

**COMUNE DI ABANO TERME
PADOVA**



TEMPLARI S.R.L.

**PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DELLA SEDE
DI ABANO TERME DELLA SOCIETA' TEMPLARI S.R.L.
AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. 55/2012**

all. **F**

SCHEMA DI CONVENZIONE

I progettisti
Giuseppe Cappochin architetto

**Elaborato aggiornato come da richieste contenute nel verbale
della conferenza di servizi del 5 giugno 2023 prot. n. 0021276 e
richiesta di integrazione documentale prot. 34471 del 18
settembre 2023**

Davide Cappochin architetto

Abano Terme, ottobre 2023

SCHEMA DI CONVENZIONE

ART. 4 L.R. 55/2012 N° 55

INTERVENTI IN EDILIZIA PRODUTTIVA REALIZZABILI IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

L'anno _____, addì _____ del mese di _____,

tra

il Comune di Abano Terme (PD), con sede in p.zza Caduti n° 1, C.F./P.I. 00556230282, nella persona del Responsabile Settore Edilizia Privata ed Urbanistica, arch. Leonardo Minozzi, di seguito, per brevità, denominato anche "Comune",

e

Gian Luca Masiero, nato a Ospedaletto Euganeo il 18/11/1965 C.F. MSRGLC65S18G167H, amministratore delegato e legale rappresentante della Società Templari S.r.l., con sede in via Pitagora n° 20, in Comune di Rubano, provincia di Padova,

di seguito denominato nel presente atto "soggetto attuatore";

premesse:

- che il soggetto attuatore di cui sopra, ha presentato all'Ufficio Comunale Sportello Unico per le attività produttive (S.U.A.P.) in data 6 aprile 2023 prot. n° istanza 04128520287-03042023-1042 pratica edilizia 293/23 volta ad ottenere la ristrutturazione e l'ampliamento della propria sede aziendale, esistente in via Cesare Battisti 169 ad Abano Terme, ai sensi del combinato disposto dell'art. 4 della L.R. 55/2012 e dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, nei terreni in proprietà, dell'estensione catastale di complessivi m² 28.144 (ovvero reali m² 27.660), così censiti al N.C.T. del Comune di Abano Terme:
 - fog. 3, mappale 674 di m² 3.884, con sovrastante edificio produttivo, schedato con scheda ID-02 e classificato Z.T.O. Id – attività produttiva dal vigente P.R.C.;
 - fog. 3, mappali nn° 33-230 di m² 22.640 classificati Z.T.O. rurale dal vigente P.R.C.;

- fog. 3, mappali nn° 958-961 di m² 1.620 classificati Z.T.O. rurale dal vigente P.R.C..
- che il soggetto attuatore svolge attività di produzione di pompe di calore di nuova generazione a bassissimo impatto ambientale, interamente studiate e progettate in Italia. Attualmente, anche per il continuo, notevole incremento della domanda, anche a livello internazionale, l'attività viene svolta in sofferenza, negli edifici esistenti nei Comuni di Abano Terme e di Rubano, cosicché si rende necessario un consistente ampliamento della sede di Abano Terme, allo scopo di trasformarla nell'indiscusso headquarter aziendale;
 - che in data _____ il Comune ha indetto la Conferenza dei Servizi istruttoria, ai sensi dell'art. 14, c. 1 della Legge 241/1990 e s.m.i., effettuata in forma semplificata, il cui esito è stato comunicato al soggetto attuatore con lettera prot. n° _____ del _____;
 - che l'Amministrazione ha favorevolmente condiviso la proposta del soggetto attuatore anche tenuto conto degli impegni assunti dallo stesso, con espressa esclusione di interventi speculativi immobiliari, in conformità a quanto previsto dal 1° capo della L.R. n° 55/2012, in ordine alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di mitigazione degli impatti che permettono un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto territoriale di riferimento, perseguendo obiettivi economici d'utilità pubblica riconducibili alla tutela del territorio, alla razionalizzazione ed al miglioramento in sicurezza della viabilità di accesso non solo a "Templari" ma anche alle altre due attività esistenti in adiacenza, con contestuale asservimento all'uso pubblico del tratto iniziale della nuova viabilità di accesso comprendente un parcheggio per 6 posti auto, al potenziamento dei livelli occupazionali, privilegiando l'assunzione di nuova manodopera locale;
 - che saranno ottemperate le prescrizioni contenute:
 - a) nel parere di conformità rilasciato in data _____, prot. n° _____ dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
 - b) nel parere prot. n. _____ del _____ della commissione regionale V.A.S. relativo alla verifica di assoggettabilità alla V.A.S. e alla dichiarazione di non necessità della V.Inc.A.;
 - c) nel parere favorevole del Consorzio di Bonifica Bacchiglione rilasciato in data _____ prot.

n° _____;

d) nel parere favorevole espresso dall'Azienda ULSS n° 6 Euganea rilasciato in data _____,
prot. n° _____;

- che il Consiglio Comunale si è definitivamente espresso sulla procedura e sulle prescrizioni proposte, approvando la Variante con propria Deliberazione n° _____ in data _____;
- che l'edificazione del nuovo ampliamento sarà realizzata in conformità al progetto architettonico allegato all'istanza approvata dal Comune di Abano Terme e depositato agli atti del Comune;
- che il soggetto attuatore dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;
- che gli Elaborati grafici sono i seguenti

U01 estratto P.R.G. tav. A17 Zone Territoriali Omogenee vigente	scala 1:5.000
U02 estratto P.R.G. tav. A17 Zone Territoriali Omogenee variante	scala 1:5.000
U03 estratto P.R.G. tav. 2.5 Usi e modalità d'intervento (foglio 2) vigente	scala 1:2.000
U04 estratto P.R.G. tav. 2.5 Usi e modalità d'intervento (foglio 2) variante	scala 1:2.000
U05 Scheda attività produttiva diffusa ID 2 vigente	scala varie
U06 Scheda attività produttiva diffusa ID 2 variante	scala varie
U07 Norme tecniche di attuazione – aggiornamento artt. 34 e 45	
U08 Relazione di Compatibilità Idraulica (ed allegati cartografici da A a G)	
U09 Rapporto Ambientale Preliminare – Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S.	
U10 Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza, relazione di non necessità della VincA e modello di informativa sul trattamento dei dati personali	
tav A01: Planimetrie – inquadramento territoriale	scala varie
tav A02: Rilievo planoaltimetrico dell'area di intervento	scala 1:500
tav A03: Planimetria con individuazione ambito della scheda ID 02 vigente e schema delle fognature esistenti	scala varie
tav A04: Pianta piano terra e piano primo – stato attuale	scala 1:100
tav A05: Pianta della copertura – stato attuale	scala 1:100
tav A06: Prospetti e sezioni – stato attuale	scala 1:100
tav A07: Planimetria di progetto con individuazione delle aree a servizi	

da asservire ad uso pubblico e delle aree a servizi del lotto	scala varie
tav A08: Stato attuale e stato di progetto con individuazione degli ambiti degli interventi edilizi in previsione	scala 1:500
tav A09: Pianta piano terra – progetto	scala 1:100
tav A10: Pianta piano primo – progetto	scala 1:100
tav A11: Pianta della copertura – progetto	scala 1:100
tav A12: Prospetti e particolari di prospetto – progetto	scala varie
tav A13: Sezioni – progetto	scala 1:100
tav A14a: Edificio esistente - piante comparative	scala 1:100
tav A14b: Edificio esistente - pianta della copertura comparativa	scala 1:100
tav A15: Edificio esistente - prospetti e sezioni comparativi	scala 1:100
tav A16: Assonometria e spaccato assonometrico	scala /
tav A17: Planimetria sistemazione esterna – progetto	scala 1:500
tav A18a: Elaborati relativi alla mitigazione ambientale – planimetria dello stato di fatto	scala 1:500
tav A18b: Elaborati relativi alla mitigazione ambientale – planimetria dello stato di progetto	scala 1:500
tav A18c: Elaborati relativi alla mitigazione ambientale – planimetria comparativa alberature tra lo stato di fatto e lo stato di progetto	scala 1:500
tav A19: Planimetria con indicazione delle reti di progetto	scala 1:200
tav A20: Elaborato tecnico adeguamento D.G.R.V. n. 1428 del 16.09.2011	scala 1:500
tav A21: Elaborato tecnico copertura D.G.R.V. n. 2774 del 22.09.2009	scala 1:200
tav A22: Prefigurazione architettonica	scala /
tav A23: Layout produttivo	scala 1:100
tav A24: Segnaletica stradale	scala 1:500

Documentazione tecnica:

- a) relazione tecnico – illustrativa del progetto;
- b) documentazione fotografica;
- c) elaborati relativi alla mitigazione ambientale – relazione tecnica;
- d) elaborati relativi alla mitigazione ambientale – documentazione fotografica;
- e) elaborati relativi alla mitigazione ambientale – determinazione del R.I.E.;
- f) schema di convenzione;
- g) relazione di progetto per l'eliminazione delle barriere architettoniche e dichiarazione di conformità;

- h) relazione tecnica illustrativa della copertura;
- i) autocertificazione di conformità igienico-sanitaria;
- j) valutazione previsionale di impatto acustico;
- k) relazione geologica e geotecnica;
- l) studio del traffico (relazione ed allegati ed integrazione);
- m) progetto illuminazione delle aree esterne (relazione, planimetria e dichiarazione di conformità);
- n) relazione descrittiva del layout produttivo;
- o) scheda depuratore.

Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica mobilità lenta via Cesare Battisti

PFTE-1 -planimetria di progetto corsie e piste ciclabili lungo via Cesare Battisti
con dettagli

scala 1:1.000

PFTE-2 -quadro economico sommario di spesa

tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 – Premesse

Le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Art. 2 – Obblighi del soggetto attuatore

L'attuazione dell'intervento di cui alle premesse è soggetto alle norme della presente Convenzione, alla relazione tecnica ed elaborati tecnici allegati, nonché alle prescrizioni di cui ai pareri espressi dagli Enti competenti in sede di Conferenza dei Servizi che ne fanno parte integrante e sostanziale.

Il soggetto attuatore si obbliga per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare, con oneri a totale proprio carico, le opere di urbanizzazione descritte in dettaglio negli elaborati tecnici allegati, nei modi e nei tempi prescritti, di cui al successivo art. 4.

Art. 3 – Contributo straordinario

Il soggetto attuatore si impegna inoltre, in luogo del versamento del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 d ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. quantificato in € 175.668, come si evince dal calcolo riportato nella relazione tecnico-illustrativa del progetto, a realizzare, fino alla concorrenza del suddetto importo, la rifunzionalizzazione per la mobilità lenta di via Battisti, prevedendo, prendendo

spunto dall'urbanismo tattico, una "tematizzazione" della sezione stradale, evidenziando bike lane, intersezioni pericolose, nuovi attraversamenti, lavorando prevalentemente con un disegno del suolo, come da allegato progetto di fattibilità tecnico-economica e relativo quadro economico sommario di spesa.

Art. 4 – Opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria

Il soggetto attuatore, con il presente atto, si impegna a realizzare, a proprie cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria individuate nelle tavole di progetto ed a costituire corrispondente vincolo di asservimento all'uso pubblico, come sopra rappresentato, sull'area sita in Comune di Abano Terme, identificata con porzione della particella n° 958 del fog. 3, il tutto come di seguito meglio precisato:

- a) tratto di strada privato ad uso pubblico con ingresso da via Cesare Battisti di m² 475;
- b) parcheggio privato da vincolare ad uso pubblico di m² 75.

L'area a parcheggio dovrà essere dotata di idonea segnaletica orizzontale e verticale; il soggetto attuatore si obbliga per sé ed aventi causa, nei confronti del Comune di Abano Terme, che accetta, a provvedere a proprie cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area privata ad uso pubblico e della relativa segnaletica.

Entro il termine di 90 giorni dalla fine dei lavori e del relativo certificato di regolare esecuzione dovranno essere asservite ad uso pubblico – con apposito atto – le opere di urbanizzazione sopra descritte. I relativi frazionamenti catastali e gli atti di asservimento saranno eseguiti a cura e spese del soggetto attuatore.

Il costo delle opere di urbanizzazione, stimato in € 55.000, viene considerato a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria pari a: $m^2 6.040,30 \times \text{€/m}^2 5,73 = \text{€ } 34.611$.

Art. 5 – Oneri di urbanizzazione secondaria

Non essendo previste opere di urbanizzazione secondaria, l'intero importo degli oneri di urbanizzazione secondaria, determinato in base alle tabelle parametriche vigenti all'atto del ritiro del

Permesso di costruire, dovrà essere versato dal soggetto attuatore in sede di rilascio del medesimo, con facoltà di rateizzarlo in 4 rate semestrali.

Art. 6 – Ulteriori opere di urbanizzazione e di mitigazione

In aggiunta agli impegni assunti con il precedente art. 3, il soggetto attuatore si obbliga per sé ed aventi causa, in conformità al progetto allegato, ad eseguire, nell'area scoperta di pertinenza del complesso produttivo, le seguenti opere di urbanizzazione e di mitigazione, private, ad uso esclusivo dell'attività produttiva:

- a) parcheggio privato per una superficie di m² 3.560;
- b) verde privato alberato per una superficie di m² 9.400, quale zona di mitigazione del complesso produttivo nei confronti dell'ambito circostante.

Art. 7 – Tempi e modalità di esecuzione

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4, comma 7 della L.R. 55/2012 la variante decade ad ogni effetto di legge ove i lavori non vengano iniziati entro 16 mesi dalla sua pubblicazione, 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 può essere superiore a 12 mesi e la relativa richiesta dovrà essere presentata prima della scadenza del termine per l'inizio dei lavori.

I medesimi lavori dovranno essere completati entro tre anni decorrenti dalla data di inizio, salvo eventuali proroghe che potranno essere concesse dall'Amministrazione Comunale previa richiesta motivata del soggetto attuatore.

Ai sensi del combinato disposto degli articoli 1, comma 2, lettera e) e 36, comma 4, del D. Lgs. n° 50/2016, nonché dell'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., il soggetto attuatore potrà realizzare le opere di urbanizzazione con affidamento diretto degli appalti, trattandosi di importo inferiore alla soglia comunitaria.

Art. 8 – Certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione

Il certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà emesso, ad opere ultimate, dal Direttore dei Lavori.

La fine dei lavori dovrà essere comunicata per iscritto con apposita dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori.

Il Comune rilascerà il certificato di agibilità dell'edificio oggetto del Permesso di costruire solo dopo l'ultimazione ed emissione del Certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, fermi restando i relativi obblighi di asservimento ad uso pubblico delle medesime così come sopra disciplinato.

Art. 9 – Manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere

Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione e fino alla fine dei lavori o alla consegna definitiva al Comune o agli enti gestori, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione delle suddette opere sono a totale ed esclusivo carico del soggetto attuatore. Si precisa che anche dopo l'avvenuto asservimento ad uso pubblico rimarranno a carico del soggetto attuatore – o degli eventuali aventi causa – la manutenzione delle opere di urbanizzazione per le quali non sia prevista dalla presente convenzione la cessione al Comune.

Art. 10 – Fidejussione a garanzia degli impegni del soggetto attuatore

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione il soggetto attuatore ha costituito una cauzione di € _____ mediante polizza fidejussoria rilasciata da _____ in data _____, pari al 100% dell'importo di tutte le opere di urbanizzazione poste a suo carico, preventivate in € _____ e dell'importo delle opere e impegni sostitutivi del contributo straordinario, di cui al precedente art. 3, quantificato in € 175.668,00.

Nell'ipotesi di inadempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, il soggetto attuatore autorizza fin d'ora il Comune a disporre della cauzione stessa in modo più ampio e con espressa rinuncia ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale.

La cauzione relativa alle opere di urbanizzazione verrà svincolata in un'unica soluzione, dopo l'emissione del certificato di regolare esecuzione.

La cauzione relativa alle opere ed impegni sostitutivi del contributo straordinario, potrà essere svincolata parzialmente, alla realizzazione dei singoli impegni assunti.

Art. 11 –Ulteriori obblighi del soggetto attuatore

Il soggetto attuatore si obbliga, per sé e/o per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad utilizzare l'edificio e le relative pertinenze quale bene strumentale alla propria attività produttiva, accettando espressamente il divieto di mutamento di destinazione d'uso e di frazionare l'immobile in più unità.

I suddetti obblighi e divieti avranno durata di due anni decorrenti dalla data del rilascio del Permesso di agibilità, con relativo vincolo trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Fermo restando quanto previsto al precedente comma, sono comunque, in ogni caso, assentibili a norma del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., eventuali varianti non essenziali al progetto assentito, purché non comportino aumenti di volumetria o di superficie coperta; sono inoltre sempre ammessi gli interventi di cui alla lettera b) dell'art. 2 della L.R. 55/2012.

In caso di mancanza ai suddetti obblighi, il soggetto attuatore sarà tenuto al pagamento di un importo di € _____ a titolo di penale.

Sino ad avvenuta integrale esecuzione degli obblighi discendenti dalla presente convenzione il soggetto attuatore dovrà comunicare al Comune ogni eventuale trasferimento a terzi della proprietà dei beni oggetto di intervento con obbligo di rendere i medesimi terzi edotti del contenuto della presente convenzione.

Art. 12 – Spese e registrazione

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del soggetto attuatore, con richiesta sin d'ora di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare della Legge n° 10/1977 e s.m.i..

Art. 13 – 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 Padova.

Letto, approvato e sottoscritto

_____, li _____
