo garantito.

Art. 19 - Regime fiscale

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico della Parte Privata, con ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

Letto, confermato e sottoscritto

Veggiano, li _____

per il Comune di Veggiano:

arch. Alessandro Villa _____

per la Parte Privata:

Maglificio G.C.P. S.r.l. _____