



**ALLEGATO B alla Dgr n. 2045 del 19 novembre 2013**

1/5

pag.

**BOZZA DI  
CONVENZIONE**

**Art. 3, L.R. 31.12.2012, n. 55 - Interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga  
allo strumento urbanistico generale**

l'anno ..... addì ..... del mese  
di.....

.....  
...

**TRA:**

il comune di Malo (VI) C.F. 00249370248 (e comune di Isola Vicentina)  
e la Ditta Natcor S.r.l. con sede a Malo in Via Fondomuri,43 qui rappresentata dal Sign.  
Andrea Fanin, nato a Isola Vicentina (VI) il 17.05.1967 – residente a Sirmione (BS) in Via  
S.Vito, 4 in qualità di legale rappresentante, in seguito denominata nel presente atto  
“soggetto attuatore”;

**PREMESSO**

che i soggetti attuatori di cui sopra, hanno presentato all'ufficio comunale sportello  
unico per le attività produttive (SUAP) domanda pervenuta il 31.10.2018 prot. N°  
0235413 (pratica SUAP 01774920241-13082018-1026), volta ad ottenere  
“AMPLIAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVA DITTA NATCOR”, ai sensi dell'art. 3, L.R.  
55/2012, nei terreni di loro proprietà ai sensi della normativa vigente, siti in Malo, della  
superficie complessiva di mq. 25.165 (zona D4 attuale mq. 5.700, zona D1 futura mq.  
19.465) e distinti al N.C.T.R. con i mappali 708, 77, 1220, 707, 1287, 1307, 1303, 1227,  
1310, 1225 del Foglio 30.

**CONSIDERATO**

- che i soggetti attuatori hanno richiesto l'intervento in quanto esiste l'esigenza di  
razionalizzare il processo produttivo localizzandolo (per quanto riguarda le strutture più  
importanti da un punto di vista ambientale) nel sedime originario finalizzato anche alla  
riduzione dei consumi energetici derivanti dal minor uso di trasporti orizzontali e di sistemi  
di movimentazione dei prodotti.

- che l'Amministrazione comunale ha favorevolmente condiviso la scelta in quanto l'intervento riveste finalità di carattere generale e di utilità per la collettività;
- 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 ha espresso parere con deliberazione del C.C. n° ..... del ..... divenuta esecutiva ai sensi di legge, comportando deroga dello strumento urbanistico vigente
- che il soggetto attuatore ha sottoscritto con il comune di Isola Vicentina atto d'obbligo protocollato in data 02.07.2013 al n°7398 di cui si riporta il contenuto.

**“ATTO D’OBBLIGO PER L’ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEL TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI DI ISOLA VIC.NA**

*Premesso che l'Amministrazione Comunale di Isola Vicentina intende predisporre il secondo aggiornamento al Piano degli Interventi per dare attuazione al PAT (approvato con DGRV n. 3085 del 21 ottobre 2008; Bur n. 93 del 11.11.2008), applicando i principi della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione come stabiliti agli art. 35, 36 e 37 della L.r. 11/2004 e s.m.i.*

*Richiamato l'art. 42 delle NTA del PAT “Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio” che stabilisce come criterio generale che :*

*“Il P.I. determina la quota parte del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dallo stesso PI, comunque non inferiore al 40%, da destinarsi alla sostenibilità economica del complesso delle trasformazioni previste a scala comunale, anche con compensazione tra le diverse ATO ma nel rispetto dei limiti di dimensionamento di ciascuna, attraverso le seguenti forme:*

- *realizzazione delle opere pubbliche e/o cessione delle aree eccedenti i minimi di legge fatta salva la facoltà del P.I. di definire modalità di raccordo alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 comma 1 della L.r. 11/04;*
- *cessione al Comune di corrispondenti potenzialità edificatorie e/o crediti edilizi da utilizzare in sede di compensazione urbanistica, per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della L.r. 11/04;”*

*Considerato che è demandata al PI la definizione del raccordo tra i criteri perequativi e la realizzazione di opere pubbliche, nel rispetto del principio di omogeneità di applicazione, indicati nell'Atto di Indirizzo.*

**Tutto ciò premesso,**

*Il sottoscritto Fanin Andrea nato a Isola Vicentina il 17/05/1967 codice fiscale. FNNNDR67E17E354B legale rappresentante della ditta Natcor s.r.l. P.I. 01774920241 con sede a Malo in via Fondo Muri n° 43 , d'ora in avanti denominato “Ditta”,*

**CONSIDERATO**

*CHE la Ditta è proprietaria nel Comune di Isola Vic.na di immobili così censiti al NCT al foglio n. 7 mapp. nn. 37 – 104 105 – 444 destinati dal vigente Piano degli Interventi a zona E2 “ DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA”*

*CHE l'attuale destinazione urbanistica non consente alla Ditta una proficua utilizzazione dell'area di sua proprietà;*

*CHE, poiché nel Piano di Assetto del Territorio gli immobili sopra richiamati ricadono, nella Tav. n. 4, entro i “LIMITI FISICI DELLA NUOVA EDIFICAZIONE” con sviluppo insediativo produttivo, nel terzo aggiornamento del Piano degli Interventi è ipotizzabile la loro classificazione in zona produttiva in continuità con la zona esistente a sud del compendio immobiliare oggetto del presente atto.*

*CHE a seguito della pubblicazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, dell'avviso di redazione del primo Piano di Interventi,*

la Ditta ha presentato in data 19/04/2013 prot.

4623 richiesta di inserimento area edificabile per poter sfruttare tale area per le esigenze produttive della ditta NATCOR S.R.L. limitrofa a tali immobili.

CHE appare coerente e compatibile con gli obiettivi e gli indirizzi del PAT.

CHE l'ipotizzata modifica della destinazione urbanistica dell'area di proprietà della Ditta potrebbe garantire una più razionale sistemazione del territorio, e soddisferebbe quindi nel modo migliore l'interesse pubblico ed una corretta pianificazione urbanistica,

#### CONSIDERATO ALTRESI'

CHE l'area di proprietà della Ditta è perfettamente idonea a ricevere la nuova destinazione a zona produttiva con indicazioni di miglioramento della viabilità pubblica vista l'indicazione del P.A.T. e la conterminazione con un'area classificata dal P.I. come produttiva D1/5 e che la Ditta medesima ha interesse a tale variazione urbanistica per una migliore utilizzazione dei terreni di sua proprietà;

CHE l'interesse pubblico deve essere opportunamente perseguito attraverso il contemperamento con quello privato nel rispetto dei criteri perequativi richiamati.

**Tutto ciò premesso e considerato, la Ditta dichiara di assumersi e si assume i seguenti obblighi :**

#### **ART. 1**

1. La Ditta fornisce la più ampia garanzia della piena proprietà degli immobili indicati in premessa nonché della libertà degli stessi da oneri e servitù, si impegna a:

- a) corrispondere al Comune di Isola Vic.na l'importo di € 88.652,67 (ottantottomilaseicentocinquantadue/67) quale contributo da destinarsi alla sostenibilità economica del complesso delle opere pubbliche previste a scala comunale;
- b) corrispondere al Comune di Isola Vic.na, in adempimento all'art. 5 delle N.T.O. del P.I. vigente, l'importo di € 177.305,33 (centosettantasettemilatrecentocinque/33), in proporzione alla superficie coperta autorizzata con il rilascio dei titoli edilizi per gli interventi che verranno richiesti; tale importo è da intendersi quale contributo da destinarsi alla sostenibilità economica del complesso delle opere pubbliche previste a scala comunale;

2. Gli impegni di cui al precedente punto 1, vengono sospensivamente condizionati all'approvazione, da parte del Comune, entro 12 mesi dalla sottoscrizione del presente atto, del Piano degli Interventi che destini a zona produttiva, con indicazioni di miglioramento della viabilità pubblica, l'area di proprietà della Ditta medesima, catastalmente censita al NCT foglio n. 7 mapp. nn. 37 – 104 105 – 444, di superficie complessiva di circa 12.089 mq.

#### **ART. 2**

1. L'approvazione del Piano degli Interventi del Comune di Isola Vicentina, che avrà individuato la nuova previsione edificatoria sull'area di proprietà della Ditta come precedentemente evidenziata, costituirà accettazione espressa, da parte del Comune, degli impegni assunti dalla Ditta medesima all'art. 1.1.

#### **ART. 3**

1. Qualora gli immobili di proprietà della Ditta dovessero ricevere la destinazione prevista dal precedente art. 1, punto 2, la Ditta si assume fin d'ora l'impegno di:

- a) corrispondere al Comune di Isola Vicentina l'importo di € 88.652,67 (ottantottomilaseicentocinquantadue/67) quale contributo da destinarsi alla sostenibilità economica del complesso delle opere pubbliche previste a scala comunale, **entro 10 giorni dalla esplicita richiesta da Parte del Comune successiva all'entrata in vigore del PI con le previsioni di cui al precedente art. 1 punto 2.**
- b) corrispondere al Comune di Isola Vic.na, in adempimento all'art. 5 delle N.T.O. del P.I. vigente, l'importo di € 177.305,33 (centosettantasettemilatrecentocinque/33), in proporzione alla superficie coperta autorizzata con il rilascio dei titoli edilizi per gli interventi che verranno richiesti; tale importo è da intendersi quale contributo da destinarsi alla sostenibilità economica del complesso delle opere pubbliche previste a scala comunale;

#### **ART. 4**

Il presente atto d'obbligo sarà registrato a cura e spese della Ditta

## **ART. 5**

*Tutte le clausole contenute nel presente atto d'obbligo si intendono vincolanti non solo per la Ditta ma anche per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo; conseguentemente, la Ditta assume specifico obbligo di curare l'inserimento degli impegni assunti con il presente atto in ogni contratto di compravendita delle aree di sua proprietà indicate nelle premesse e nei precedenti articoli."*

---

## **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 allargamento Via Fondomuri e pista ciclabile
- Computo metrico estimativo.

### **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 allargamento della pubblica Via Fondomuri e realizzazione di pista ciclabile, 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 così determinato gli standard e le aree per opere di urbanizzazione:

<b>Strade e pista ciclabile verde pubblico</b>	Mq. 998 (circa)
<b>parcheggio pubblico</b>	Mq. 32
<b>Altro</b>	Mq //
<b>per complessivi</b>	Mq. 1030 (circa)

### **Art. 4 - CESSIONE AREE PER STANDARD**

I soggetti attuatori con la presente convenzione cedono una superficie di 1030 mq. adibita a strada, pista ciclabile e verde e rendono disponibili in caso di eventi straordinari, su richiesta dell'Amministrazione e gratuitamente, l'area adibita a parcheggio sita in comune di Isola Vicentina lungo Via Santomio di superficie pari a 1540 mq.

## **Art. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E DI MITIGAZIONE**

I soggetti attuatori si impegnano a realizzare le opere di allargamento della pubblica Via Fondomuri e della pista ciclabile e verde così come meglio descritte negli elaborati tecnici di cui alle tav. .... soprarichiamate.

## **Art. 6 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E DI MITIGAZIONE**

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

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

La realizzazione delle opere da parte dei soggetti attuatori andrà a scomputo degli oneri previsti dalla normativa vigente.

I soggetti attuatori si obbligano altresì a versare al comune all'atto del rilascio del provvedimento conclusivo del SUAP, il contributo di costruzione, se e in quanto dovuto, determinato conformemente alle disposizioni vigenti.

## **Art. 8 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

I soggetti attuatori si impegnano a cedere al comune le aree e le opere di cui ai precedenti articoli con assunzione a proprio carico delle spese notarili, di frazionamento e quanto altro necessario per l'individuazione dei beni.

## **Art. 9 - TEMPI DI ESECUZIONE**

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla notifica del provvedimento conclusivo del SUAP, previa comunicazione nelle prescritte forme di legge 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 €. 242.775,50 (duecentoquarantaduemilasettecentosettantacinque/50) pari al 100% del valore delle aree e delle opere da cedere (al netto dell'I.V.A.), stipulate in data ..... 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 e, ai sensi di quanto previsto dall'art. 5, comma 2, L.R. 55/2012, a non mutare la destinazione d'uso o frazionare l'immobile in più unità per la durata di anni 2 (due) decorrenti dalla data di rilascio del certificato di agibilità e il con relativo vincolo è trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a propria cura ed a proprie spese. Il mancato rispetto del divieto di cui all'art. 5, comma 2, comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dall'art. 33, DPR 380/2001.

Trascorso il termine di due anni di cui al citato art. 5, comma 2, 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, 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.

### **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, comprese quelle per l'atto notarile di cessione delle aree di cui all'art. 3, 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 - 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 Vicenza.

### **Le parti**