

BOZZA DI CONVENZIONE

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

Pratica SUAP 00860580158-13062015-1026 prot. 10037 del 22.06.2015 per intervento di costruzione di un magazzino meccanizzato dei prodotti finiti a servizio dell'insediamento industriale in localita' Meledo in via Alberto Santurro civ. 2 in variante allo strumento urbanistico comunale ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e art. 4 LR 55/2012.

Ditta richiedente : Santex S.p.A. con sede in Milano via San Giovanni sul Muro n.1

L'anno addì del mese di.....

TRA:

- Il **Comune di Sarego** P.IVA / C.F. 00605690247 con sede in Piazza Umberto I° – 36040 SAREGO (VI), legalmente rappresentato da..... nella sua qualità di responsabile di.....in forza di decreto sindacale in data....., prot. n.....;
- e la Ditta **SANTEX SpA** con sede in via S. Giovanni sul Muro 1 – 20121 Milano – P. IVA / C.F. 00860580158, legalmente rappresentata da Dr. Luigi Santurro nella sua qualità di amministratore unico, legittimato a sottoscrivere la presente convenzione in forza dei poteri previsti dallo statuto sociale, in seguito denominata "soggetto attuatore";

PREMESSO

che il soggetto attuatore di cui sopra, In data 22 06.2015 prot. n. 10037 ditta Santex S.p.A. ha inoltrato istanza ai sensi dell' art. 8 D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 e dell'art. 4 L.R. 31 dicembre 2012, n. 55, volta ad ottenere il cambio di destinazione d'uso di un'area da Z.T.O. E , agricola, a ZTO D1/1 produttiva di completamento, intesa al rilascio del provvedimento unico in variante al P.R.G. relativo ai soli lavori di costruzione di un magazzino meccanizzato dei prodotti finiti a servizio dell'insediamento industriale, *della superficie coperta complessiva di mq. 7.284,00, ed altezza pari a mt. 25 circa, nell'area ubicata in località Meledo via A. Santurro censita catastalmente al foglio 29, mappali 18 - 85 - 103 - 117 - 167 – 193 per complessivi mq. 17.420 classificati dal P.R.G. vigente quale zto E rurale*. L'ambito aziendale di proprietà Santex S.p.a. , in cui ricade l'intervento in oggetto è di superficie complessiva pari a mq. 63.448 e ricadenti al N.C.T.R. nei mappali 18-85-103-117-167-193-218-283-284-285-286 del Foglio 29 del Comune di Sarego.

CONSIDERATO

- che il soggetto attuatore Ditta Santex S.p.a. ha richiesto l'intervento in quanto ha necessità di concentrare nel compendio industriale esistente tutte le operazioni di

immagazzinaggio del prodotto finito ora distribuito in due distinti depositi nella frazione di Meledo, uno dei quali posto a circa due km dalla sede operativa. L'intervento in oggetto è relativo ad nuovo edificio per attività di stoccaggio con realizzazione di bacino e sistemazione esterna (tav. 3 di progetto) che supera una superficie di 1.500,00 mq . L'area interessata dalla variante è infatti pari a complessivi 17.420,00 mq . Il relativo progetto edilizio in esame è relativo all'ampliamento delle zone di stoccaggio mediante la realizzazione di un magazzino meccanizzato di 7.284,00 mq di superficie coperta. La modifica dell'attuale lay-out consiste nella costruzione di un nuovo edificio funzionale all'attività di stoccaggio. Attualmente l'impianto occupa un area pari a 19.525 mq di superficie coperta e 26.462 mq di superficie scoperta, a cui si sommeranno i 17.420 mq sopraccitati oggetto della Variante. La conformazione del nuovo magazzino meccanizzato è strettamente correlata alla sua funzione nel lay-out generale dell'azienda, il dimensionamento del nuovo magazzino è infatti rapportato agli attuali spazi di immagazzinamento che l'azienda ha ora distribuiti in tre manufatti per complessivi, 20.000 pallets aventi una volumetria di circa 40.000 mc.: il magazzino meccanizzato in progetto ha una capacità volumetrica di 48.000 mc. al netto degli spazi di carico e smistamento del prodotto finito.

La maggiore capacità di immagazzinamento rientra nelle strategie di sviluppo aziendale che la ditta proponente ha più volte manifestato, volte alla realizzazione di nuove linee nella zona di espansione di proprietà esistente sull'angolo nord-est dell'attuale compendio produttivo e nella riconversione degli spazi ora occupati come magazzino nel fabbricato produttivo attuale. Il proposto magazzino , nel sito produttivo Santex di Meledo, dalla capacità adeguata alle necessità totali espresse, andrebbe ad annullare di fatto il traffico pesante , ingenerato sulla viabilità esistente (arteria principale S.P. 500) di scambio di materiale tra i due insediamenti produttivi Santex di Meledo e Sarego, eliminando le emissioni in atmosfera già evidenziate nelle relazioni tecniche in atti dell'Ente.

- che l'Amministrazione comunale ha favorevolmente condiviso la scelta, come sopra evidenziata, in quanto con deliberazione di Giunta Comunale n. 63 del 11.08.2015 ha preso atto dell'iter di approvazione in itinere della Variante di cui all'art. 4 della L.R. 55/2012 finalizzata alla *realizzazione di un magazzino meccanizzato dei prodotti finiti a servizio dell'insediamento industriale della ditta Santex*, della sussistenza dei presupposti tecnico-urbanistici all'ottenimento della variante , dei pareri favorevoli acquisiti dagli Enti competenti e formulato indirizzo di procedere con le ulteriori fasi del procedimento di variante ai sensi dall'art. 4 della L.R. 55/012, finalizzato *realizzazione di un magazzino meccanizzato dei prodotti finiti a servizio dell'insediamento industriale della ditta Santex* ;
- che, a seguito dell'esito favorevole dell'istruttoria della conferenza dei servizi con verbale prot. N. del, il consiglio comunale ha approvato la variante urbanistica

proposta ed ha espresso parere alla realizzazione del progetto con deliberazione del C.C. n° del divenuta esecutiva ai sensi di legge;

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, già agli atti dell'Amministrazione comunale:

Progetto definitivo dell'intero intervento, in atti ns. prot. n. 10037 del 23.06.2015:

Elenco elaborati
PROG-DEF – tav. 01 – inquadramento territoriale/estratti NCT-PRG/planimetria con confini di proprietà
PROG-DEF – tav. 01a – inquadramento territoriale/estratti PTRC-PTCP-PAMOB
PROG-DEF – tav. 02 – inquadramento urbanistico edilizio/dati stereometrici di progetto
PROG-DEF – tav. 03 – planimetria con sistemazioni esterne/percorsi pedonali e carrabili
PROG-DEF – tav. 04 – pianta attacco a terra e collegamenti opificio esistente e schemi piano volumetrici/pianta piano terra e copertura scala 1:200
PROG-DEF – tav. 05 – prospetti e sezioni scala 1:200/viste tridimensionali interne e costruttive
PROG-DEF – tav. 06 – foto inserimento nuovo magazzino da terra e zenitale
PROG-DEF – All. 01 – relazione tecnica
PROG-DEF – All. 02 – documentazione fotografica
PROG-DEF – All. 03 – relazione misure di contenimento inquinamento luminoso
PROG-DEF – All. 04 – schema di convenzione

3

Progetto esecutivo relativo alle opere di mitigazione ambientale :

Opere di mitigazione descritte negli elaborati tecnici di cui alle tav. 1a, 2a e 3a acquisiti in data 24.10.2014 ns. prot n. 14543 e di cui allo specifico progetto esecutivo.

Art. 2 – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

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, tutte le opere previste nel progetto edilizio e le opere di mitigazione ambientale descritte in dettaglio nella relazione tecnica e negli elaborati tecnici di cui all'art 1 , nei modi e nei tempi ivi prescritti all'art. 9.

Art. 3 – OPERE DI MITIGAZIONE

Il soggetto attuatore, a seguito rilascio di parere da parte del Consorzio Alta Pianura Veneta prot. n. 11213 del 4.08.14 relativo alla compatibilità idraulica e procedura di V.I.A. da parte della competente Provincia di Vicenza di cui alla determinazione provinciale n. 866 del 06.11.2014, si impegna a realizzare le opere di mitigazione descritte negli elaborati tecnici di cui alle tav. 1a, 2a e

Bozza 10 marzo 2016

3a acquisiti in data 24.10.2014 ns. prot n. 14543 e di cui allo specifico progetto esecutivo di cui al art. 1. e come da sottostante planimetria .

Il progetto prevede la copertura di circa 6.928,00 mq di superficie e la realizzazione di una vasca di laminazione per sopperire all'impermeabilizzazione del terreno.

L'opera verrà implementata dall'impianto di elementi arborei idonei al mascheramento (A) ed dalla rinaturalizzazione del corso d'acqua esistente nell'area di ubicazione del bacino di laminazione (B) . Inoltre nella rimanente area (c) verrà realizzato un prato stabile.

Tutti gli interventi di mitigazione dovranno essere realizzati prima della richiesta del certificato di agibilità e ne condizioneranno il rilascio.

Art. 4 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il soggetto attuatore si obbliga altresì a versare al Comune, all'atto del rilascio del permesso di costruire, il contributo di costruzione, art. 16 D.P.R. 360/2001 s.m.i., determinato conformemente alle disposizioni vigenti:

- contributo tab. oneri di urbanizzazione primaria (sup. 7.284 mq) =
- contributo tab. oneri di urbanizzazione secondaria (sup. 7.284 mq) =
- contributo ambientale di cui all'art. 84 L.R. 61/85 (7284 x Euro/mq 3,00 =)

L'importo complessivo degli oneri a carico del soggetto attuatore come sopra determinato risulta pari ad **Euro** 151.738,03.

Art. 5 – CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI DELL'ART. 16 DPR 380/2001

Il soggetto attuatore si impegna a riconoscere al Comune di Sarego, a titolo di compensazione/perequazione della variante urbanistica e della modifica di destinazione d'uso delle aree interessate dal progetto approvato, la somma di euro 235.000 (duecentotrentacinquemila) IVA compresa.

Detto importo sarà attribuito al Comune mediante la progettazione e la realizzazione, da parte del medesimo soggetto attuatore, di un'opera pubblica che gli sarà indicata dal Comune medesimo nel termine di giorni 30 dalla sottoscrizione della presente convenzione: le spese di progettazione, di direzione dei lavori, di sicurezza e di collaudo da comprendersi nell'importo di cui sopra, non dovranno superare la percentuale del 15% dell'importo medesimo.

Il soggetto attuatore si impegna a presentare il progetto esecutivo dell'opera pubblica entro il termine di giorni 120 dalla data in cui gli sarà stata comunicata dal Comune l'opera da realizzare.

I lavori relativi dovranno avere inizio entro giorni 180 dal rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio e dovranno essere completati entro giorni 365 dal loro inizio.

Il Comune vigilerà sulla corretta esecuzione delle opere con facoltà di accedere al cantiere in ogni momento.

Il soggetto attuatore assume in proprio la totale ed esclusiva responsabilità dell'esecuzione dei lavori, esonerando il Comune da ogni onere, obbligo e responsabilità corrispondenti, anche di natura risarcitoria, nei confronti di chiunque per eventuali danni prodotti a cose o persone.

Le opere realizzate saranno oggetto di certificato di regolare esecuzione - collaudo al cui esito positivo verrà svincolata la garanzia fideiussoria di cui al successivo articolo.

La nomina del collaudatore e' effettuata a cura dell'Amministrazione Comunale; le spese di collaudo sono a totale carico della ditta proponente.

Il soggetto attuatore si impegna fin d'ora ad apportare alle opere tutte le integrazioni o le modifiche che gli saranno indicate, anche in sede di verifica della loro regolare esecuzione, per renderle conformi ai progetti approvati.

In caso di contrasto sull'esito della verifica ogni controversia sarà devoluta al giudice amministrativo come previsto dall'art. 11 della L. 241/90.

Uguualmente sarà devoluta al giudice amministrativo ogni controversia riguardante l'interpretazione, l'esecuzione o la risoluzione della presente convenzione.

I contraenti si danno reciprocamente atto che l'opera pubblica oggetto della presente convenzione, costituendo opera di urbanizzazione primaria di valore economico sotto soglia comunitaria, potrà essere realizzata direttamente dal soggetto attuatore senza applicazione della disciplina vigente in materia di contratti pubblici.

I contraenti confermano che l'impegno del soggetto attuatore è comunque fissato nell'importo massimo di euro 235.000 IVA compresa con la conseguenza che egli non sarà tenuto ad eseguire lavori oltre tale importo anche nel caso in cui l'opera pubblica da realizzare non potesse essere completata.

Art. 6 – Garanzie

A garanzia della corretta e puntuale esecuzione dei tutti gli impegni assunti con la presente convenzione, il soggetto attuatore consegna al Comune di Sarego polizza fideiussoria del valore di Euro 235.000 rilasciata da Santex S.p.A. a prima richiesta e con esenzione dal beneficio della preventiva escussione del debitore principale.

Detta fideiussione avrà validità fino al rilascio di dichiarazione liberatoria dello stesso Comune attestante la regolare esecuzione della convenzione e comunque entro 60 gg dal collaudo.

La fideiussione garantisce pienamente l'impegno del soggetto attuatore relativamente all'attribuzione al Comune del contributo straordinario di cui al precedente art. 6, sicchè il rilascio del permesso di costruire e del relativo certificato di agibilità dell'intervento urbanistico-edilizio diretto alla realizzazione del nuovo complesso produttivo non sarà condizionato dall'esecuzione delle opere costituenti il predetto contributo .

Art. 7 - TEMPI DI ESECUZIONE

I lavori di esecuzione del permesso di costruire riguardante l'ampliamento dell'impianto produttivo dovranno essere iniziati entro un anno dalla notifica del permesso di costruire-e saranno ultimate entro tre anni dall'inizio lavori.

Bozza 10 marzo 2016

Art. 8 - 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; Le eventuali modifiche del progetto edilizio assentito saranno comunque soggette ad un nuovo procedimento di sportello unico, salvo variazioni piano volumetriche in riduzione a quanto approvato.

In caso di violazione saranno applicate le sanzioni previste dalla legge in materia di abusi edilizi.

Art. 9 - SPESE

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

Art. 10 - REGIME FISCALE

Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, 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.

Art. 11- DECADENZA DELLA VARIANTE

La variante urbanistica decadrà ad ogni effetto se i lavori non verranno iniziati entro sedici mesi dalla pubblicazione della deliberazione consiliare che l'ha approvata, 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 potrà essere superiore a 12 (dodici) mesi e la relativa richiesta dovrà essere presentata prima della scadenza del termine per l'inizio dei lavori.

Le parti

SANTEX S.p.A.
L'Amministratore Unico
Dott. Luigi Sant'urro

