

Fabbricati attività produttiva in zona impropria %attività da confermare+

CONVENZIONE PER L'AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO ADIBITO AD ATTIVITÀ PRODUTTIVA
INSERITO IN ZONA IMPROPRIA . ATTIVITÀ DA CONFERMARE - VINCOLO AD USO PUBBLICO DI
AREA A PARCHEGGIO - CESSIONE DI AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE (PISTA CICLABILE
ED IMPIANTO DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE VIA BORGO)

BOZZA CONVENZIONE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 35/1 delle N.T.O. del P.I.

REPUBBLICA ITALIANA

Comune di GALLIERA VENETA Provincia di PADOVA

Nella residenza Comunale di Galliera Veneta, sita in via Roma 174, tra:

il Comune di Galliera Veneta, con sede in Galliera Veneta, via Roma 174, C.F. 00817700289 in questo atto rappresentato dal Responsabile della 4^a Area . Edilizia privata ed urbanistica : arch. Nevio Bigolin, nato a Galliera Veneta il 9 ottobre 1951, c.f.. BGL NVE 51R09 D879A, domiciliato per la carica presso la sede comunale di Galliera Veneta, in quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Galliera Veneta, all'uopo autorizzato con Decreto del Sindaco prot. 13528 del 30 dicembre 2015;

ed il signor :

Martini Antonio, nato a Galliera Veneta, il 29.12.1938, residente a Galliera Veneta, via Borgo 19, C.F.: MRT NTN 38T29 D879J, che agisce in atto nella sua qualità di presidente della Ditta Martini S.r.l. con sede a Galliera Veneta, via Borgo 21 che nel prosieguo dell'atto verrà denominata per brevità "La Ditta":

PREMESSO CHE:

- l'art. 35 delle N.T.O. del P.I. stabilisce modalità e criteri per il rilascio dei permessi di costruire per l'ampliamento di fabbricati adibiti ad attività di produzione artigianale ed industriale, inseriti in zona impropria;
- la Ditta ha presentato istanza al Comune per ottenere il titolo abilitativo a costruire su un'area di sua proprietà, più avanti individuata nelle sue coerenze catastali, un ampliamento dell'azienda esistente;
- trattandosi di attività definite dal vigente strumento urbanistico (P.I.) come *%attività produttive da confermare+*, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula della presente convenzione;
- sussistono, per l'attività in oggetto, tutti i seguenti presupposti:

- a) esistenza al 1° ottobre 1983 di un fabbricato adibito ad attività industriale e che la stessa risulta schedata dal P.I. (Scheda 66 . approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 14 del 3 maggio 2013 . 2^ Variante al 1° P.I. %Attività produttive in zona impropria+;
- b) occupazione di area non destinata a pubblici servizi;
- c) esigenza documentata di:
 - riqualificazione produttiva aziendale;
 - igiene ambientale e sicurezza del lavoro;
 - applicazione delle leggi vigenti;
- d) rispetto dei parametri edilizi di legge;
- e) destinazione a parcheggio e/o verde privato di almeno il 10% (dieci per cento) della superficie di pertinenza;
- f) definizione delle modalità di attuazione dell'ampliamento;
- g) garanzie per il rispetto degli impegni assunti;
- h) attività è stata continuativa fin dal 1° ottobre 1983;
- i) che l'area di pertinenza attività è coerente con quanto indicato dalla Scheda n° 66 del vigente Piano degli Interventi (P.I.)

Considerato infine che l'ampliamento è stato previsto all'interno di un progetto di razionalizzazione dell'intero complesso produttivo e che nello stesso non sono presenti strutture precarie da demolire o parti non espressamente autorizzate,

Tutto ciò premesso e considerato, e ritenuto parte contestuale ed integrante della presente convenzione, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Viene dato atto che sull'area censita del Comune di Galliera Veneta al Foglio 8 mappali 568 . 567 . 119 . 824 - 121 della superficie fondiaria di mq 12.500 di proprietà della Ditta, esiste un fabbricato destinato ad attività di produzione industriale, regolarmente autorizzato.

Art. 2 - Viene dato atto che l'area descritta al precedente art. 1 è destinata dal vigente strumento urbanistico generale del Comune come %Territorio agricolo di connessione naturalistica+(art. 40.3 delle N.T.O. del P.I.) ed %Area di connessione naturalistica+; cui all'art 28 delle N.T.O. del P.I. e che l'immobile, con la relativa area di pertinenza, risulta individuato dalla Scheda -D- n° 66 Attività produttiva da confermare di cui all'art. 35/1 delle citate N.T.O. del P.I. e che la stessa area non interessa aree destinate a pubblici servizi.

Art. 3 - La Ditta si impegna ad attuare integralmente il progetto, per cui chiede il titolo abilitativo, pervenuto tramite SUAP: ID: 02006420281-05052016-1750, acquisito agli atti del Comune con prot. 5832 del 24.05.2016. e successive integrazioni, entro tre anni dal rilascio

del Permesso di Costruire.

Art. 4 - Viene dato atto, con il conforto del parere del Responsabile della 4^a Area del 08.06.2016 prot. 6350, che:

1. la superficie reale dell'area di pertinenza del fabbricato produttivo (artigianale) esistente, alla data del 19.05.2016 è di mq 12.500 (conformemente all'area individuata nelle schede di P.I.);
2. la superficie lorda dell'immobile esistente è di mq 4.360
3. la superficie lorda del progettato ampliamento è di mq 1.945,50 minore della superficie lorda dell'immobile esistente.
4. la superficie lorda dell'immobile esistente mq 4.360 sommata a quella dell'ampliamento in progetto di mq 1945.50, forma un totale di mq 6.305,50, che è inferiore al 60% della superficie del lotto, di cui al punto 1 del presente articolo.
5. che ha inoltre accertato la compatibilità dell'ampliamento con il regime vincolistico definito dal P.I.

Art. 5 - La Ditta si impegna a destinare l'area a servizi della superficie di mq 1.250, pari al 10% della superficie del lotto, individuata nell'allegata Tav. . A) . a standard, ed a sistemare e mantenere tali aree in efficienza a proprie cura e spese.

Tale destinazione resterà tale fino al trasferimento dell'attività in zona compatibile o fino alla cessazione della stessa attività.

L'utilizzo della suddetta area a servizi . parcheggio . da realizzare a cura e spese della ditta è disciplinato al successivo art. 14 della presente convenzione.

Ai sensi dell'art. 35.1 ~~%Attività da confermare+~~ non è ammesso lo scomputo del contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo.

Art. 6 . La ditta si impegna, inoltre, alla realizzazione e cessione delle opere ed aree identificate nell'allegata TAV. . A) . da destinare a pista ciclabile.

Ai sensi dell'art. 35.1 ~~%Attività da confermare+~~ per tali opere non è ammesso lo scomputo del contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo.

Art. 7 È ammessa la realizzazione a scomputo del contributo perequativo delle opere indicate negli elaborati ~~%impianto di illuminazione pubblica di via Borgo+(prot. 9540 e 9541 del 12.09.2016 a firma del p.i. Giancarlo Gasparotto, con le modalità del successivo art. 10, sull'importo di " 81.711,00 (euro ottantunmilasettecentoundici/00) complessivo determinato, ai sensi della delibera di Giunta Comunale n° 32/2007 del 02.05.2007 e nota dell'U.T.C. del 08.06.2016 prot. 6350 in quanto tale intervento interessa un'area esterna all'ambito di pertinenza dell'immobile oggetto di ampliamento.~~

L'importo previsto delle opere con riferimento al Computo Metrico Estimativo dei lavori, agli atti dell'U.T.C

con prot. 9540 del 12.09.2016, è pari ad " 27.462,00 (euro ventisettemilaquattrocentosessantadue/00)

Si conviene che l'importo ammesso allo scomputo, al netto del ribasso desta presumibile (- 11%) da parte delle imprese che saranno invitate alla gara di appalto, è pari ad " 24.411,18 (euro ventiquattromilaquattrocentoquarantuno/18)

Le opere risultano descritte nella seguente documentazione, agli atti dell'UTC :

a . Progetto

b - Relazione tecnico-illustrativa

c - Computo metrico estimativo

d - Capitolato speciale di appalto

e - ò ò ò ò ò ò ò

Art. 8 - La ditta si impegna a mantenere negli immobili di pertinenza le destinazioni accertate e conseguenti al progetto di ampliamento, fino al permanere dell'attività specifica rilevata.

Art. 9 - La Ditta a garanzia dell'integrale rispetto degli impegni assunti, presta cauzione mediante produzione di polizza fidejussoria n° dell'Istituto articolata nei seguenti tempi ed importi:

a) per il rispetto integrale dei precedenti articoli da 1 a 6 relativi all'ampliamento, " (euro), corrispondenti al 10% del costo documentato di costruzione del capannone ed al 100% delle opere di cui all'art. 5 e art. 6 della presente convenzione , fino alla lettera di svincolo del Comune (come da ultimo comma del presente articolo) e comunque per un periodo massimo di 10 (dieci) anni;

b) per il rispetto integrale dell'art. 7 relativo all'esecuzione dell'impianto di illuminazione di via Borgo, realizzato a scomputo della quota perequativa, " 27.462,00 (euro ventisettemilaquattrocentosessantadue/00) corrispondenti al 100 % del costo preventivato dell'opera, fino alla lettera di svincolo del Comune (come da ultimo comma del presente articolo) e comunque per un periodo massimo di 10 (dieci) anni.

Ad ogni importo di " (euro) di lavoro compiuto, su certificato del Tecnico Comunale, il Comune è obbligato a sottoscrivere lettera di svincolo parziale per l'importo dei lavori eseguiti.

Art. 10 - La quota parte di plusvalore (quota perequativa) al netto delle opere a scomputo di cui all'art. 7 da corrispondere al Comune risulta pari ad " 57.299,82 (" 81.711,00 - " 24.411,18 (euro cinquantasettemiladuecentonovantanovemila/82) e sarà versata con le stesse modalità previste per il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001:

a- Prima rata pari ad " 14.324,95 (euro quattordicimilatrecentoventiquattromila/95) alla stipula della presente Convenzione.

Le successive tre rate di pari importo saranno versate rispettivamente con scadenza di 6, 12, 18 mesi dalla prima rata e saranno garantite da polizza fideiussoria dell'Istituto/Società di Assicurazioni n° in data dell'importo di " 42.974,85 (euro quarantadue milanovecentosettantaquattro/85) per un periodo di 24 mesi e comunque fino alla lettere di svincolo da parte del Comune.

Art. 11 - Viene concordemente pattuito che le opere di cui all'art. 5 (soggette a vincolo di destinazione ad uso pubblico) ed art. 6 (soggette a realizzazione e cessione) sono definite nel progetto agli atti del Comune di Galliera Veneta con prot. 8045 del 23.07.2016, 9540 del 12.09.2016 e successive integrazioni così costituito:

- Planimetria progetto (Varie scale)
- Computo metrico estimativo
- Relazione Tecnica-illustrativa.

Ai sensi degli articoli 1197 e 1198 del codice civile, la Ditta è tenuta alla garanzia per l'esecuzione dell'opera a perfetta regola d'arte, su collaudo dell'Ufficio Tecnico Comunale, al fine dell'estinzione dell'obbligazione e del rilascio del Certificato di Agibilità.

Art. 12 . L'intervento di ampliamento è assoggettato a perequazione nella misura prevista all'art. 7 e con le modalità dei successivi articoli.

La Ditta, inoltre, si impegna:

- a) al vincolo perpetuo dell'immobile alle destinazioni d'uso oggetto della presente convenzione, senza la preventiva autorizzazione del Comune,
- b) a non frazionare le superfici coperte,
- c) all'adeguamento alla legislazione vigente in materia di inquinamento,
- d) a non procedere a cessioni dell'immobile o all'affitto senza la autorizzazione del Comune che per regola, salvo motivata opposizione, non potrà essere negata.

Art. 13 - Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, oltre la Ditta, i suoi successori aventi causa e vanno pertanto trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'eventuale ipoteca legale ed esonero del conservatore da ogni analoga responsabilità.

Art. 14 . Con la presente convenzione la Ditta, garantisce l'uso pubblico delle opere di urbanizzazione insistenti sulla porzione dei mappali 569 . 567 . 119 . 824 . 121 del fg. 8 (come indicato nella allegata planimetria . All. A) . con perimetro in rosso) all'avvenuto collaudo

favorevole delle opere stesse da parte del Comune, con analogo impegno da parte dei successori aventi causa a norma del precedente art. 12.

La suddetta individuazione delle aree a servizio modifica in parte, a seguito delle intervenute variazioni urbanistiche approvate con il Piano degli Interventi approvato con D.C.C. n° 14 del 3.5.2013 alla Scheda -D- n° 66, le precedenti previsioni di cui alla Convenzione Rep. 29988 del 14.09.1987 a rogito del Notaio Lino Gallo di Cittadella e successiva Rep. 49818 del 6.05.1993 a rogito del Segretario del Comune di Galliera Veneta, ai sensi della L.R. 11/87;.

Si impegna altresì a garantire :

- il mantenimento in proprietà delle aree oggetto di vincolo;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere a carico del richiedente;
- la disponibilità dell'area ad uso pubblico durante tutto l'arco della giornata lavorativa;
- la disponibilità a consentire l'accesso al parcheggio su richiesta dell'Amministrazione Comunale per esigenze di carattere pubblico (manifestazioni, emergenze, ecc.) senza alcun corrispettivo;
- ove necessario, a limitazioni temporali di sosta mediante %disco orario+ analogamente con altre aree a parcheggio pubblico.

Art. 15 . Il Comune . su richiesta della Ditta - sottoporrà a collaudo tutte le opere di cui agli articoli 5, 6 e 7 bis, non prima di 60 (sessanta) giorni dalla data di ultimazione dei lavori e non oltre 180 (centottanta) dalla medesima.

Per tale collaudo il Sindaco si avvarrà degli Uffici Comunali o liberi professionisti iscritti all'Albo Regionale dei Collaudatori. Le spese inerenti e conseguenti sono a carico della Ditta.

In sede di collaudo sarà presentato consuntivo delle opere per le quali è previsto lo scomputo, per i costi effettivamente sostenuti dalla ditta, nel solo caso risultasse inferiore al preventivato sarà dovuto il conguaglio.

La Ditta esecutrice si impegna a provvedere assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere secondo le risultanze dei collaudi, entro il termine che il Responsabile del procedimento stabilirà.

Scaduto tale termine e in caso di persistente inadempienza si provvederà d'ufficio con spese a carico della Ditta esecutrice rivalendosi sulla fideiussione prestata.

Art. 16 È Durante l'attuazione delle opere previste agli artt. 5, 6, e 7 e fino alla consegna di cui al successivo art. 17 Tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente ai lavori e all'uso delle opere sono a totale carico della Ditta.

Qualora all'atto della consegna le opere non risultassero in perfette condizioni di manutenzione si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 14.

Art. 17 - La Ditta si impegna a consegnare al Comune le opere di cui al precedente art. 7: Impianto di

illuminazione pubblica di via Borgo+ed art. 6: Pista ciclabile, entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione dell'avvenuto collaudo con esito favorevole.

Art. 18 . Il Responsabile della 4^ Area rilascerà il Permesso di Costruire per l'ampliamento richiesto nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dalla normativa di zona, dopo la stipula della presente Convenzione, fermo restando che i fabbricati costruiti non potranno essere resi agibili se non dopo l'ultimazione, il collaudo delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti agli artt. 5, 6, e 7 e la cessione delle stesse ove prevista.

Art. 19 . L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro i limiti fissati.

Art. 20 - Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Ditta, che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge ed in particolare delle leggi 1/6/1943 N. 666 e 28/1/1977 N. 10, trattandosi di convenzione volta all'applicazione di previsioni urbanistiche.

Galliera Veneta,

IL COMUNE
o o o o o o o

MARTINI s.r.l.
LA DITTA
Via Borgo, 21
35015 GALLIERA VENETA (PD)
C.F. e P.IVA 02006420281

