

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
INTERVENTO DI EDILIZIA PRODUTTIVA IN VARIANTE ALLO STRUMENTO
URBANISTICO GENERALE AI SENSI DELL'ART. 4 L.R. N. 55 DEL 31.12.2012,
DELL'ART. 8 DEL D.P.R. N. 160 DEL 07.09.2010

L'anno addì del mese di.....

tra

il **COMUNE DI BROGLIANO** (VI) con sede a BROGLIANO (VI) in Piazza Roma n. 2 - C.F. 00267040244, rappresentato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale - Arch. GIANNA GABRIELLI

e

la Ditta **IL VECCHIO FORNO SRL** con sede in BROGLIANO Via OLTRE AGNO, n. 7, C.F. / P. I.V.A. 01810890242, rappresentata dal Sig. **FACCHIN EMILIO**, nato a CASTELGOMBERTO il 06-08-1961, C.F. FCCMLE61M06C119J, residente in Comune di CASTELGOMBERTO in Via DANIELI n. 5, in qualità di AMMINISTRATORE UNICO in seguito denominata nel presente atto "soggetto attuatore";

PREMESSO CHE

- il Secondo Piano degli Interventi, con annessi Norme Tecniche Operative e Regolamento Edilizio, è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 14/03/2016;
- il Decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 112 attribuisce ai Comuni le funzioni amministrative concernenti la realizzazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione, la localizzazione e la rilocalizzazione di impianti produttivi;
- il D.P.R. 7 settembre 2010 n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'art. 38, comma 3 del decreto – legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008" ha abrogato il precedente D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447, che disciplina le funzioni e l'organizzazione dello sportello unico per le attività produttive – S.U.A.P., nonché il procedimento unico di rilascio del provvedimento conclusivo ed i raccordi procedurali con gli strumenti urbanistici;
- la L.R. 31 dicembre 2012 n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e commercio itinerante" disciplina gli

interventi di edilizia produttiva, anche in deroga o in variante allo strumento urbanistico generale;

- l'art. 14 della L. 241/1990 e s.m.i. disciplina la conferenza di servizi, la quale si configura come pubblica assemblea la cui dinamica si svolge tra valutazioni tecniche degli organi delle Pubbliche Amministrazioni coinvolte nel procedimento e valutazioni di opportunità. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, il verbale conseguente costituisce proposta di variante sulla quale, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo ai sensi della L. 1150/1942 e s.m.i., si pronuncia definitivamente il Consiglio Comunale in osservanza alle disposizioni dettate dall'art. 50, comma 6, della L.R. 61/1985 e s.m.i.;
- il soggetto attuatore ha presentato in data 1.03.2016 al SUAP, protocollo SUAP REP_PROV_VI/VI-SUPRO 23559/01-03-2016, istanza ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 4 della LR 55/2012, intesa al rilascio del provvedimento unico in variante al P.I. relativo ai lavori di "Ampliamento di edificio industriale mediante nuova edificazione di magazzino intensivo e nuovo blocco uffici" nell'area censita catastalmente al Fg. n. 4 mappali nn. 237-247-1208-1212 di complessivi mq 24.552 classificata dal P.I. vigente quale ZTO "agricola" confinante con la zona di proprietà D1/2 "artigianale ed industriale di completamento";
- che i soggetti attuatori hanno richiesto l'intervento in quanto la ditta (che produce prodotti dolciari quali panettoni, pandori, colombe pasquali ecc. in stagione, e fette biscottate tutto l'anno) intende porre in essere un intervento definitivo in merito alla gestione della logistica dei prodotti e risolvere il problema spinoso dell'appesantimento della presenza di mezzi pesanti lungo la viabilità ordinaria residenziale;
- trattandosi di richiesta non conforme al Piano degli Interventi, in applicazione all'art. 8 del D.P.R. 160/2010, la ditta interessata ha richiesto al Responsabile del SUAP la convocazione della Conferenza di Servizi, il cui esito favorevole comporta la variazione dello strumento urbanistico;
- il medesimo art. 8, comma 1, prevede infatti che, qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, il relativo verbale viene sottoposto alla votazione del Consiglio Comunale nella prima seduta utile;
- detta "variazione" costituisce di fatto variante parziale al Secondo Piano degli Interventi;

- che l'amministrazione comunale ha favorevolmente condiviso la scelta in quanto l'azienda rappresenta una primaria realtà occupazionale del territorio in assenza di impatto sull'ambiente e sull'insediamento residenziale;
- che l'intervento si inserisce perfettamente nelle nuove opere in corso di realizzazione relative al casello della Superstrada "Pedemontana", fornendo una risposta risolutiva ai problemi di accessibilità all'area;
- per l'istanza in argomento è stato attivato il procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e, pertanto, la stessa è stata valutata nella Conferenza di Servizi nelle riunioni preliminari del 16.03.2016, decisoria del 23.03.2016 e seconda decisoria del 20.04.2016 come risulta dai relativi verbali, in atti della pratica e agli atti del Comune;
- che in sede di seconda conferenza di servizi decisoria del 20.04.2016 sono stati esaminati gli elaborati aggiornati (tav. 1 – tav. 17 – bozza di convenzione) da cui si desumeva la ripermetrazione della superficie di intervento oggetto di variante (da mq 24.552 a mq 21.433) con rettifica dei mappali interessati (Fg. n. 4 mappali nn. 237-247-1208 parte) – Riferimento SUAP prot. REP_PROV_VI/VI-SUPRO 0044716/20-04-2016;
- gli Enti intervenuti alla Seconda Conferenza di Servizi Decisoria hanno espresso parere favorevole con prescrizioni all'istanza presentata ed alla conseguente variante parziale al Secondo Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 4 della L.R. 55/2012, il tutto come riportato nel relativo verbale depositato agli atti e inserito nel portale SUAP in data 27.04.2016 - Riferimento RI: VI/RI/PRA/2016/13322;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. ___ del ___ è stata approvata la variante urbanistica conseguente all'accoglimento della sopracitata istanza;
- che ai sensi dell'art. 5 della L.R.55/2012 la realizzazione degli interventi di cui all'rt. 4 della suddetta L.R. è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune, nella quale sono definiti le modalità e i criteri di intervento;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - PREMESSE

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

Art. 2 – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

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.

Art. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Per quanto stabilito all'art. 19 delle NTO allegate al P.I. in merito alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il soggetto attuatore e l'Amministrazione hanno concordato la loro monetizzazione mediante calcolo tabellare, corrispondenti a:

- opere di urbanizzazione primaria: Euro 60.907,68
- opere di urbanizzazione secondaria: Euro 48.697,58

per un importo complessivo di Euro 109.605,26 (Euro centonovemilaseicentocinque/26).

Detta somma viene corrisposta in quattro rate semestrali di uguale importo (Euro 27.401,32), di cui la prima rata è stata regolarmente versata alla Tesoreria comunale all'atto della sottoscrizione della presente convenzione mediante bonifico/ricevuta di pagamento in data bolletta n.

A garanzia del corretto pagamento entro i termini previsti delle rate rimanenti, con decorrenza dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, è stata stipulata polizza fidejussoria bancaria/assicurativa dell'importo di € 82.203,94 (Euro ottantaduemiladuecentotré/94) pari alla somma delle rimanenti n. 3 (tre) rate semestrali relative al contributo di costruzione, rilasciata dalla Società con sede a in via/piazza n.in data, polizza n. emessa in data (secondo quanto previsto dalle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 99 del 13.12.1985 e n. 100 del 13.12.1985).

La garanzia sarà liberata espressamente per iscritto dal Comune, solo ad avvenuto versamento dell'intera somma garantita, che dovrà comunque essere effettuato prima della comunicazione di fine lavori.

La Società garante è fin d'ora autorizzata ed obbligata, escluso pertanto il beneficio della preventiva escussione, a versare l'importo garantito su semplice richiesta scritta avanzata dal Comune di Brogliano che manifesti l'inadempienza del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa.

In alternativa alla monetizzazione, anche in quota parte, il soggetto attuatore accetta la possibilità di realizzare opere di urbanizzazione primaria o secondaria fuori ambito, in base alle indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale.

In tal caso la polizza fidejussoria verrà svincolata dopo l'approvazione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione delle opere eseguite.

Art. 4 – VALORI PEREQUATIVI

In merito alla perequazione urbanistica di cui all'ATTO DI INDIRIZZO – CRITERI PEREQUATIVI PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 14.03.2016 e agli accordi intercorsi tra l'Amministrazione Comunale di Brogliano e la Ditta "Il Vecchio Forno S.r.l.", soggetto attuatore, al fine di stabilire il corrispettivo di perequazione conseguente il vantaggio derivante alla ditta proponente a seguito dell'intervento in oggetto, in linea con quanto stabilito dall'art. 35 della L.R. 11/2004 e dal paragrafo 2.3 bis "Sportello Unico per le Attività Produttive" dell'Atto di Indirizzo "Criteri perequativi per il Piano degli Interventi" del Comune di Brogliano che individua nella perequazione urbanistica "l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali", si conviene che tale vantaggio sia quantificato come percentuale del plus valore economico derivante dall'intervento e cioè dalla differenza tra il valore finale dell'area interessata dalla trasformazione operata dallo "Sportello Unico" ed il valore iniziale della stessa, come di seguito specificato:

$$\text{Quota perequativa} = 20\% \times (V_f - V_i) \times \text{Parametro correttivo}$$

Vf: Valore finale = €/mq 58,00

determinato a partire da quello base utilizzato ai fini dell'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili (I.M.U.) per le aree fabbricabili stabilito dall'apposita deliberazione di Giunta Comunale n. 95 del 29.07.2013 con riferimento alla specifica Zona 2;

Vi: Valore iniziale = €/mq 7,52 x 2 = €/mq 15,04

Si assume il valore di €/mq 7,52 corrispondente al V.A.M. per la coltura di seminativo stabilito dalla apposita commissione provinciale di Vicenza, moltiplicato per il parametro correttivo pari a 2 (due) poiché trattasi di area agricola localizzata in continuità con gli ambiti trasformabili individuati dal PAT.

Parametro correttivo: assume valore 1 (uno) per superficie coperta pari al 40% della superficie interessata dall'intervento; diminuendo o aumentando in proporzione alle stesse:

$$(40\% \times \text{mq } 21.433) : 1 = \text{mq } 8.093 : x$$

$$x = 0,9439$$

Quota perequativa: 20% (€ 58,00 - € 15,04) x 0,94= €/mq 8,076

Importo perequazione: € 8,076 x mq 21.433 = €173.103,00

Pertanto viene stabilito che il soggetto attuatore riconosca alla collettività un valore pari ad € 173.103,00 (Euro centosettantatremilacentotre/00), riconosciuto attraverso la realizzazione di opere pubbliche ovvero interventi pubblici, secondo le modalità che verranno concordate con l'Amministrazione Comunale.

In particolare la scelta delle opere pubbliche ovvero interventi pubblici da realizzare sarà individuata dalla Giunta Comunale con proprio provvedimento, per un importo complessivo di Euro 173.103,00.

A garanzia della puntuale esecuzione delle obbligazioni nascenti dal presente articolo, il soggetto attuatore costituisce a favore del comune polizza fideiussoria per l'importo di € 173.103,00 pari al 100% del valore della perequazione, stipulata in data _____._____ con la società _____ che sarà svincolata dopo l'approvazione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione delle opere eseguite.

Art. 5 – MODALITÀ OPERATIVE PER OPERE PUBBLICHE REALIZZATE IN SOSTITUZIONE DELLA MONETIZZAZIONE RELATIVA ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALLA QUOTA PEREQUATIVA

Le opere pubbliche individuate dalla Giunta Comunale potranno essere eseguite totalmente a carico del soggetto attuatore, purchè il valore complessivo non superi gli importi stabiliti dai precedenti articoli 3 e 4; nel caso in cui l'importo delle opere sia inferiore alle quote dovute, la rimanente somma dovrà essere monetizzata.

Il soggetto attuatore si impegna, entro 30 giorni dalla comunicazione da parte del Comune delle opere individuate e da eseguire, a presentare il progetto a firma di tecnico abilitato che dovrà essere sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione Comunale per il conseguente ottenimento delle autorizzazioni necessarie ad eseguire le suddette opere pubbliche.

Qualora il progetto delle opere fosse fornito dall'Amministrazione Comunale, sarà a carico del soggetto attuatore la realizzazione delle opere, comprensiva di direzione lavori e adempimenti previsti dal D.Lgs. 81/2008.

La comunicazione di inizio lavori delle suddette opere dovrà essere presentata al Comune di Brogliano entro un mese dal rilascio del titolo abilitativo ovvero atto di assenso e le opere medesime dovranno essere completate entro i successivi 18 (diciotto) mesi dalla data di inizio dei lavori e comunque prima della richiesta del certificato di agibilità.

Art. 6 - COLLAUDO DELLE OPERE

Qualora previsto dalla normativa vigente, le opere di cui agli artt. 3 e 4 dovranno essere sottoposte a collaudo tecnico-amministrativo con spese e oneri a carico del soggetto attuatore; negli altri casi dovrà essere presentato certificato di regolare esecuzione a firma del direttore dei lavori.

Le opere di mitigazione saranno realizzate nell'area di proprietà in questione e non saranno cedute in quanto necessarie alla realizzazione dell'intervento e di esclusiva utilizzazione del soggetto attuatore.

Art. 7 – 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. In caso di inosservanza di tale obbligo, il soggetto attuatore è tenuto al pagamento a titolo di penale di una somma pari a € 100.000,00. Il soggetto attuatore riconosce l'equità di detta penale.

Qualora venga realizzata la viabilità di progetto sovracomunale di cui al "Protocollo d'Intesa preliminare per la realizzazione del proseguimento della Strada Provinciale Destra Agno in Sinistra Agno nei Comuni di Brogliano e Trissino", prevista nel Piano degli Interventi approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 09.05.2013, il soggetto attuatore si impegna a cedere a titolo gratuito, senza nulla pretendere per le opere eseguite, il tratto stradale di collegamento tra la viabilità comunale esistente e la nuova viabilità sovracomunale, come meglio specificato nell'allegato "Elaborato grafico: Localizzazione dell'intervento", riservandosi la possibilità di realizzare a propria cura e spese, qualora necessari, eventuali ulteriori accessi alla proprietà, che dovranno comunque rispettare le prescrizioni tecniche previste dal Nuovo Codice della Strada.

Il soggetto attuatore si obbliga ad installare una "colonnina elettrica" per la ricarica dei veicoli, che verrà predisposta su area pubblica, indicata dall'Amministrazione Comunale. Sarà sempre a carico del soggetto attuatore ogni onere per sua la messa in funzione, compreso l'allacciamento per la fornitura elettrica.

ART. 8 – REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE ATTI

Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano gli aventi titolo, suoi successori ed aventi causa e vanno pertanto trascritti alla Conservatoria dei registri immobiliari con piena rinuncia dell'eventuale ipoteca legale ed esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

ART. 9 – 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. 10 - 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 a 12 (dodici) mesi e la relativa richiesta deve essere presentata prima della scadenza del termine per l'inizio dei lavori.

ART. 11 - 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 Vicenza.

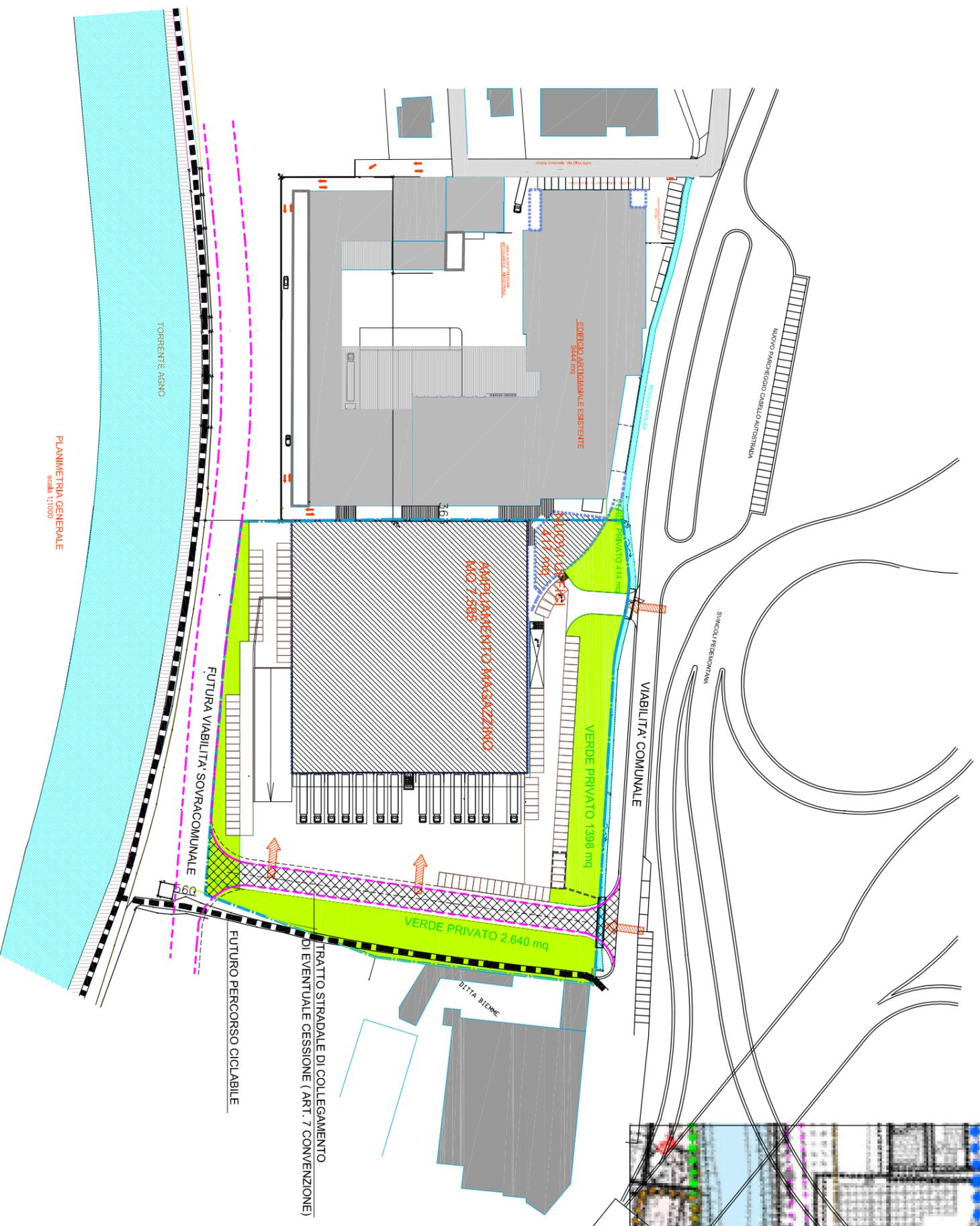
ART. 12 – PRIVACY

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.

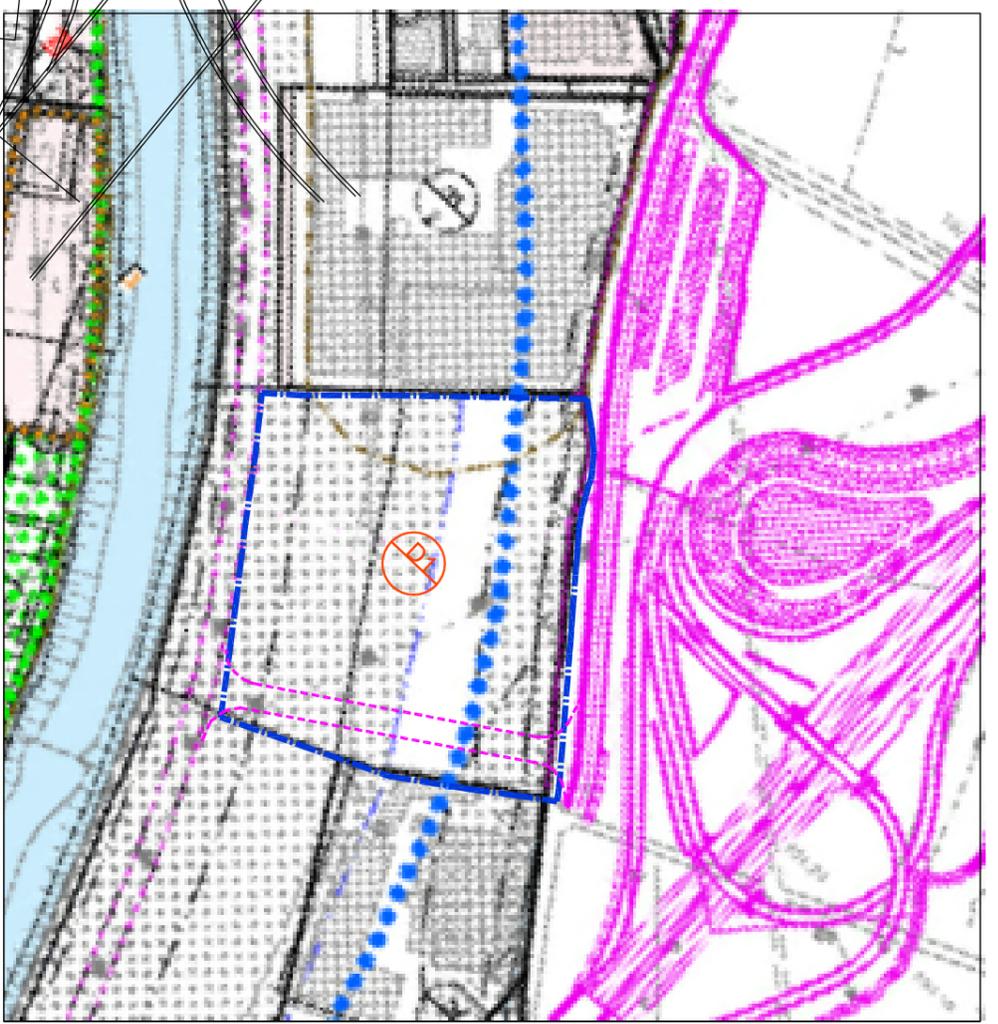
Le parti

-  SUPERFICIE IN AMBITO NUOVO LOTTO
-  NUOVA ACCESSIBILITA'

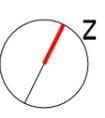
LEGENDA



PLANIMETRIA GENERALE
scala: 1:1000



PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE



ALLEGATO ALLA CONVENZIONE
ELABORATO GRAFICO:
LOCALIZZAZIONE INTERVENTO