

N. [•] di Repertorio

COMUNE DI CAMISANO VICENTINO

Provincia di Vicenza

REPUBBLICA ITALIANA

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

L'anno duemilaventuno il giorno [•] del mese di luglio

([•]/07/2021)

in Camisano Vicentino, nella sede municipale, in Piazza Umberto I° n. 1, davanti a me dott. [•][•], Segretario Comunale del predetto Comune, autorizzato a rogare nell'interesse del Comune gli atti in forma pubblica amministrativa, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. c), del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e del decreto del Sindaco n. [•] del [•]/[•]/[•], sono comparsi:

- Geom. MASSIMO MESSINA, nato a [•] ([•]) il 15/10/1968, C.F. [•] il quale interviene non in proprio, ma in nome e per conto del **COMUNE DI CAMISANO VICENTINO**, con sede a CAMISANO VICENTINO, Piazza Umberto I° n. 1, codice fiscale 80007050240, nel prosieguo dell'atto indicato anche come "il Comune", che legalmente rappresenta nella sua qualità di responsabile del servizio, nominato ai sensi del combinato disposto degli articoli 107 e 109, comma 2, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, con decreto del Sindaco n. 13 del 30/12/2020 ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. [•] in data [•];

- FANIN MAURO nato a Camisano Vicentino (VI) il 02 agosto 1963, domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di

Amministrazione per conto ed in rappresentanza della società "CEREAL DOCKS S.P.A." con sede in Camisano Vicentino (VI), Via dell'Innovazione n. 1, capitale sociale di euro 10.000.000,00 (diecimilioni virgola zero zero), Codice fiscale, Partita IVA e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza 02218040240 ed iscritta al n. 215209 del Repertorio Economico Amministrativo di Vicenza; munito degli occorrenti poteri.

La sunnominata Società Cereal Docks Spa, nel prosieguo dell'atto, per brevità, sarà indicata anche come "Soggetto attuatore".

I detti signori comparenti, della cui identità, veste e poteri io Segretario Comunale sono certo,

PREMESSO CHE:

1. Cereal Docks S.p.a. è un Gruppo industriale che opera nel settore strategico della prima trasformazione agro-alimentare, quale fornitore primario di filiere essenziali per il consumo delle famiglie; essa opera anche attraverso accordi di filiera con gli agricoltori con cui promuove le produzioni agricole nazionali in termini di qualità, tracciabilità, sostenibilità ambientale, economica e sociale;
2. anche alla luce dell'esperienza dell'emergenza pandemica e della conseguente necessità di garantire un livello adeguato di scorte per assicurare continuità produttiva e di fornitura al mercato, Cereal Docks intende investire nella realizzazione di un nuovo magazzino dedicato allo stoccaggio rapido, sicuro e protetto di semi oleosi e cereali, con funzione di riserva strategica e connessione logistica a supporto degli stabilimenti produttivi del Gruppo e pertanto di dimensioni adeguate per consentire un'adeguata capacità di stoccaggio e l'introduzione di tecnologie innovative di movimentazione dei materiali;

3. Cereal Doks Spa, in forza del rispettivo titolo, vanta diritto di piena ed esclusiva proprietà delle aree site in Camisano Vicentino, Via dell'Innovazione della superficie complessiva reale di mq 64331 (di cui mq 44909 quale ambito del lotto; mq 19422 quale ambito delle opere di urbanizzazione esterne al lotto) e distinte al NCT con i mappali nn. 66, 67, 68, 153, 389, 390, 391, 392, 393, 396, 952, 954 del Foglio 23;

4. Cereal Doks S.p.a., ha presentato all'ufficio comunale dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) domanda di intervento di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 4 della LR 31.12.2012, n. 55, pervenuta il 30/10/2020, prot. SUAP REP_PROV_VI/VI-SUPRO/0257029, Codice Pratica: 02218040240-15102020-0851, e successive integrazioni in data 19/02/2021, volta ad ottenere permesso di costruire per la realizzazione di un edificio industriale e delle correlate opere di urbanizzazione, nei terreni in proprietà ai sensi della normativa vigente, siti in Camisano Vicentino (VI), Viale dell'Innovazione, come sopra identificati;

CONSIDERATO CHE

– l'area individuata e in premessa indicata, è classificata dal vigente Piano degli Interventi (PRG e successive varianti, divenuto primo Piano degli Interventi a seguito dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio in Conferenza di servizi decisoria il 22/02/2018, ratificata con Decreto del Presidente della Provincia n.22 del 28/02/2018, efficace dal 24/03/2018) come "*Zona soggetta a piani esecutivi - Perimetro strumenti attuativi vigenti – PdL D1b.107 (stralcio A)*";

– l'area medesima è classificata dalla Variante al PI n. 1 (Trasposizione cartografica del PRG vigente e dei contenuti strutturali del PAT su base DBGTT)

adottata con DCC n. 61 del 24/09/2020, esecutiva dal 1/11/2020, ed approvata con DCC n. [•] in data 08/07/2021 come ZTO D1B 107, ripristinando pertanto l'originaria cartografia del PRG, zona la cui disciplina urbanistica ed utilizzazione edificatoria generali sono regolate dall'art. 30 delle Norme Tecniche Operative;

– nell'area risulta vigente lo strumento urbanistico attuativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 82 in data 16 settembre 2010, da ultimo variato con deliberazioni della Giunta Comunale n. 174 del 17/10/2018 (adozione) e n. 238 del 12/12/2018 (approvazione), con convenzione infine modificata e sottoscritta in data 24/05/2019 in attuazione della quale sono state presentate: - SCIA ex art. 23 DPR 380/2001 del 20/05/2020 per l'attuazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del Pua D1b/107 Stralcio A con inizio lavori il 14/07/2020; - SCIA ex art. 23 DPR 380/2001 del 28/07/2020 per consolidamento del terreno mediante infissione di pali in c.a. e successiva realizzazione di opere di fondazione prodromiche alla futura costruzione di un edificio industriale; SCIA ex art. 23 DPR 380/2001 del [•]/[•]/2021 per la costruzione di un edificio industriale;

– la realizzazione dell'intervento di edilizia produttiva per il deposito Cereal Docks Spa, è in variante al PUA approvato e convenzionato e ai titoli edilizi summenzionati (SCIA) e risulta altresì non conforme allo strumento urbanistico generale prevedendo una maggiore altezza rispetto a quella prevista dalla norma di zona (m 13,79 dal piano di calpestio; con riferimento allo strumento generale vigente sussistono altresì differenze quanto a dimensionamento delle aree per servizi; e pertanto con riferimento alla superficie fondiaria e a quella calpestabile;

– l'Amministrazione comunale con deliberazione della G.C. n. 133 del 01/09/2020 ha quindi di massima favorevolmente condiviso la proposta preliminarmente presentata dal Soggetto attuatore, fatti salvi gli approfondimenti da effettuarsi sulla proposta completa in tutti i suoi elaborati, in quanto l'intervento, appare sostenibile e compatibile con la strumentazione urbanistica sovraordinata, precisando per quanto attiene agli aspetti che dovranno essere poi trasfusi nella convenzione che: a) la mancata previsione dello strumento urbanistico attuativo verrà sostituita comunque dalla previsione di una convenzione urbanistica; b) il contributo ex art.16 DPR 380/2001 sarà commisurato con modalità coerenti con l'intervento previsto;

– che, a seguito dell'esito favorevole dell'istruttoria del responsabile del procedimento e/o della conferenza dei servizi con verbale prot. [•] del 06/05/2021, il Consiglio comunale si è espresso con deliberazione del C.C. n° [•] del [•] divenuta esecutiva ai sensi di legge, comportando variante allo 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 anche se non fisicamente allegati, in quanto digitali e pertanto archiviati e conservati a norma mediante il sistema camerale www.impresainungiorno.gov.it, gestito da Infocamere, soggetto iscritto all'Albo dei conservatori accreditati presso AGID (Agenzia per l'Italia Digitale – www.agid.gov.it), i documenti di cui alla pratica n.02218040240-15102020-0851 - SUAP 6149 – 02218040240, CEREAL

DOCKS S.P.A., ed in particolare la relazione tecnica illustrativa e gli elaborati di progetto.

Art. 2 – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il Soggetto Attuatore dichiara di essere in grado di assumere, con le precisazioni di seguito indicate, tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione e si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e le eventuali opere di mitigazione 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:

a) strade, marciapiedi mq 5035;

b1) superfici a verde pubblico in cessione mq 6820;

b2) bacino mq 2414;

b3) superfici a verde di uso pubblico lungo i confini Delta Coil e roggia Thiene, mq 2153;

c) parcheggi mq 5153;

per complessivi mq 21575.

Le aree suddette sono evidenziate nelle su richiamate tavole e saranno meglio identificate dai tipi di frazionamento che saranno prodotti dal Soggetto Attuatore all'atto di cessione e costituzione di vincolo definitive.

Art. 4 - CESSIONE AREE PER STANDARD

Il Soggetto Attuatore con la presente convenzione si impegna:

- a cedere gratuitamente al Comune di Camisano Vicentino, le aree di cui al precedente art. 3 lett. a), b1) e c), quali individuate nell'elaborato "Tav. U Standards Dati Geometrici". Le aree sopra descritte saranno cedute libere da persone o cose, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni pregiudiziali, da affitti, da occupazioni o concessioni, da servitù apparenti e non apparenti, da oneri reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli d'ogni specie. Tali aree saranno acquisite dal Comune entro 60 giorni dal favorevole collaudo delle opere ivi previste e saranno più precisamente individuate con successivo frazionamento predisposto ai fini della relativa acquisizione.

- ad asservire al vincolo di uso pubblico perpetuo a favore del Comune le aree di cui al precedente art. 3 comma 1 lett. b2) e b3) quali individuate nell'elaborato "Tav. U Standards Dati Geometrici". Tali aree, saranno asservite all'uso pubblico in occasione delle cessioni di cui sopra; esse saranno più precisamente individuate con successivo frazionamento predisposto ai fini dell'apposizione del vincolo.

Tutti gli oneri e le spese relativi a detto adempimento sono a carico del Soggetto Attuatore.

Art. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare a totale propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (verde) oltre a quelle di mitigazione così come meglio descritte negli elaborati tecnici di cui alle tavole da U3 a U10, soprarichiamate e a cedere interamente le seguenti opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle opere pubbliche esistenti, in conformità al progetto citato e secondo le prescrizioni di cui al Computo Metrico Estimativo di dettaglio:

- realizzazione ponte “Roggia Thiene”;
- strade e marciapiedi;
- spazi di sosta e parcheggio;
- segnaletica stradale orizzontale e verticale;
- rete di raccolta acque meteoriche;
- rete di raccolta acque nere;
- rete di approvvigionamento idrico come da indicazioni VIACQUA S.p.A.;
- rete di distribuzione dell’energia elettrica ad uso privato, come da indicazioni E-distribuzione S.p.A.;
- rete di distribuzione per il telefono come da indicazioni TELECOM ITALIA S.p.A.;
- rete di distribuzione del gas come da indicazioni della società erogatrice il servizio;
- pubblica illuminazione;
- tutti gli allacciamenti ai singoli lotti;
- tutti gli allacciamenti alle reti pubblici servizi;
- adeguamento impianto di sollevamento fognario esistente;

il cui costo presunto viene dalle parti riconosciuto in euro 1.220.000,00 IVA e spese generali e tecniche escluse, come desumibile dal medesimo Computo Metrico Estimativo, così suddiviso:

01. Demolizioni e scavi € 8.181,00
02. Sottofondi e pavimentazioni € 411.834,50
03. Manufatti in cls € 18.900,00
04. Rete fognatura bianca € 87.124,00
05. Rete fognatura nera € 69.530,00

06. Rete elettrica € 29.900,00

07. Rete telefonica € 23.080,00

08. Rete acquedotto € 25.000,00

09. Rete gas metano € 60.000,00

10. Rete illuminazione pubblica € 53.245,80

11. Segnaletica verticale ed orizzontale € 5.825,00

12. Sistemazione aree a verde € 58.200,00

13. Ponte € 54.043,15

14. Opere Varie € 2.500,00

sommano euro 907.363,45 (novecentosettemilatrecentosessantre virgola quarantacinque);

15. Oneri per la sicurezza euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero);

16. Somme a disposizione euro 261.854,52 (duecentosessantunoottocento cinquantaquattro, virgola cinquantadue);

TOTALE euro 1.220.000,00 (unmilione duecentoventimila virgola zero zero).

Pertanto, per la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria per le attività produttive [mq. 18990 x euro 14,465 = euro 274.690,35], non sono richiesti conguagli al soggetto attuatore per il rilascio del permesso di costruire.

Tutti gli impianti saranno realizzati nel rispetto degli schemi tipo e degli elaborati che saranno visti e autorizzati dagli Enti erogatori.

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

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (verde) e di mitigazione sarà eseguito dopo l'ultimazione delle opere - ad eccezione della stesura del binder da effettuarsi comunque preventivamente alla cessione delle

aree al Comune - da un collaudatore nominato dal comune, con spese e oneri a carico del Soggetto Attuatore.

Nei casi normativamente previsti, il collaudo potrà essere sostituito dal certificato di regolare esecuzione dell'opera.

Art. 7 - ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

La realizzazione delle opere primarie e secondarie (verde) da parte del Soggetto Attuatore andrà a scomputo degli oneri previsti dalla normativa vigente, afferenti il rilascio dei permessi di costruire, come previsto dall'art. 31 comma 11 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.

Quanto al contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del D. Lgs. N. 380/2001, correlato alla valutazione del maggior valore generato dall'interventi in variante urbanistica, e alla stima delle somme dovute al Comune a ristoro della diminuzione dei parcheggi e del verde previsti dalla precedente convenzione, l'importo complessivo spettante al Comune è pari ad € **233.844,99** (duecentotrentatremilaottocentoquarantaquattro/99), determinato come specificato nel prospetto *“Valutazione del maggior valore generato dall'intervento di costruzione di un nuovo deposito di Cereal Docks S.p.a. in variante al PI e con modifica della convenzione urbanistica già sottoscritta”*, che si allega al presente atto sotto la lettera ___ come sua parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per espressa e concorde dispensa dei comparenti.

In luogo del versamento della predetta somma (€ 233.844,99) il Comune di riserva la facoltà di accettare la realizzazione, a cura e spese del soggetto attuatore, dell'opera pubblica *“spogliatoi campo calcio in erba sintetica”*, o altra opera pubblica inserita o da inserire nella programmazione comunale.

A tal fine il Soggetto Attuatore presenterà entro sei mesi dalla sottoscrizione

della presente convenzione apposito progetto di fattibilità tecnico economica, redatto a sua cura e spese, completo degli elaborati progettuali prescritti e di relazione e computo metrico estimativo dai quali il valore dell'opera proposto risulti non inferiore al predetto importo di € 233.844,99.

In sede di approvazione del progetto di fattibilità la Giunta Comunale definirà, in accordo con il Soggetto Attuatore, tempi e modi per la predisposizione dei successivi livelli di progettazione, per la realizzazione dell'opera e per la successiva acquisizione al patrimonio comunale, il tutto a cura e spese dello stesso Soggetto Attuatore.

Per la realizzazione di tale opera il Soggetto Attuatore assumerà il ruolo di Stazione Appaltante, al quale spetterà l'espletamento della procedura di affidamento in appalto dei lavori, secondo le disposizioni di legge (D.Lgs. 50/2016).

In caso di mancata presentazione del progetto di fattibilità entro il suddetto termine di sei mesi, oppure in caso di mancata accettazione o approvazione da parte del Comune, entro i successivi tre mesi, del progetto presentato dal soggetto attuatore, quest'ultimo dovrà versare al comune la predetta somma di € 233.844,99, in un'unica soluzione o in quattro rate semestrali, la prima delle quali entro quindici giorni dal compimento dei termini sopra richiamati.

Art. 8 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

Il Soggetto Attuatore si impegna 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 - AGIBILITÀ

Ai fini dell'attestazione di agibilità dei locali, sarà dovuto il collaudo delle opere di urbanizzazione ovvero, se normativamente ammesso, ne dovrà esser stata previamente certificata la regolare esecuzione.

Art. 10 – GARANZIA

A garanzia della puntuale esecuzione delle obbligazioni relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore ha già costituito a favore del Comune le seguenti polizze fideiussorie per l'importo di €.
[•] ([•]) pari al 100% del valore delle aree e delle opere da cedere, stipulata in data [•]/[•]/[•] con la società [•] da svincolarsi ad avvenuto adempimento degli obblighi convenuti con la presente.

In ragione della rideterminazione in riduzione delle opere di urbanizzazione e della parziale esecuzione delle stesse, il Comune di Camisano Vicentino, autorizza la riduzione della polizza fino all'importo di euro [•], corrispondente alla differenza tra l'importo delle opere ancora da eseguirsi in esecuzione degli obblighi della presente convenzione.

Il Comune di Camisano Vicentino potrà autorizzare la riduzione dell'importo garantito in relazione allo stato di attuazione degli obblighi convenzionali, previo nulla osta del Collaudatore.

Tale garanzia fideiussoria verrà estinta, dopo la cessione delle aree e delle opere e, in generale, l'esecuzione di tutti gli obblighi posti a carico della Ditta Lottizzante dalla presente convenzione.

La Ditta Lottizzante autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune andrà a fare.

In caso di utilizzo della cauzione la Ditta Lottizzante si impegna a ricostituirla entro otto giorni dalla richiesta che farà il Comune con semplice raccomandata.

Art.11 – ULTERIORI OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

L'edificio dovrà essere utilizzato conformemente alla destinazione d'uso allo stesso impressa dal titolo edilizio; eventuali modifiche del progetto edilizio assentito ovvero della destinazione d'uso autorizzata dovranno essere previamente legittimate in applicazione di quanto normativamente previsto. In caso di utilizzo dell'edificio difforme rispetto alla relativa destinazione d'uso, ferma l'applicabilità delle eventuali sanzioni amministrative all'uopo previste, i Soggetti Interessati saranno tenuti al pagamento a titolo di penale di una somma pari a € 100,00 giornaliera. Il Soggetto Attuatore riconosce l'equità di detta penale.

Art. 12 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore.

Art. 13 - REGIME FISCALE

Gli obblighi contenuti nella presente convenzione hanno carattere reale e pertanto la stessa verrà trascritta a carico del Soggetto Attuatore 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 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. 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 ivi previsti 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 dei richiedenti 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, in mancanza di accordo stragiudiziale tra le parti, sarà di competenza esclusiva del giudice naturale precostituito per legge.