

COMUNE DI SAN MARTINO DI LUPARI (Prov. di Padova)

P.U.A. "DEL CONFINE"

SCHEMA DI CONVENZIONE PER PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Rep. n. _____

Repubblica Italiana

L'anno duemilaventi, addì _____ (____) del mese di

_____, in _____, avanti a me, Notaio

_____, sono personalmente comparsi i Signori:

– **BAGGIO GIUSEPPE STEFANO**, nato a Cittadella (PD) il 15 giugno 1964,

domiciliato per questo atto in San Martino di Lupari, presso la sede

municipale, quale responsabile dell'Area 3^a "LL.PP. e Urbanistica", che

dichiara di intervenire al presente atto in nome e per conto del Comune di

San Martino di Lupari C.F. 81000530287, che legalmente in questo atto

rappresenta, in virtù del Decreto del Sindaco prot. n. _____ in data _____;

– **PEGORIN GIANNI**, codice fiscale PGR GNN 67H18 C743P, nato a

Cittadella (PD) il 18/06/1967, che dichiara di intervenire quale legale

rappresentante della società "**AGF 88 HOLDING s.r.l.**" con sede a San

Martino di Lupari (PD), via del Palù n. 7/D, Codice Fiscale e Partita IVA

02165070281, iscritta al numero PD-215224 del Repertorio Economico

Amministrativo di Padova;

– **FLORIANI RENATO**, codice fiscale FLR RNT 59M26 F382O, nato a

Monselice (PD) il 26/08/1959, con domicilio a San Martino di Lupari (PD) in

via dei Roveri n. 1, e **FLORIANI ARGEO**, codice fiscale FLR RGA 67H05

F999Q, nato a Oderzo (TV) il 05/06/1967, con domicilio a San Martino di

Lupari (PD) in via dei Roveri n. 3, che intervengono in quest'Atto attraverso

il loro Procuratore **BEGHETTO VANNI**, codice fiscale BGH VNN 75A31

C743D, nato a Cittadella (PD) il 31/01/1975 e residente a San Martino di Lupari (PD) in via Martelline n. 1, all'uopo nominato con Atto di Procura Generica stipulato in data 08/08/2015 con Repertorio N. 11658 del Notaio Giuseppe Sicari di Castelfranco Veneto, Atto che qui si allega "Sub. 1".

Nel prosieguo del presente atto la società "**AGF 88 HOLDING s.r.l.**" ed i Signori "FLORIANI Renato" e "FLORIANI Argeo" per brevità saranno indicati come "**la Ditta**".

Le parti, come sopra costituite, essendo nel pieno possesso di tutte le loro facoltà ed a me personalmente note, **premettono che:**

a) le norme dello Strumento Urbanistico vigente stabiliscono modalità e criteri per il rilascio dei Permessi di Costruire nelle zone produttive/commerciali/residenziali di trasformabilità perequata;

b) il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla stipula della Convenzione prevista dalle Norme Tecniche Operative in vigore;

c) i presupposti per la stipula di detta Convenzione devono essere:

- l'indicazione delle opere di urbanizzazione, ivi comprese le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale esistenti e di progetto;
- l'indicazione delle infrastrutture a servizio degli insediamenti;
- la realizzazione di spazi per la sosta dei veicoli e per viabilità così come indicato nelle vigenti norme;
- tempi, modalità, garanzia ed eventuali oneri per la realizzazione degli interventi;

d) la "Ditta" con nota assunta al prot. gen. del Comune in data 25.3.2019 con il numero 5086, pratica edilizia n. PL/050 ID SUAP 02165070281-14032019-

18171253, e successive integrazioni pervenute in data 5.4.2019 con prot. n. 6027, ha presentato la documentazione per l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo "DEL CONFINE" relativamente all'Ambito perimetrato nella Variante N. 18 al Piano degli interventi approvata con Delibera C.C. n. 21 del 20/12/2018 in proprietà e/o disponibilità della stessa e/o del Comune di San Martino di Lupari;

e) che con deliberazioni della Giunta Comunale n. 66 del 15/04/2019 e n. 77 del 06/06/2019 è stato rispettivamente adottato ed approvato il Piano Urbanistico Attuativo delle ditte "AGF 88 HOLDING s.r.l.", "FLORIANI Renato" e "FLORIANI Argeo" interessate aree di proprietà e/o nella disponibilità delle stesse o del Comune di San Martino di Lupari e precisamente così catastalmente censite:

A) in proprietà di AGF 88 Holding s.r.l.

Catasto Terreni del Comune di San Martino di Lupari

Foglio 12, Mappali: 32, 94, 96, 97, 98, 128, 130 (parte), 283, 361 (parte), 493, 494, 495, 496, 500 (parte), 713, 715, 718, 861 (parte-E.U.), 903, 908, 924, 973, 985, 991, 1005 (parte-E.U.), 1029, 1031, 1084, 1086, 1108, 1109, 1110, 1116, 1135 (parte-E.U.), 1136, 1138, 1141 (E.U.);

Catasto Fabbricati del Comune di San Martino di Lupari

Foglio 12, Mappali: 861 sub 2, 861 sub 4 (parte), 1005 sub 23 (parte), 1005 sub 24 (parte), 1135 sub 1 (parte), 1135 sub 2, 1141;

B) nella disponibilità di AGF 88 Holding s.r.l.

Catasto Terreni del Comune di San Martino di Lupari

Foglio 12, Mappale 982 (parte-E.U.);

Catasto Fabbricati del Comune di San Martino di Lupari

Foglio 12, Mappale 982 sub 7;

C) in proprietà di Floriani Renato

Catasto Terreni del Comune di San Martino di Lupari

Foglio 12, Mappale 927;

D) in proprietà di Floriani Argeo

Catasto Terreni del Comune di San Martino di Lupari

Foglio 12, Mappale 928;

E) in proprietà del Comune di San Martino di Lupari

Catasto Terreni del Comune di San Martino di Lupari

Foglio 12, Mappali: 909 (parte), 912 (parte), 1039 (parte), 1040 (parte),
1041, 1042, 1043, 1128, 1129, 1134 (già 836 parte);

F) nella disponibilità del Comune di San Martino di Lupari

Catasto Terreni del Comune di San Martino di Lupari

Foglio 12, Mappali: 1130 (E.U.), 1131 (E.U.), 1132 (E.U.);

Catasto Fabbricati del Comune di San Martino di Lupari

Foglio 12, Mappali: 1130, 1131, 449 sub 9 (parte);

G) Demanio Pubblico dello Stato nella disponibilità del Comune di San Martino
di Lupari

Catasto Terreni del Comune di San Martino di Lupari

Foglio 12 Mappali: 626, 627, 628;

H) Demanio Pubblico dello Stato – Ramo Idrico

Catasto Terreni del Comune di San Martino di Lupari

Foglio 12, alveo Rio Macello (parte).

Tutto ciò premesso e considerato, tra le parti come sopra costituite

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1

Viene dato atto che le aree descritte in censo del Catasto Terreni del Comune di San Martino di Lupari, al Foglio 12:

Mappali: 32, 94, 96, 97, 98, 128, 130 (parte), 283, 361 (parte), 493, 494, 495, 496, 500 (parte), 713, 715, 718, (861 parte-E.U.), 903, 908, 924, 973, 985, 991, (1005 parte-E.U.), 1029, 1031, 1084, 1086, 1108, 1109, 1110, 1116, 1135 (parte-E.U.), 1136, 1138, 1141 (E.U.), a seguire 982 (parte-E.U.), a seguire 927, a seguire 928, a seguire 909 (parte), 912 (parte), 1039 (parte), 1040 (parte), 1041, 1042, 1043, 1128, 1129, 1134, a seguire 1130 (E.U.), 1131 (E.U.), 1132 (E.U.), a seguire 626, 627, 628;

e del Catasto Fabbricati del Comune di San Martino di Lupari al Foglio 12:

Mappali: 861 sub 2, 861 sub 4 (parte), 1005 sub 23 (parte), 1005 sub 24 (parte), 1135 sub 1 (parte), 1135 sub 2, 1141, a seguire 982 sub 7, a seguire 1130, 1131, 449 sub 9 (parte);

sono destinate dal Vigente Strumento Urbanistico prevalentemente a Zona D1 e parte a Zona F4-parcheggio pubblico, parte a Zona F3-Verde Pubblico, parte a zona E-agricola con vincolo a Verde Privato, parte a Zona C2/PER e parte a Viabilità Pubblica, con parte di Vincolo Cimiteriale, mentre tutta l'area è soggetta ad obbligo di adozione di Strumento Urbanistico Attuativo.

ART.2 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La Ditta s'impegna ad attuare integralmente il progetto approvato con provvedimento della Giunta Comunale n. 77 del 06/06/2019 che s'intende parte integrante del presente atto anche se non materialmente allegato.

ART.3 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta s'impegna, a scomputo totale o parziale di quanto dovuto quale

contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria, a realizzare:

- “parcheggio pubblico” per una superficie di mq 4.312;
- “parcheggio ad uso pubblico” per una superficie di mq 9.573;
- “verde pubblico”, per una superficie di mq 14.810;
- “viabilità”, per una superficie di mq 5.310;

oltre ad altre Opere di Urbanizzazione Primaria per un importo complessivo di € 2.193.000,00, comprensivo del 10 % di IVA, così come desumibile dal Computo Metrico Estimativo di Progetto (Allegato A.8 del Progetto di P.U.A. “DEL CONFINE”).

In particolare, si dà atto che nel “parcheggio ad uso pubblico” la Ditta ha la facoltà di realizzare o meno anche un parco fotovoltaico mediante l’installazione a propria cura e spese di pensiline fotovoltaiche a servizio proprio o di terzi.

La Ditta si dichiara fin d’ora responsabile per l’adempimento dei termini e per la buona e regolare esecuzione delle opere fino al collaudo favorevole.

ART. 4 - VARIANTI

Ogni variazione oggetto della presente Convenzione sia esistente che di nuova realizzazione potrà essere autorizzata solo previa deliberazione favorevole della Giunta Comunale in relazione ai contenuti della convenzione stipulata o delle destinazioni previste.

ART.5 - CAUZIONE

Quale garanzia finanziaria per l’adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione:

- la società “**AGF 88 HOLDING s.r.l.**” ha costituito polizza fidejussoria n. _____ in data _____ della Compagnia _____,

Agenzia di _____ dell'importo di € **2.193.000,00** pari al 100% del costo delle opere di urbanizzazione primaria.

Tale garanzia sarà svincolata all'ottenimento del Collaudo favorevole di cui al successivo art. 9; tuttavia è consentita la riduzione della stessa, previa attestazione tecnica a cura del collaudatore, comprovante il progressivo completamento di opere di urbanizzazione primaria.

ART.6 - TEMPI DI ESECUZIONE

La Ditta si obbliga ad iniziare i lavori entro 12 (dodici) mesi dal rilascio del Permesso di Costruire e ad ultimarli entro 10 (dieci) anni dalla data del loro inizio.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti, le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete il Comune potrà fare eseguire le opere mancanti addebitando ogni spesa relativa alla società "**AGF 88 HOLDING s.r.l.**".

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune di San Martino di Lupari e la Ditta stessa.

ART.7 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere previste dal P.U.A. "DEL CONFINE" e fino alla consegna delle opere di cui al successivo art. 9 che, vista l'entità dell'intervento, potrà avvenire anche per stralci funzionali, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità inerente all'attuazione e all'uso delle opere previste dal Piano stesso sono a totale ed esclusivo carico della società "**AGF 88 HOLDING s.r.l.**".

ART.8 - CESSIONE DELLE AREE E DELLE OPERE E COSTITUZIONE DI VINCOLO AD USO PUBBLICO

La Ditta si impegna a cedere al Comune di San Martino di Lupari le opere di

cui al precedente art. 3 entro centoventi giorni dal rilascio del collaudo favorevole delle opere di ogni singolo stralcio funzionale e, negli stessi termini, a cedere:

- le aree a “parcheggio pubblico”, per mq 3.807;
- le aree a “verde pubblico”, per mq 14.340;
- le aree a “viabilità”, per mq 4.850;

e a costituire vincolo di uso pubblico sull’area a “parcheggio ad uso pubblico”, per mq 9.573 (parcheggio Nord-Ovest).

La Ditta stessa si impegna, inoltre, a cedere al Demanio Pubblico dello Stato (Ramo Bonifica) l’area sedime della prevista Nuova Inalveazione del Rio Macello per circa mq 4.640, entro il termine dettato dagli enti competenti.

ART.9 – COLLAUDO

Il Comune di San Martino di Lupari, su richiesta della società “**AGF 88 HOLDING s.r.l.**”, sottopone a Collaudo le opere di cui all’art. 3 non oltre 90 (novanta) giorni dalla fine dei lavori.

Il Collaudo risulterà da apposito verbale da redigersi a cura del Professionista all’uopo incaricato dal Comune.

Ai sensi degli artt. 1197 e 1198 del C.C., la società “**AGF 88 HOLDING s.r.l.**” è tenuta alla garanzia per l’esecuzione dell’opera a perfetta regola d’arte, su collaudo dell’Ufficio Tecnico Comunale.

Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza della Ditta, il Comune provvede d’ufficio con spese a carico della società “**AGF 88 HOLDING s.r.l.**”.

Potranno essere effettuati Collaudi parziali per singoli stralci funzionali di Opere già ultimate.

Le spese tecniche per il collaudo di dette opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico della Ditta stessa.

ART.10 – TRASFERIMENTO DELLE PROPRIETA'

Gli obblighi ed i vincoli derivanti dalla presente convenzione, obbligano oltre alla Ditta, i suoi successori ed aventi causa e vanno pertanto trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Nel caso la Ditta intenda trasferire la proprietà, dovrà rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune di San Martino di Lupari, ciò dovrà risultare nell'atto di trasferimento della proprietà.

La Ditta stessa rimane responsabile degli impegni assunti fino all'assunzione degli impegni stessi da parte della Ditta subentrante.

ART.11 – RISOLUZIONE DI EVENTUALI CONTROVERSIE

Qualora dovessero insorgere controversie sull'entità o sulla esecuzione delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, la controversia sarà deferita al Foro del Tribunale di Padova.

ART.12 – IMPEGNO A REALIZZARE GLI INTERVENTI PREVISTI

La Ditta s'impegna a realizzare le opere previste nel piano agli atti del Comune di San Martino di Lupari allo scopo di realizzare la costruzione:

- di fabbricati ad uso artigianale / industriale per una superficie coperta totale di mq 20.795,00 con la formazione di una superficie a verde privato di mq 13.815,00;
- di fabbricati ad uso residenziale / artigianato di servizio per un Volume netto di mc 2.000,00.

ART.13 – PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Responsabile del servizio rilascerà permesso a costruire nel rispetto della

normativa vigente.

Il Permesso a Costruire per la costruzione dei nuovi edifici e/o altri manufatti potrà essere rilasciato contemporaneamente all'inizio dei lavori per la esecuzione delle Opere d'Urbanizzazione.

La Ditta richiedente, in relazione a quanto sopra, s'impegna al pagamento all'atto del rilascio del permesso a costruire della quota di contributo per gli Oneri d'Urbanizzazione Secondaria nella misura stabilita dalle tabelle vigenti in Comune di San Martino di Lupari in attuazione delle norme regionali in materia.

ART.13 – AGIBILITA' PARZIALE

In considerazione dell'entità delle opere di urbanizzazione previste e del notevole impegno finanziario occorrente per la loro realizzazione viene qui riconosciuto il diritto della Ditta di procedere per stralci e parimenti ottenere, in proporzione all'entità di opere di urbanizzazione realizzate, il rilascio di Agibilità Parziali per le corrispondenti entità edilizie edificate, anche in pendenza di Collaudo.

ART.14 – REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle di cui al precedente articolo, sono a carico della società "AGF 88 HOLDING s.r.l.", con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici di cui alla legge 8 giugno 1943 n. 666.

Sono altresì a carico della Ditta medesima le spese per il trasferimento giuridico al Comune delle aree di cui al precedente articolo 8.

ART. 15 - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

La Ditta autorizza la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari con rinunzia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Richiesto, io Notaio... ho redatto il presente atto, il quale consta di n. _____ facciate scritte per intero in carta uso bollo resa legale, il cui contenuto, da me letto alle parti che lo dichiarano conforme alla loro volontà, viene dagli intervenuti sottoscritto in segno di assenso come in appresso.

IL RESPONSABILE DELLA 4ª AREA

AGF88
LA DITTA (AGF88 HOLDING S.r.l.)
AGF88 HOLDING S.r.l. - P.Iva e C.F. 02763070281
Via del Paù, 7/d - 35018 - S. Martino di Lupatù (PD) - Italia

LA DITTA (FLORIANI RENATO)

LA DITTA (FLORIANI ARGEO)



IL NOTAIO

