

**BOZZA DI CONVENZIONE****Art. 4, L.R. 31.12.2012, n. 55 – Interventi di edilizia produttiva realizzabili in variante allostrumento urbanistico generale**

\*\*\*\*\*

L'anno 2023, addì ..... del mese di ..... ,

**TRA:**

il Comune di Piazzola Sul Brenta, Sede Municipale in Viale Silvestro Camerini, n. 3 – C.F. 80009670284 – P.IVA 00962850285, .....

ed il Sig. NICOLA CAREGNATO, nato a Piazzola sul Brenta (PD) il 01.06.1967, residente a Piazzola sul Brenta (PD) in Viale S. Camerini n. 47, in qualità di legale rappresentante della CAREGNATO DECIMO BRUNO S.N.C. con sede legale in Viale S. Camerini n. 49 – Piazzola sul Brenta (PD), iscritta alla C.C.I.A.A. di Padova – Registro Imprese – Numero REA PD – 238577, C.F. e P. IVA 02571250287, in seguito denominato 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 pervenuta al prot. n. REP\_PROV\_PD/PD-SUPRO/0477794 in data 29.12.2022 (Codice Pratica: 02571250287-14122022-1059), volta ad ottenere l'AMPLIAMENTO E RIORDINO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE IN VARIANTE AL P.I. PIANO DI SISTEMAZIONE (impianto urbanistico – morfologia edilizia), ai sensi dell'art. 4, L.R. 55/2012, afferente al compendio immobiliare di proprietà della CAREGNATO DECIMO BRUNO S.N.C con destinazione produttiva / commerciale, censito al N.C.T.R. del Comune di Piazzola sul Brenta sul Foglio 33 con la particella 694 (parte), classificata dal P.I. 2021/2025 approvato con D.C.C. n. 67 del 29.11.2021 come “Zona D2/4” regolamentata principalmente dall'art. 40 delle N.T.O., per le parti con le seguenti superfici: limite z.t.o. D2/4 mq 8.398,48; aree appartenenti alle z.t.o. “aree agricola a tutela paesaggistica, fasce ecologiche boscate per la mitigazione dagli inquinanti, aree di connessione naturalistica (I grado), fasce di rispetto stradale” legate da nesso funzionale con la z.t.o. D2/4 (da adibire a deposito / esposizione materiali) mq 8.153,75.

**CONSIDERATO**

- che il soggetto attuatore ha richiesto l'intervento in quanto, sotto l'aspetto urbanistico, nelle tre zone produttive dislocate nel territorio comunale (due nell'ATO del Capoluogo ed una nell'ATO di Tremignon) non sono disponibili (come offerta di mercato) ambiti

liberi idonei o confacenti alle esigenze dell'Azienda (relative, principalmente, alla necessità di reperire spazi di natura accessoria rispetto all'attività principale, quali deposito e magazzino materiali) e, pertanto, la delocalizzazione dell'Azienda rispetto al suo contesto storico risulterebbe non attuabile, sia sotto l'aspetto logistico, sia in relazione all'onere economico che l'Azienda dovrebbe sostenere per trasferire l'attività stessa (nel suo insieme o in forma frammentata);

- che l'ambito oggetto di ampliamento proposto è, comunque, dotato di tutte le principali opere di urbanizzazione primaria e nelle immediate vicinanze sono presenti spazi ed attrezzature riconducibili alle opere secondarie;
- che il soggetto attuatore ha ricorso alle disposizioni contenute nell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 ed all'art. 4 della L.R. n. 55/2012 al fine di conformare specificatamente le disposizioni del Piano degli Interventi, quindi di conseguire:
  - l'estensione dell'ambito produttivo in zona impropria;
  - l'ampliamento in coerenza con i parametri urbanistici prefissati dal P.I. di cui alla z.t.o. "D2/4" in assenza di strumento urbanistico attuativo, sussistendo nella circostanza le condizioni di cui all'art. 18 bis della L.R. n. 11/2004 (ex art. 9 – 109 della L.R. n. 61/1985) e 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 trattandosi in concreto di lotto puntuale;
- che l'intero ambito produttivo così costituito sarà individuato nel P.I. con apposito perimetro riportante l'indicazione "SUAP" e con scheda di dettaglio, rimuovendo la ZTO "D/2-4", considerato che l'intervento richiesto non modifica il P.A.T.;
- che la Giunta Comunale – prendendo atto che l'intervento da autorizzare in variante consiste nell'ampliamento di una attività esistente, quindi la specifica tipologia del progetto comporta che l'ampliamento non possa che essere realizzato in "stabile e diretto collegamento con l'insediamento principale da ampliare", fondandosi sulla "relazione di accessorietà" che in genere lega l'ampliamento al corpo principale – tramite propria Delibera n. 36 del 06.04.2022 ha proposto il proprio nulla osta all'avvio del procedimento amministrativo di cui all'istanza preliminare presentata dal soggetto attuatore in data 08.03.2022, prot. 5405, relativa alla realizzazione di un intervento di ampliamento e riordino dell'insediamento produttivo esistente, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012, in variante alle previsioni del Piano degli Interventi vigente;
- che il "Parere tecnico", contenuto nell'Istruttoria Suap relativa all'istanza preliminare precedentemente richiamata, specifica puntualmente quanto segue:
  - *"Risulta utile per la Ditta ricorrere all'applicazione dell'articolo 4 della L.R. 55/2012 per variare le previsioni dello strumento urbanistico generale, per consentire*

*l'ampliamento dell'insediamento nel contesto in cui sorge (come dichiarato nella relazione tecnica descrittiva sopra richiamata), per motivi di opportunità industriale e di economicità dell'intervento, e senza obbligo di SUA trattandosi in concreto di lotto puntuale (anche per quanto previsto dall'art 18 bis L.R. 11/2004, ex art. 9 –109 L.R. 61/1985)";*

- *“Non è perseguibile per la Ditta (per operare in conformità alle previsioni del Piano) finalizzare altrove nell'ambito comunale l'intervento di ampliamento; la soluzione avanzata consentirà altresì di ricalibrare l'organizzazione complessiva dell'attività incluso lo spazio pertinenziale scoperto”;*
  - *“L'intervento in disamina non modifica il P.A.T.; l'ampliamento dell'insediamento produttivo richiesto in Variante al Piano degli Interventi non comporterà alcuna alterazione delle ZTO presenti”;*
- che l'art. 5 (perequazione urbanistica) delle N.T.O. del P.I. Vigente specificatamente prevede:
- un contributo perequativo nella misura del 50% degli oneri di urbanizzazione vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio nel caso di interventi di trasformazione degli ambiti attraverso il permesso di costruire “convenzionato” di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 (rif.: c. 9, lett. c)), in combinato disposto con quanto dettato dall'art. 40, c. 2.4, delle N.T.O. del P.I.;
  - un contributo perequativo consistente in un valore non inferiore al 50% del plusvalore economico generato dalle scelte di pianificazione urbanistica per gli interventi che conseguono una variante al P.I. che si avvalgono di quanto disposto dall'art. 4 della L.R. n. 55/2012;
- che il soggetto attuatore ha inoltrato, via pec in data 23.12.2022 al Comune di Piazzola Sul Brenta, istanza finalizzata all'attivazione della procedura necessaria per la valutazione del plusvalore derivante dalla nuova conformazione dell'area;
- che il Responsabile dell'Area Tecnica – Sportello Unico per l'Edilizia ha formulato, in data 05.01.2023 prot. n. 282, specifica richiesta di accordo collaborativo all'Area Servizi Estimativi e OMI dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova – per la valutazione estimativa del plus valore dell'area di proprietà della Ditta “Caregnato Decimo Bruno snc” interessata dalla variante al P.I., in attuazione di quanto disposto dall'art. 4 della L.R. n. 55/2012.

### **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:

**1 – DI NATURA ORDINARIA****A) elaborati grafici**

- Tav. 01: Inquadramento urbanistico e catastale – rilievo planoaltimetrico dello stato dei luoghi con dimostrazione della superficie fondiaria dell'area d'intervento – documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- Tav. 02: Stato attuale dei luoghi (conforme al P.D.C. in sanatoria n. 2018/75 del 02.11.2020):  
piante e sezioni;
- Tav. 03: Stato attuale dei luoghi (conforme al P.D.C. in sanatoria n. 2018/75 del 02.11.2020): prospetti;
- Tav. 04: Planimetria generale di progetto con indicazione delle sistemazioni esterne e verifica della dotazione aree a servizi;
- Tav. 05: Piante di progetto: Piano terra e copertura – immagini fotorealistiche dell'interno del nuovo show-room;
- Tav. 06: Prospetti, sezioni e dettagli costruttivi di progetto;
- Tav. 06bis: Planimetria generale di progetto con indicazione dei particolari della sistemazione a verde (fronte ampliamento – nuova area deposito) – coni visuali – fotoinserimento intero compendio;
- Tav. 07: Schema della fognatura bianca e nera;
- Tav. 08: Comparativa stato di fatto – stato di progetto;
- Tav. 09: Piante di progetto: Superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e s.m.i. – D.M. 236/89 – D.G.R.V. n. 1428/2011);
- Tav. 10: Piante di progetto: Lavori in quota (Art. 79 bis della L.R. n. 61/85);

**B) elaborati tecnici**

- E.T. 01: Relazione tecnico-illustrativa;
- E.T. 02: Superamento delle barriere architettoniche (L.13/89 e s.m.i. – D.M. 236/89 – D.G.R.V. n. 1428/2011): dichiarazione di conformità e relazione tecnica;
- E.T. 03: Relazione e documentazione grafica relativa alle misure di protezione e prevenzione per i lavori in quota sugli edifici (Art. 79 bis della L.R. n. 61/85);
- E.T. 04: Schema di convenzione (D.G.R. n. 2045 del 19.11.2013 – Allegato C);
- E.T. 05: Atto conferimento beni;
- All. 01: Stima preliminare del contributo perequativo (comb. disp. art. 5, c. 9, lett. c) con art. 40, c. 2.4 delle N.T.O. del P.I. vigente);

## 2 – DI NATURA SPECIALISTICA

### a) Componente geologica

- Indagine geologica e caratterizzazione geotecnica

### b) Componente idraulica

All. 1: Valutazione di compatibilità idraulica – relazione;

All. 2: Planimetrie di inquadramento;

All. 3: Planimetria di rilievo;

All. 4: Planimetria di progetto;

All. 5: Profili condotte;

All. 6: Particolari.

## **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 obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare con oneri a totale carico, le opere di urbanizzazione 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 determinato gli standard primari (verde e parcheggio) e le aree per opere di urbanizzazione. Relativamente agli standard primari la suddivisione complessiva per componenti d'uso è la seguente:

### a) commercio / direzionale

mq 803,83 – di cui: parcheggio mq 401,92 – verde mq 401,91;

### b) artigianale

mq 738,15 – di cui: parcheggio mq 590,52 – verde mq 147,63;

standard privati:

c) residenziale: dotazione a parcheggio mq 220,19;

d) artigianale privato: dotazione a parcheggio mq 419,92.

## **Art. 4 – AREE PER STANDARD DA VINCOLARE AD USO PUBBLICO**

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, oltre a quelle di mitigazione, così come meglio descritte negli elaborati elencati al precedente Art. 1.

Il soggetto attuatore con la presente convenzione si impegna con il Comune a vincolare

ad uso pubblico le aree di cui alla tabella seguente:

verde	mq 401,91 + mq 147,63 = mq 549,54
area a manovra e parcheggio	mq 401,92 + mq 590,52 = mq 992,44
per complessivi	mq 549,54 + mq 992,44 = mq 1.541,98

Le aree sopra descritte s'intendono libere da persone o cose, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni pregiudiziali, da affitti, da occupazioni o concessioni.

#### **Art. 5 – CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DI MITIGAZIONE**

Il Certificato di Regolare Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e di mitigazione verrà predisposto dal Direttore dei Lavori, sentito l'Ufficio comunale competente, quindi emesso ad opere ultimate.

#### **Art. 6 – ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE**

All'atto del rilascio del Permesso di Costruire il soggetto attuatore si obbliga a versare al Comune il contributo di costruzione sulla componente commerciale e artigianale, costituito dagli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione, determinato conformemente alle disposizioni vigenti coerentemente con le tabelle comunali.

#### **Art. 7 – CONTRIBUTO PEREQUATIVO**

Il soggetto attuatore si obbliga, altresì, a versare al Comune il contributo straordinario di cui all'art. 16 c. 4, lett d-ter) del D.P.R. 380/2001 – il cui valore è determinato, secondo quanto specificatamente previsto dall'art. 5 (perequazione urbanistica) delle N.T.O. del P.I. Vigente, nella misura del 50% degli oneri di urbanizzazione vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio, in rapporto all'estensione dell'ampliamento richiesto con il SUAP, nel caso di interventi di trasformazione degli ambiti attraverso il permesso di costruire "convenzionato" di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 (rif.: c. 9, lett. c)), in combinato disposto con quanto dettato dall'art. 40, c. 2.4, delle N.T.O. del P.I. – oltre ad un contributo perequativo consistente in una quota non inferiore al 50% del plusvalore economico generato dalle scelte di pianificazione urbanistica per gli interventi che, conseguendo una variante al P.I., si avvalgono di quanto disposto dall'art. 4 della L.R. n. 55/2012. Tale importo complessivo dovrà essere versato dal soggetto attuatore al Comune in un'unica soluzione al momento del rilascio del Permesso di Costruire "convenzionato".

*Considerati i tempi rilevanti, contenuti nella proposta di accordo di collaborazione tra lo*

*stesso Ente ed il Comune, per l'evasione dell'incarico peritale da parte dell'Agenzia delle Entrate finalizzato alla determinazione del plusvalore dell'ambito ampliato, il contributo straordinario sarà calcolato, in forma del tutto provvisoria, con riferimento alla "Perizia di stima sintetica" predisposta dal Geom. Davide Cacco, assunta al ns prot. con il n. 28182 in data 23.12.2022.*

*Pertanto, l'importo perequativo complessivo determinato in forma provvisoria, ammonta ad euro 72.029,13 e sarà corrisposto prima del rilascio del Permesso di Costruire.*

*In ogni caso, la Ditta "Caregnato Decimo Bruno Snc" di Caregnato Nicola e Fabio si impegna sin d'ora a corrispondere l'eventuale conguaglio, una volta pervenuta la stima definitiva da parte dell'Agenzia delle Entrate, entro giorni 30 dalla comunicazione dell'importo da conguagliare da parte del Comune.*

#### **Art. 8 – 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 dovranno essere ultimate tutte le opere di urbanizzazione primaria e di mitigazione.

#### **Art. 9 – GARANZIA**

A garanzia della puntuale esecuzione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, il soggetto attuatore costituisce a favore del Comune polizza fideiussoria – stipulata in data ..... con la Società ..... che sarà svincolata ad avvenuto adempimento degli obblighi convenuti con la presente – per l'importo di €. 137.219,62 (centotrentasettemiladuecentodiciannove/62) pari al 100% del valore delle aree e delle opere da vincolare, stimato parametricamente come segue:

- valore aree: mq 1.541,98 X €/mq 17,50 = €. 26.984,82;
- costo opere urbanizzazione relativo (aree da vincolare ad uso pubblico):  
verde: mq 549,54 X €/mq 20,00 = € 10.990,80;  
area a manovra e parcheggio: mq 992,44 X €/mq 100,00 = €. 99.244,00.

#### **Art. 10 – 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; qualsiasi modifica del progetto edilizio assentito e dell'attività produttiva è comunque soggetta ad un nuovo procedimento di Sportello Unico.

Il soggetto attuatore prende atto di quanto sopra e, pertanto, che ogni variazione non autorizzata al progetto assentito costituisce illecito edilizio.

In caso di inosservanza il soggetto attuatore è tenuto al pagamento di somma pari ad €. 36.662,90 parificata al contributo per incidenza delle opere di urbanizzazione, così come stimato nell'elab. All. 01 trasmessa in data 17.04.2023. Il soggetto attuatore riconosce l'equità della penale.

#### **Art. 11 – SPESE**

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

#### **Art. 12 – REGIME FISCALE**

Gli obblighi contenuti nella presente convenzione hanno carattere reale e pertanto la stessa verrà trascritta a carico del soggetto attuatore a favore del Comune.

Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per l'atto notarile di vincolo delle aree di cui all'Art. 4, sono a carico del soggetto attuatore, 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. 13 – 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 soggetto attuatore. 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. 14 – 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.

#### **Le parti**

per il COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA



.....  
per la "CAREGNATO DECIMO BRUNO S.N.C."

il Leg. Rapp. CAREGNATO Nicola



.....  


Via S. Camerini, 49  
35016 PIAZZOLA SUL BRENTA (PD)  
Tel. 049.5590026 - Fax 049.9619084  
P. IVA - C.F. 02571250287 - CCIAA 40347