



**ALLEGATO C alla Dgr n. 2045 del 19 Novembre 2013**

**BOZZA DI CONVENZIONE**

**Art. 4, L.R. 31.12.2012, n. 55 - Interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale**

l'anno 2016 addì 16 del mese di Dicembre

**SOGGETTI COINVOLTI:**

- il comune di **Ponzano Veneto** ,
- la ditta **Flex Service** , in seguito denominati nel presente atto “soggetti attuatori”;

**PREMESSO**

che i soggetti attuatori di cui sopra, hanno presentato all'ufficio comunale sportello unico per le attività produttive (SUAP) domanda del..... pervenuta il..... prot. ...., volta ad ottenere un intervento di ristrutturazione e ampliamento fabbricati esistenti previo cambio d'uso da commerciale a industriale in variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'art. 4, L.R. 55/2012, nei terreni di loro proprietà ai sensi della normativa vigente, siti in via Postumia n.19, della superficie complessiva di 31230 e distinti al N.C.T.R. con i mappali 88-1078-1096 del Foglio 4 sezione censuaria di Ponzano Veneto, con le seguenti superfici: 30694-515-21 mq

**CONSIDERATO**

- che i soggetti attuatori hanno richiesto l'intervento in quanto necessitano di nuovi spazi per la continua crescita dell'azienda; l'ampliamento come da progetto diventa condizione necessaria per trasferire azienda in questo sito assicurando anche l'assunzione di nuovo personale.
- l'amministrazione comunale ha favorevolmente condiviso la scelta in quanto.....(*specificare i motivi di pubblica utilità che hanno indotto l'amministrazione a esprimersi favorevolmente*);
- che, a seguito dell'esito favorevole dell'istruttoria del responsabile del procedimento e/o della conferenza dei servizi con verbale prot. .... del ....., il consiglio comunale si è espresso con deliberazione del C.C. n° ..... del ..... divenuta esecutiva ai sensi



## ALLEGATO C alla Dgr n. 2045 del 19 Novembre 2013

di legge, comportando deroga dello strumento urbanistico vigente;

**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:

- Relazione tecnica illustrativa
- Elaborati di progetto edilizio
- Elaborati di progetto opere di mitigazione (Tavola 6.A)

### Art. 2 – OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione e si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare con oneri a totale carico, le opere di mitigazione descritte in dettaglio nella relazione tecnica e negli elaborati tecnici, nei modi e nei tempi ivi prescritti.

### Art. 3 - OPERE DI MITIGAZIONE INTERNE ALL'AREA DI INTERVENTO

Opere di mitigazione come indicate nella tavola “6.A” e nella relazione tecnica illustrativa generale

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Piantumazione (opere di mitigazione) | <b>A : Siepe schermante</b><br>Ligustro giapponese – <i>Ligustrum lucidum</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Piantumazione (opere di mitigazione) | <b>B : area parcheggi sud</b><br><i>specie arborea</i><br>Acero riccio – <i>Acer platanoides</i> ‘globosum’<br><i>specie arbustiva</i><br>Agrifoglio giapponese – <i>Ilex crenata</i>                                                                                                                                                                                                                     |
| Piantumazione (opere di mitigazione) | <b>C : area parcheggi nord</b><br><i>specie arborea</i><br>Acero riccio – <i>Acer platanoides</i> ‘globosum’<br><i>specie arbustiva</i><br>Agrifoglio giapponese – <i>Ilex crenata</i><br><br><u><i>Estremità sud di area parcheggi nord</i></u><br><i>specie arborea</i><br>n.3 : Frassino maggiore – <i>Fraxinus excelsior</i><br><i>specie arbustiva</i><br>Pallone di maggio – <i>Viburnum opulus</i> |



## ALLEGATO C alla Dgr n. 2045 del 19 Novembre 2013

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Piantumazione (opere di mitigazione) | <b>D : Siepe planiziale</b><br><i>specie arborea</i><br>Carpino bianco – <i>Carpinus betulus</i><br>Farnia – <i>Quercus robur</i><br>Ciliegie – <i>Prunus avium</i><br><i>specie arbustiva</i><br>Nocciolo – <i>Corylus avellana</i>                                                                                                                         |
| Piantumazione (opere di mitigazione) | <b>E : Macchia boscata planiziale</b><br><i>specie arborea</i><br>Carpino bianco – <i>Carpinus betulus</i><br>Farnia – <i>Quercus robur</i><br>Frassino maggiore – <i>Fraxinus excelsior</i><br>Acero di monte – <i>Acer pseudoplatanus</i><br><i>specie arbustiva</i><br>Nocciolo – <i>Corylus avellana</i><br>Maggiociondolo – <i>Laburnum anagyroides</i> |
| Piantumazione (opere di mitigazione) | <b>F : Fascia boscata planiziale</b><br><i>specie arborea</i><br>Carpino bianco – <i>Carpinus betulus</i><br>Farnia – <i>Quercus robur</i><br>Frassino maggiore – <i>Fraxinus excelsior</i><br>Acero di monte – <i>Acer pseudoplatanus</i><br><i>specie arbustiva</i><br>Nocciolo – <i>Corylus avellana</i><br>Maggiociondolo – <i>Laburnum anagyroides</i>  |

**Art. 4 – CONTRIBUTO A FAVORE DEL COMUNE**

Per la determinazione dell'eventuale contributo (Allegato A alla D.G.R.V. 2045 del 19/11/2013 – in caso di rilevante impatto ambientale degli interventi) richiesto dal comune per l'applicazione della variante urbanistica si considera la differenza di valore di un terreno agricolo da uno edificabile.

Il valore del terreno agricolo in oggetto secondo tabelle dell'Agenzia del Territorio riferite all'anno 2015 e confrontando valori medi di mercato si stima pari a 8 €/mq.

Per quanto riguarda il terreno di pertinenza al fabbricato entro l'ambito di riqualificazione urbanistica ( Fig.1 ) si considera il doppio del precedente valore e perciò 16€/mq

Nel considerare il valore del terreno oggetto dell'ampliamento bisogna tenere conto del forte deprezzamento del mercato immobiliare dovuto al grave periodo di crisi associato ad una carenza di liquidità e difficoltà di accesso al credito. Il valore di riferimento indicato nella tabella allegata alla Deliberazione di Consiglio Comunale di Ponzano Veneto n. 16 del 10 marzo 2011 per la “determinazione dei valori di riferimento delle aree edificabili ai

**ALLEGATO C alla Dgr n. 2045 del 19 Novembre 2013**

fini I.C.I.” dovrà perciò essere ridimensionato secondo alcuni coefficienti correttivi.

Per terreni in “zone destinate alla produzione di beni e di servizi (senza opere di urbanizzazione e con previsione di perequazione urbanistica)” veniva indicato un valore pari a 55,00 €/mq che considerando un indice di copertura pari al 60% si traduce ad un valore pari a circa 90 €/mq commerciale di volume coperto. E' lecito, alla luce delle considerazioni fatte precedentemente, considerare un deprezzamento pari al 45% di questo valore (si considerino le numerose recenti aste immobiliari con svalutazioni pari anche al 80% del valore stimato) che si traduce ad un valore pari a 50,00 €/mq; prezzo comunque giustificato confrontando prezzi di mercato attuali per lotti simili liberi.

Valutando un'ulteriore deprezzamento dovuto al fatto che il sito oggetto dell'ampliamento non si può considerare come un'area libera ma è limitato all'uso specifico degli altri due corpi di fabbrica adiacenti in cattivo stato di manutenzione e bisognosi di onerosi interventi migliorativi (si consideri solo lo smaltimento dell'amianto in copertura) si determina un'ulteriore riduzione e si fissa il valore finale in 42,00 €/mq.

L'incremento di valore perciò risulta:

A) - zona interna all'ambito di riqualificazione urbanistica:

$$\begin{aligned} & (\text{mq ampliamento} - \text{mq } 500) \times (\text{valore terreno edificabile €/mq} - \text{valore attuale terreno €/mq}) \\ & (1974,06 - 500) \text{ mq} \times (42 - 16) \text{ €/mq} = 38.325,56 \text{ €} \end{aligned}$$

dove mq 500 sono l'ampliamento massimo comunque spettante nel presente ambito di riqualificazione urbanistica.

B) - zona esterna all'ambito di riqualificazione urbanistica:

$$\begin{aligned} & (\text{mq ampliamento}) \times (\text{valore terreno edificabile €/mq} - \text{valore terreno agricolo €/mq}) \\ & 1085,15 \text{ mq} \times (42 - 8) \text{ €/mq} = 36.895,10 \text{ €} \\ & \text{Somma } A + B = 75.220,66 \text{ €} \end{aligned}$$

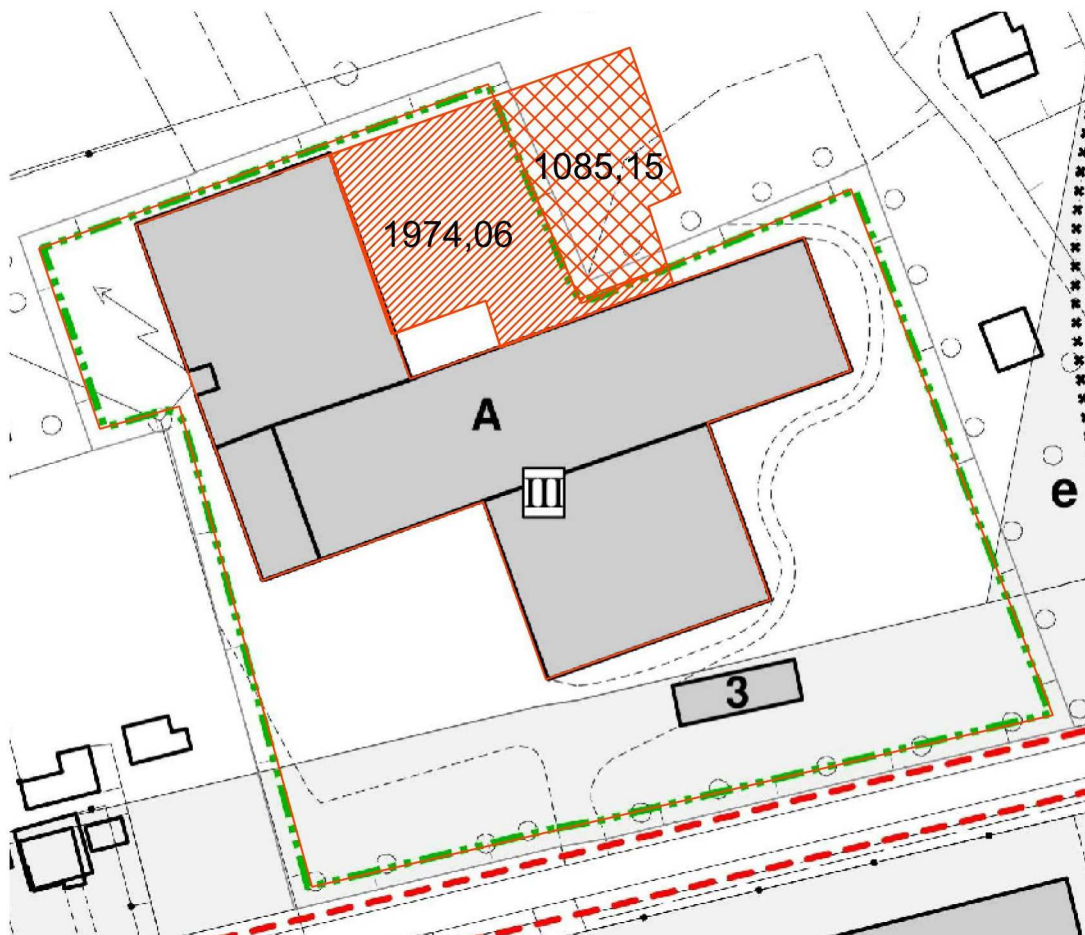
Per analogia alla perequazione urbanistica si calcola l'eventuale contributo come stabilito all'art. 13 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi del Comune di Ponzano Veneto secondo cui al Comune spetta il 35% dell'incremento di valore e cioè:

$$75.220,66 \text{ €} \times 0,35 = 26.327,23 \text{ €}$$

**ALLEGATO C alla Dgr n. 2045 del 19 Novembre 2013**

**Il contributo viene quindi determinato in 26.500,00 €**

Fig. 1



**Art. 5 – OPERE DI MITIGAZIONE**

I soggetti attuatori si impegnano a realizzare le opere di mitigazione così come meglio descritte negli elaborati tecnici di cui alle tav. “6.A” e nella relazione tecnica illustrativa generale soprarichiamate.

**Art. 6 – COLLAUDO DELLE OPERE DI MITIGAZIONE**

Il collaudo delle opere di mitigazione sarà eseguito ad opere ultimate da un collaudatore nominato dal comune, con spese e oneri a carico dei soggetti attuatori.



**ALLEGATO C alla Dgr n. 2045 del 19 Novembre 2013**

**Art. 7 - ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI**

I soggetti attuatori si obbligano a versare al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire gli oneri di urbanizzazione e il contributo di costruzione determinato conformemente alle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del permesso di costruire.

**Art. 8 – CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

Non vengono cedute aree al Comune

**Art. 9 - 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 dei locali dovranno essere adempiuti gli obblighi di cui all'art. 8.

**Art. 10 – GARANZIA**

A garanzia della puntuale esecuzione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, i soggetti attuatori costituiscono a favore del comune polizza fideiussoria per l'importo di €. .... (..... / .. euro) pari al 100% delle opere di mitigazione e all'importo della rateizzazione del contributo al Comune , stipulata in data \_\_.\_\_. con la società \_\_\_\_\_ che sarà svincolata ad avvenuto adempimento degli obblighi convenuti con la presente.

**Art. 11 – ULTERIORI OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI**

I soggetti attuatori si obbligano, 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; sostanziali modifiche 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, i soggetti attuatori sono tenuti al pagamento a titolo di penale di una somma pari a € ..... I soggetti attuatori riconoscono l'equità di detta penale.



**ALLEGATO C alla Dgr n. 2045 del 19 Novembre 2013**

**Art. 12 - SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico dei soggetti attuatori.

**Art. 13 – REGIME FISCALE**

Gli obblighi contenute nella presente convenzione hanno carattere reale e pertanto la stessa verrà trascritta a carico dei proprietari ed a favore del comune.

Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico dei soggetti attuatori 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. 14 - DECADENZA DELLA VARIANTE**

La variante decade ad ogni effetto ove i lavori non vengano iniziati entro 16 (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. 15 - RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Qualsiasi eventuale lite o controversia circa la validità, l'interpretazione, l'esecuzione o l'inadempimento del presente contratto e in mancanza di accordo stragiudiziale tra le parti, sarà di competenza esclusiva del Tribunale di Treviso.

**Le parti**