

Rep. N.

Racc. N.

CONVENZIONE URBANISTICA

Repubblica Italiana

L'anno addì ____ del mese di _____ innanzi a me notaio

, tra i sottoscritti signori:

- _____ nato a _____, nella sua qualità di funzionario

Responsabile del Servizio Gestione del Territorio e Urbanistica, che interviene al

presente atto ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 e dichiara di agire

in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Salgareda sito in via Roma 111

Salgareda TV, C.F. 80012290260 e in esecuzione del provvedimento sindacale n.

del _____ (di seguito anche Comune)

- _____ nato a _____, il quale dichiara di

intervenire al presente atto quale Amministratore Unico e rappresentante legale di

Newpont S.r.l., con sede in Salgareda, Via delle Industrie n. 4, CF e PI n.

02164980266 (di seguito anche Soggetto Attuatore);

premessi che

1) con propria deliberazione n. ____ del _____ la Giunta Comunale di

Salgareda, ha definitivamente approvato il PUA di iniziativa privata presentato

da Newpont S.r.l., denominato "Piano di Ricupero per il riordino e

completamento dell'ambito "PUA 1" della Z.T.I.O. Produttivo Convenzionato

Confermato n. 4.1. in Comune di Salgareda" (di seguito anche Piano), tra i cui

elaborati è compreso, ai sensi dell'art. 19 co. 2 L.R. 11/2004, lo schema della

presente Convenzione urbanistica (di seguito anche Convenzione);

2) il Piano interessa l'ambito territoriale assoggettato a PUA dal vigente Piano

degli Interventi comunale (di seguito PI), ambito che comprende aree a

destinazione produttiva in parte già infrastrutturate ed edificate, nonché aree a destinazione agricola, catastalmente identificato Fg. 7, mapp.li n. 409 – 434 – 435 -85 – 405- 436 – 438 – 444 – 442- 440 – 446 - 64 -385 – 388 – 391 – 383p - 384p – 387 - 390 – 412p – 414p, e presenta una superficie catastale complessiva di mq 241.620 (di cui mq. 229.820 a destinazione produttiva e mq. 11.800 a destinazione agricola).

Delle predette aree:

- Newpont è piena proprietaria dei mapp.li n.409 – 434 – 435 -85 – 405- 436 – 438 – 444 – 442- 440 – 446 - 64 -385 – 388 – 391 – 383p – 412p – 414p del Fg. 7, per una superficie di mq. 240.230 in forza degli atti contenuti nel Fascicolo

Documentazione Amministrativa facente parte degli elaborati di Piano;

- il Demanio dello Stato è proprietario dei mapp.li 384p – 387 – 390 del Fg. 7, della superficie complessiva di mq. 1.390, costituenti, unitamente ai mapp.li 384p-393-395-397-401 del Fg. 7 e ai mapp.li 1060-1063p del Fg. 17, sedime del canale consortile di scolo delle acque superficiali del quale il progetto di Piano prevede lo spostamento. In ragione di ciò, in data 19.11.2020 Newpont ha richiesto al Consorzio di Bonifica Piave parere di compatibilità idraulica per tale spostamento, nonché in data 30.11.2020 l'assenso preliminare alla concessione in uso della relativa area demaniale di sedime, per poterla utilizzare conformemente alle destinazioni previste dal Piano stesso, nelle more ed in vista della sua successiva sdemanializzazione ed alienazione. Con note prot. 0004688 dell'1.03.2021 e prot. 0005592 dell'11.03.2021 (in Fascicolo Documentazione Amministrativa facente parte degli elaborati di Piano), il Consorzio di Bonifica Piave ha comunicato il parere favorevole e l'assenso preliminare richiesti da Newpont, la quale pertanto è legittimata alla

presentazione del progetto di Piano anche per tale sua parte;

3) il progetto di Piano interessa altresì i terreni agricoli fuori ambito PUA catastalmente identificate al Fig. 7, mapp.li n. 479 – 121 -133 – 378 – 17 – 16 – 33 – 34 – 155 – 83 – 454 – 456 – 457 – 413 – 414 – 383 – 247 – 460 248 – 462 – 467 – 464 – 249 – 250 – 469 – 471 – 399 – 412, nei quali il progetto medesimo prevede la allocazione di opere infrastrutturali di mitigazione idraulica e ambientale.

Di tali terreni:

- Newpont è piena proprietaria dei mapp.li n. 479 – 121 -133 – 378 – 17 – 16 – 33 – 454 – 456 – 457 – 413 – 414 – 383 – 247 – 460 248 – 462 – 467 – 464 – 249 – 250 – 469 – 471 – 399 – 412 del Fig. 7, in forza degli atti contenuti nel Fascicolo Documentazione Amministrativa facente parte degli elaborati di Piano,

- Newpont ha la disponibilità dei mapp.li 34 – 83 – 155 del Fig. 7, in forza di contratto preliminare di acquisto del 13.2.2020, registrato in data 28.2.2020 (in Fascicolo Documentazione Amministrativa facente parte degli elaborati di Piano), che verrà finalizzato entro il corrente anno 2021 e che nelle more espressamente consente (art. 5) la presentazione all'Amministrazione del progetto di Piano;

4) il Piano persegue l'obiettivo di implementare ulteriormente nonché completare definitivamente le dotazioni infrastrutturali (mediante opere di messa in sicurezza idrogeologica, di accessibilità veicolare e di viabilità interna, di mitigazione ambientale) e l'edificazione produttiva (mediante realizzazione della superficie coperta aggiuntiva prevista dal PI) esistenti all'interno dell'ambito produttivo, razionalizzando definitivamente il tutto;

5) il Soggetto Attuatore, disponendo in forza di idonei titoli di tutte le aree interessate dal Piano, intende dare completa e puntuale esecuzione alle previsioni del Piano stesso, con la presente Convenzione assumendo nei confronti del Comune gli obblighi ed impegni a ciò correlati, per sé e per eventuali aventi causa;

TUTTO CIO' PREMESSO

si conviene e stipula quanto segue.

ART. 1 PREMESSE

Le premesse formano parte integrante del presente atto.

ART. 2 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Il Soggetto Attuatore si impegna a dare esecuzione al Piano come in premesse definitivamente approvato, costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnico illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- Schema convenzione urbanistica
- Relazione geologica
- Studio Compatibilità Idraulica
- Fascicolo documentazione amministrativa
- TAV UV 001 – Carta tecnica regionale
- TAV UV 002 – Estratto Mappa
- TAV UV 003 – Estratto PI
- TAV UV 004 – Cartografia PAT
- TAV UV04a – Cartografia urbanizzazione consolidata
- TAV UV 005 – Planimetria stato di fatto
- TAV UV 006 – Planimetria di progetto

- TAV UV 06a Planimetria di progetto – specifica aree urbanizzate/non

urbanizzate e perimetro inviluppo edificazione

- TAV UV 007 - Planimetria rete acque bianche + profilo

- TAV UV 008 - Dettaglio bacino di laminazione

- TAV UV 009 - Sezioni bacino di laminazione

L'attuazione consisterà nell'integrazione e completamento delle opere infrastrutturali e di mitigazione e nel completamento dell'edificazione produttiva esistenti.

Il Soggetto Attuatore svolgerà, a propria cura e spese, tutte le attività materiali, amministrative, burocratiche, negoziali, ecc. necessarie per ultimare compiutamente e nei tempi di legge la detta attuazione, nel rispetto della strumentazione urbanistica del Comune di Salgareda.

ART. 3 INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA IDROGEOLOGICA

Il Soggetto Attuatore provvederà, a propria cura e spese, ad eseguire gli interventi di completamento della messa in sicurezza idrogeologica del territorio interessato dal Piano, previsti nelle TAV. UV 007 - UV 008 - UV 009 in conformità all'atto di assenso del Consorzio di Bonifica Piane prot. 4688 del 01.03.2021, consistenti principalmente nella realizzazione di una nuova cassa volano, del relativo manufatto di regolazione, delle reti di scolo delle acque.

Provvederà inoltre, pure a propria cura e spese, ad attuare lo spostamento dell'esistente canale idrico consortile, così come previsto dalle TAV UV 005 e UV 006, nonché in conformità alle autorizzazioni del Consorzio di Bonifica Piave prot. 4688 del 01.03.2021 e prot. 5592 dell'11.03.2021.

In osservanza delle prescrizioni contenute nella nota 11.03.2021 prot. n. 5592 del Consorzio di Bonifica Piave, l'area di sedime del nuovo canale come sopra

realizzato, e le opere relative, verranno dal Soggetto Attuatore assoggettate a servitù demaniale secondo le indicazioni dell'Amministrazione competente, senza oneri per quest'ultima e nei tempi da essa stabiliti.

ART. 4 INTERVENTI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

Il Soggetto attuatore provvederà, a propria cura e spese, ad eseguire gli interventi di completamento, lungo il perimetro dell'ambito soggetto a PUA dal PI non prospiciente via delle Industrie, della fascia filtro a verde alberato prevista nella TAV. UV 006.

Provvederà inoltre, pure a propria cura e spese, a realizzare gli impianti disoleatori e di pretrattamento delle acque diverse dalle bianche, indicati dalla NTA del Piano.

ART. 5 INTERVENTI DI COMPLETAMENTO DELLA VIABILITA' INTERNA

Il Soggetto attuatore provvederà, a propria cura e spese, ad eseguire gli interventi di completamento della viabilità interna dell'ambito soggetto a PUA dal PI (TAV. UV 006).

Si impegna inoltre a gestire, anche con l'impiego di adeguata segnaletica verticale ed orizzontale, la detta viabilità una volta completata, in modo tale che il traffico pesante la percorra in senso antiorario, con ingresso nell'ambito da via delle Industrie attraverso l'esistente accesso ad est, ed uscita sulla viabilità pubblica mediante immissione nella rotatoria esistente ad ovest.

Per garantire la sicurezza degli insediamenti presenti nell'ambito, l'utilizzo della detta viabilità interna potrà essere regolamentato mediante appositi dispositivi di apertura/chiusura, purché posizionati in modo tale da consentire la fermata dei mezzi in attesa senza interferenze sulla viabilità pubblica.

Il Soggetto Attuatore si assume l'onere di provvedere a propria cura e spese alla

manutenzione ordinaria a straordinaria del tratto di via delle Industrie antistante all'ambito di Piano, sino a quando perdurerà la destinazione produttiva dell'ambito medesimo.

ART. 6 DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI

Il Soggetto Attuatore provvederà ad implementare la dotazione di parcheggi privati per autoveicoli ed automezzi pesanti interna all'ambito di Piano, in modo tale da assicurare l'aliquota prescritta dalla Scheda delle Tabelle di Normativa del P.I. dedicata all'ambito (TAV. UV 006).

ART. 7 STANDARD PUBBLICI

Premesso che il fabbisogno di standard pubblici previsto dal Piano, come risulta dalla Relazione tecnico illustrativa di progetto, assomma a mq. 3.789,50, di cui una quota pari all'80% per parcheggi pubblici ed una quota pari al 20% per verde pubblico, il Soggetto Attuatore, come consentito dalla Scheda delle Tabelle di Normativa del P.I. dedicata all'ambito, si impegna a soddisfare tale fabbisogno mediante monetizzazione.

In applicazione dei criteri previsti dalla deliberazione del Consiglio comunale di Salgareda n. 8 del 29.2.2004, l'importo di tale monetizzazione, come risulta dalla Tabella di Calcolo contenuta nella Relazione Tecnica Illustrativa di progetto (Par. 18), è pari ad € 341.055,00 (trecentoquarantunomilacinquantacinque/00).

Il Soggetto Attuatore si impegna a versare al Comune la somma sopra stabilita relativa alla monetizzazione degli standard o, in alternativa, a partecipare alla realizzazione, per l'importo corrispondente, di opera pubblica a servizio della zona industriale individuata dal PI come "Z.T.I.O. 4.1", che sarà indicata dall'Amministrazione comunale entro 24 mesi dalla data della stipula della presente convenzione.

Le parti danno atto che non vi sono altri standard pubblici da assolvere in relazione all'edificazione già esistente e ancora da realizzare dell'ambito soggetto a PUA dal PI.

ART. 8 PERMESSI DI COSTRUIRE PER GLI INTERVENTI INFRASTRUTTURALI

Gli interventi infrastrutturali previsti dai precedenti Articoli 3, 4, 5 e 6, dovranno formare oggetto di uno o più permessi di costruire, che il Soggetto Attuatore richiederà, sulla scorta di idoneo progetto definitivo.

Le opere relative dovranno essere iniziate ed eseguite nel rispetto dei termini di legge decorrenti dal rilascio dei titoli edilizi, e comunque ultimate entro il periodo di validità del Piano.

L'ultimazione degli interventi dovrà esser fatta constare mediante deposito presso il Comune di certificato di regolare esecuzione a firma del direttore dei lavori all'uopo nominato.

ART. 9 PEREQUAZIONE URBANISTICA

Premesso che la trasformazione urbanistica disposta dal PI per le nuove aree dal medesimo incluse nell'ambito "PUA 1" della Z.T.I.O. n. 4.1, è soggetta a perequazione sotto forma di riconoscimento all'Amministrazione di una quota pari al 60% del plusvalore derivante alle aree medesime dalla nuova pianificazione, le Parti danno atto che tale quota (Quota Perequativa) ammonta ad € 378.491,44 (trecentosettantottomilaquattrocentonovantuno/44), come da Tabella di Calcolo contenuta nella Relazione Tecnica Illustrativa di Piano (Par. 18).

Il Soggetto Attuatore si impegna a versare al Comune la somma sopra stabilita relativa alla perequazione o, in alternativa, a partecipare alla realizzazione, per l'importo corrispondente, di opera pubblica a servizio della zona industriale

individuata dal PI come “Z.T.I.O. 4.1”, che sarà indicata dall’Amministrazione comunale entro 24 mesi dalla data della stipula della presente convenzione.

ART. 10 COMPLETAMENTO DELL’EDIFICAZIONE E RELATIVI PERMESSI DI COSTRUIRE – AGIBILITA’

Dopo l’approvazione del Piano e la stipula della presente Convenzione, il Soggetto Attuatore, in proprio o attraverso 3B S.p.a., potrà procedere all’edificazione delle aree non ancora urbanizzate dell’ambito “PUA 1” della Z.T.I.O. n. 4.1.

Tale edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri edilizi stabiliti dalla scheda specifica contenuta nelle Tabelle di Normativa del P.I., delle NTA del Piano, e del “Perimetro di Inviluppo Edificazione” previsto dalla Tav. UV 06a.

Gli interventi formeranno oggetto di uno o più permessi di costruire, che il Soggetto Attuatore richiederà sulla scorta di idoneo progetto definitivo.

Le opere relative dovranno essere iniziate ed eseguite nel rispetto dei termini di legge decorrenti dal rilascio dei titoli edilizi.

L’esecuzione dei detti interventi edilizi potrà avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere infrastrutturali previste dal Piano, ma l’agibilità della nuova edificazione non potrà comunque essere formalizzata prima della certificazione di cui al precedente Art. 8 della regolare esecuzione delle opere infrastrutturali.

ART. 11 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il Soggetto Attuatore versa il contributo previsto dall’art. 19 D.P.R. 380/2001, a valere per una nuova edificazione produttiva nel Polo Industriale 3B pari a mq. 22.737 di superficie utile di calpestio, all’atto della stipula della presente Convenzione, con la cui sottoscrizione il Comune rilascia del relativo pagamento quietanza.

L'importo di tale contributo è stato determinato sulla base alle Tabelle Parametriche vigenti in € 419.270,28 (quattrocentodiciannovemiladuecentosettanta/28).

Il Soggetto Attuatore si impegna sin d'ora a non richiedere in nessun caso al Comune, nemmeno parzialmente, la restituzione del contributo come sopra versato.

ART. 12 GARANZIE

Il Soggetto Attuatore consegna al Comune, all'atto della stipula della presente convenzione:

> polizza fideiussoria a prima richiesta dell'importo di € 341.055,00 (trecentoquarantunomilacinquantacinque/00), rilasciata da idoneo Istituto Bancario o Assicurativo, della durata di mesi 30, a garanzia degli obblighi assunti al precedente Art. 7;

> polizza fideiussoria a prima richiesta dell'importo di € 378.491,44 (trecentosettantottomilaquattrocentonovantuno/44), rilasciata da idoneo Istituto Bancario o Assicurativo, della durata di mesi 30, a garanzia degli obblighi assunti al precedente Art. 9.

ART. 13 TRASFERIMENTO A TERZI

In caso di trasferimento a qualsiasi titolo di tutti o parte degli immobili interessati dal Piano, il Soggetto Attuatore dovrà rendere esplicitamente edotti i propri aventi causa degli impegni qui assunti e non ancora assolti al momento dell'alienazione.

L'avente causa dovrà dichiarare di essere a conoscenza di tutte le clausole della presente convenzione e degli elaborati di Piano, accettandone i contenuti ed i relativi effetti formali e sostanziali. Tali clausole dovranno essere espressamente approvate dall'avente causa ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile, ed il Soggetto Attuatore resterà liberato dagli obblighi trasferiti all'avente causa, previa comunicazione all'Amministrazione dell'atto di trasferimento.

ART. 14 SPESE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente Convenzione, sono a carico, per patto espresso, del Soggetto Attuatore.

Chiedono le Parti i benefici fiscali e la registrazione a tassa fissa della presente Convenzione, ai sensi dell'art. 20 della Legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

L.C.S.

(schema convenzione PdR Rev.18-8-2021)