

MAGLIFICIO G.C.P. S.r.l.
RIGON ANGELA - CESARATO ANDREA - CESARATO NICOLA



P.U.A. n° 2

PIANO DI LOTTIZZAZIONE - VEGGIANO (PD)

**Per insediamenti commerciali, ludico-sportivi, direzionali, ricettivi et similia
ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04**

| | | |
|----------------|-----------------------|--|
| 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 Lottizzazione per insediamenti commerciali, ludico-sportivi,
direzionali, ricettivi et similia
ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004

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";
- la ditta Maglificio G.C.P. S.r.l. legalmente rappresentata dalla Sig.ra Rigon Angela, con sede a Veggiano (PD), via Mestrina, 1 P. IVA 00224560284, nel seguito del presente atto denominata "Parte Privata";
- il Sig. Cesarato Andrea, nato a Padova, il 09.07.1967, residente in Padova, via San Prodocimo, 42 nel seguito del presente atto denominato "Parte Privata";
- il Sig. Cesarato Nicola, nato a Padova, il 09.01.1970, residente in Padova, via San Prodocimo, 42 nel seguito del presente atto denominato "Parte Privata";
- la Sig.ra Rigon Angela, nata a Cles (TV), il 10.08.1940, residente in Padova, via San Prodocimo, 42a nel seguito del presente atto 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, finalizzata alla trasformazione mediante P. di

L. di un'area in Comune di Veggiano, ubicata a sud del maglificio, della superficie complessiva di m² 19.153 catastali e m² 19.000 reali, nonché alla riqualificazione urbanistica ambientale dell'area di pertinenza della ditta G.C.P. S.r.l., da parte del legale rappresentante della ditta medesima;

- che l'area suddetta è censita al N.C.T. del Comune di Veggiano, al fog. 7, mappale 366, della superficie complessiva di m² 4.182 di proprietà della ditta G.C.P. S.r.l., fog. 7, ed al mappale 437 della superficie complessiva di m² 14.971 di proprietà dei Sigg.ri Rigon Angela, Cesarato Andrea e Nicola;
- che il vigente Piano degli Interventi (P.I.) classifica come segue l'area sopradescritta: “Z.T.O. E2 – rurale”;
- che la variante n° 1 al P.I. classifica l'area sopradescritta: “Z.T.O. D2/4 commerciale”;
- che la sopracitata proposta di accordo prevede l'attuazione dello stesso, mediante la predisposizione di due P.U.A.:
 - il presente Piano di Lottizzazione, 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. 15.1 delle N.T.O. della suddetta Variante al P.I.;
 - il secondo, mediante Piano di Recupero finalizzato, in conformità alla variante n° 1 al P.I., al recupero urbanistico, sociale ed economico dell'area di pertinenza del Maglificio G.C.P. S.r.l., mediante l'integrale demolizione dell'edificio esistente e la costruzione di una grande struttura di vendita, nei limiti consentiti dalla valutazione degli impatti di cui all'art. 4 del Regolamento regionale del commercio;
- che la proposta di accordo, relativamente al presente Piano di Lottizzazione,

prevede che la Parte Privata, oltre alla realizzazione delle opere e standard primari, corrisponda al Comune, in aggiunta agli oneri concessori (urbanizzazione secondaria e contributo sul costo di costruzione), l'importo di € 542.500,00 (euro cinquecentoquarantaduemilacinquecento/00), superiore al 50% del plusvalore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dell'area da "sottozona E2 – rurale" a "D2/4", come da distinta riportata nella relazione tecnica del P. di L.;

- che in seguito all'istruttoria effettuata dai competenti uffici comunali, il P. di L. è risultato conforme alle previsioni della variante n° 1 al P.I.;
- che il presente Piano di Lottizzazione 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 Lottizzazione 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 sommario 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. 03 - Rilievo topografico

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

Art. 5 – Cessione/vincolo ad uso pubblico delle aree per opere di urbanizzazione e standard

La Parte Privata si impegna, senza corrispettivo in denaro:

- a cedere e trasferire al Comune, che a mezzo del suo legale rappresentante si impegna ad accettare e ricevere l'area prevista a parcheggio pubblico della superficie complessiva di m² 3.000;
- a vincolare ad uso pubblico ulteriori parcheggi privati ad uso pubblico all'interno della superficie fondiaria, nel rispetto degli standard di legge e comunque di consistenza non inferiore a m² 3.000.

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 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, delle destinazioni d'uso di cui all'art. 15.1 delle N.T.O. 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 € 738.992,71 (euro settecentotrentottomilanovecentonovantadue/71), a fronte di un onere tabellare pari ad € 159.120,00 (euro centocinquantanovemilacentoventi/00).

La Parte Privata conviene di non pretendere nulla della 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 e plusvalore

Al rilascio dei singoli permessi di costruire, la Parte Privata verserà in quattro rate semestrali gli oneri di urbanizzazione secondaria agli stessi afferenti, calcolati come da tabelle vigenti al momento del rilascio.

Con le medesime modalità e cioè in quattro rate semestrali, verrà versato anche l'importo di € 542.500,00 (euro cinquecentoquarantaduemilacinquecento/00), superiore al 50% del plusvalore economico derivante dalla variazione della destinazione urbanistica dell'area, a far data dal rilascio del primo permesso di costruire.

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 ed a completarle 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 inoltre 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 L., 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 - Permessi di costruire

Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato al rilascio del permesso di costruire le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 6 e 8 e all'inizio dei lavori delle opere medesime.

I permessi di agibilità sono subordinati 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 dello strumento generale

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

Art. 14 - Contributo sul costo di costruzione

Il contributo relativo al costo di costruzione verrà determinato in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti all'atto del rilascio dei suddetti permessi.

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 L. 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 l'area a parcheggio ubicata sul lato est del P. di L., della superficie di m² 3.000, nonché a vincolare ad uso pubblico l'ulteriore area a parcheggio interna alla superficie fondiaria della superficie minima di m² 3.000, evidenziata 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 L., 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 L..

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 € 1.281.492,71 (euro unmilione duecentoottantunomilaquattrocentonovantadue/71) di cui:

- a) € 738.992,71 per l'esecuzione delle opere e standard primari;
- b) € 542.500,00, superiore al 50% del plusvalore economico derivante dalla variazione della destinazione urbanistica dell'area.

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. _____

Cesarato Andrea _____

Cesarato Nicola _____

Rigon Angela _____