

CONVENZIONE ACCESSORIA A PERMESSO DI COSTRUIRE

Ai sensi dell'art. 28-*bis*, d.P.R. n. 380/2001

L'anno ... il giorno ... del mese di febbraio presso lo studio notarile in di fronte al dott. ... sono presenti:

- ZAMPIERI MIRKO nato a (c.f.) il, domiciliato per la carica presso la sede comunale, appresso indicata, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Responsabile dell'AREA 10 Urbanistica-Edilizia Privata- Ambiente e Patrimonio del Comune di Camposampiero, con sede in CAMPOSAMPIERO (PD), Piazza CASTELLO n. 35, codice fiscale ..., tale nominato con Decreto del Sindaco n. ... del ... che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", munito dei necessari poteri in forza dell'art. 50 del D.lgs. n. 267/2000, il quale interviene ai sensi dell'art. 107 del citato D.lgs. n. 267/2000, in nome, per conto ed interesse dell'Ente stesso, in seguito denominato anche “Comune”;

e

- dott. MACOLA FERRUCCIO (c.f. MCL FRC 42L25 B563), nato a CAMPOSAMPIERO (PD) il 25/07/1942 e residente in ABANO TERME (PD), via CESARE BATTISTI, n. 248, in qualità di **proprietario** dei beni immobili così individuati: Comune di Camposampiero fg. 17, catasto terreni - mappali n. 68 - 69 - 2592 - 2593;
i sig.ri:
- VITTADELLO LUCIANO (c.f. VTT LCN 56A14 B563A), nato a CAMPOSAMPIERO (PD) il 14/01/1956 e residente in PIAZZA CASTELLO, n. 21,
- CACCIN ANTONELLA (c.f. CCC NNL 59P57), nata a CAMPOSAMPIERO (PD) il 17/09/1959 e residente in CAMPOSAMPIERO (PD), PIAZZA CASTELLO, n. 21;
- GARZARO LUCIA (c.f. GRZ LCU 50C66 B563B), nata a CAMPOSAMPIERO (PD) il 26/03/1950 e residente in LOREGGIA (PD), via DEL SANTO, n. 21;
- GARZARO CARLA (c.f. GRZ CRL 53C68 B563T), nata a CAMPOSAMPIERO (PD) il 28/03/1953 e residente in CAMPOSAMPIERO (PD), via PODERI DI SOTTO, **proprietari pro indiviso** del bene immobile individuato al Comune di Camposampiero, fg. 17, catasto terreni - parte del mappale 66;
di seguito individuati anche come “soggetti attuatori”;

PREMESSO CHE

- Il Comune di Camposampiero è dotato di P.A.T., ratificato dalla Giunta regionale del Veneto con deliberazione n. 1164 del 24 aprile 2007 e divenuto efficace quindici giorni dopo la pubblicazione sul B.U.R. n. 45 del 15 maggio 2007, da ultimo oggetto di variante approvata in forza dell'art. 14, l.r. n. 14/2017 con d.c.c. n. 61 del 23 dicembre 2019;
- Il Comune di Camposampiero è altresì dotato del Piano degli Interventi, approvato con d.c.c. n. 1 del 9 gennaio 2009, da ultimo oggetto di variante n. 22, approvata con d.c.c. n. 45 del 29 novembre 2021;
- Il centro storico di Camposampiero è interessato dal vincolo paesaggistico *ex art.* 142, d.lgs. n. 42/2004 di natura archeologica (agro-centuriato), nonché dal vincolo paesaggistico *ex art.* 136, d.lgs. n. 42/2004, imposto dal d.m. 25 febbraio 1974;
- Gli artt. 53, 54 e 56 delle N.T.O. del Piano degli Interventi dettano la disciplina urbanistica del centro storico di Camposampiero, in accordo con le disposizioni dell'art. 12 delle norme tecniche del PAT;
- Nel centro storico di Camposampiero sono individuati dagli strumenti urbanistici locali appositi Insiemi Urbani, la cui analitica disciplina è fissata dalle tav. 3.a (Centro storico di Camposampiero: Unità Edilizie), tav. 3.b (Centro storico di Camposampiero: Sistemazioni) e dal Repertorio normativo delle Unità Edilizie del Centro Storico, allegati al P.I.;
- Gli immobili di proprietà dei soggetti attuatori, sopra identificati, sono inseriti nel centro storico del Comune di Camposampiero e nella ZTO A 10, da attuare direttamente o per il tramite di PUA, secondo il repertorio normativo allegato al PI;
- La tav. 3.b (Centro storico di Camposampiero: Sistemazioni) li include nell'Insieme Urbano n. 1, Unità Edilizia n. 43 (di seguito IU1/43), che il repertorio normativo delle Unità Edilizia del Centro Storico classifica come Unità Edilizia di immobili privi di valore culturale di cat. B.1 (edifici della modernità coerenti con il centro storico), secondo la disciplina dell'art. 56, lett. c) delle N.T.O. del PI;
- Parte dell'intervento insiste altresì sull'IU1/40 (classificato come A4, relativo a *edifici sostanzialmente modificati con tracce dell'impianto originale e assimilabili*) e sull'IU1/44 (classificato come B3, *edifici della modernità in contrasto o con parti in contrasto con il centro storico*);

PRESO ATTO CHE

- È interesse dei soggetti attuatori sviluppare nell'unità edilizia IU1/43 e, almeno per una parte, nelle unità edilizie IU1/40 e IU1/44, una soluzione progettuale che ne preveda la

riqualificazione edilizia in conformità alle indicazioni degli strumenti urbanistici, con specifico riferimento alla tutela del centro storico di Camposampiero;

- I soggetti attuatori hanno presentato apposita istanza di permesso di costruire, assunta al protocollo del Comune di Camposampiero al n. 0016282 del 14/08/2017;
- Il progetto prevede la demolizione del fabbricato esistente con successiva sua ricostruzione, parziale cambio d'uso e ampliamento, senza esaurimento della volumetria disponibile, per realizzare un fabbricato a destinazione mista (direzionale, commerciale e residenziale);
- Il fabbisogno di aree a standard derivante dall'intervento è oggetto di integrale monetizzazione, anche in applicazione dell'art. 56, lett. a) delle NTO al P.I., considerato il carattere già densamente urbanizzato del centro storico e dell'area in questione, nonché le esigenze progettuali dell'intervento, che destina, secondo i canoni della progettazione architettonica contemporanea, i pochi spazi lasciati ineditati prevalentemente a verde privato. La parte residua dello spazio ineditato non risulta comunque utilizzabile a standard in quanto destinato a garantire l'accesso alle singole unità da parte dei fruitori delle stesse;
- In considerazione delle caratteristiche del progetto, del contesto già densamente urbanizzato del centro storico, nonché della totale monetizzazione delle opere di urbanizzazione, le esigenze di urbanizzazione risultano idonee ad essere soddisfatte in modalità semplificata e l'intervento risulta pertanto autorizzabile con il rilascio del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28-bis, d.P.R. n. 380/2001, in luogo della preventiva approvazione di PUA secondo l'art. 30, comma 3 NTO del Piano degli Interventi e l'art. 19 l.r. Veneto n. 11/2004;

CONSIDERATO

- Che il progetto incontra l'interesse pubblico di cui all'art. 28-bis, comma 2, d.P.R. n. 380/2001 e più nel dettaglio l'interesse della collettività rappresentata dal Comune di Camposampiero, poiché consente la riqualificazione di un complesso immobiliare sito nella zona centrale della cittadina che versa da anni in condizioni di abbandono, così contribuendo in termini più ampi al miglioramento della qualità del centro storico di Camposampiero;
- Che, inoltre, le caratteristiche del progetto proposto dai soggetti attuatori ne consentono l'inserimento armonico nella struttura urbanistica del centro cittadino, per il tramite di un adeguato ripensamento dell'attuale organizzazione degli spazi interessati dall'intervento e il generale miglioramento della qualità architettonica degli immobili ricompresi nel progetto;
- Che la prevista destinazione dei volumi agli usi residenziale, commerciale e direzionale consente altresì di mantenere pressoché inalterato il carico urbanistico del centro storico di

Camposampiero, così garantendo spazi di grande vivibilità per i futuri abitanti e i futuri fruitori degli spazi riqualificati;

VISTI

- Il progetto allegato alla richiesta di permesso di costruire, costituito dagli elaborati di seguito elencati, nella loro versione definitiva;
- Le tavole grafiche di seguito riportate sono già state protocollate il 14/08/2017 e successive integrazioni documenti - prot. n. del 01/12/2017 e prot. n. del 29/01/2018.

RILIEVO:

tav. 01/7R Inquadramento: Catasti storici, Estr. catastali, Estr. P.I., Planimetria

prot. n. 0016282 del 14/08/2017;

tav. 02/7R Planimetria generale

prot. n. 0016282 del 14/08/2017;

tav. 03/7R Pianta Piano Terra

prot. n. 0016282 del 14/08/2017;

tav. 04/7R Pianta piano Primo

prot. n. 0016282 del 14/08/2017;

tav. 05/7R Pianta copertura

prot. n. 0016282 del 14/08/2017;

tav. 06/7R Prospetti Nord e Ovest

prot. n. 0016282 del 14/08/2017;

tav. 07/7R Prospetti Sud e sezioni

prot. n. 0016282 del 14/08/2017;

PROGETTO:

tav. 01/12P Schema scarichi

prot. n. 0016282 del 14/08/2017;

tav. 02/12P Pianta Piano Terra

prot. n. 0016282 del 14/08/2017;

tav. 03/12P Pianta piano Primo

prot. n. 0016282 del 14/08/2017;

tav. 04/12P Pianta copertura

prot. n. 0016282 del 14/08/2017;

tav. 05/12P Sezioni AA/BB

prot. n. 0016282 del 14/08/2017;

tav. 06/12P Sezioni CC/DD

prot. n. 0016282 del 14/08/2017;

tav. 07/12P Prospetto Nord

prot. n. 0016282 del 14/08/2017;

tav. 08/12P Prospetto Ovest

prot. n. 0016282 del 14/08/2017;

tav. 09/12P Particolari costruttivi

prot. n. 0016282 del 14/08/2017;

tav. 10/12P Comparativa, Piante e Sezioni prot. n. 0016282 del 14/08/2017;

tav. 11/12P Comparativa prospetto prot. n. 0016282 del 14/08/2017;

tav. 12/12P Superamento Barriere architettoniche prot. n. 0016282 del 14/08/2017;

- La relazione-proposta istruttoria del Responsabile dell'area 10, in atti presso l'ufficio urbanistica;

tutto ciò premesso si conviene:

Art. 1 Premesse.

1. Le premesse si intendono parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 Dichiarazione di proprietà.

1. I soggetti attuatori prestano la più ampia e illimitata garanzia per la proprietà e la libertà da qualsiasi vincolo delle particelle di seguito meglio individuate:

- a. Ferruccio Macola per le particelle individuate al locale catasto dei fabbricati del Comune di Camposampiero al fg. 17, n. 68 – 69 - 2592 – 2593;
- b. Vittadello Luciano, Caccin Antonella, Garzaro Lucia e Garzaro Carla per l'immobile individuato al catasto urbano del Comune di Camposampiero, fg. 17, parte del mappale 66.

Art. 3 Impegno al rispetto delle prescrizioni del progetto

Prat. Ed. 17/PDC34 e successive integrazioni del 01/12/2017 e 29/01/2018.

1. I soggetti attuatori si impegnano a sviluppare il progetto già protocollato il 14/08/2017 con successive integrazioni del 01/12/2017 e 29/01/2018.

2. Il progetto interessa un immobile avente superficie fondiaria totale di mq **690,86** mq circa, vedasi mq. **613,96** per Macola e mq. **76,90** di superficie utile per Vittadello e altri.

3. Le indicazioni riportate nel progetto devono intendersi non modificabili per quanto riguarda i dati tecnici, attuali e di progetto, come riportato negli elaborati di progetto con particolare riferimento alla volumetria realizzabile e agli altri parametri tecnici quali superficie coperta, altezza, indice di permeabilità. Resta ferma la possibilità dei soggetti attuatori e dei loro aventi causa di avviare un procedimento di variante al permesso di costruire convenzionato, secondo le disposizioni normative vigenti.

4. Sono indicazioni modificabili, con semplice variante al titolo edilizio e senza necessità di modifica della presente convenzione, nel rispetto delle norme del P.I. e del regolamento edilizio, nonché delle disposizioni di cui al d.lgs. n. 42/2004:

- la forma degli edifici e delle aree di pertinenza privata;
- la composizione architettonica dei fabbricati e la geometria delle aperture di facciata e delle coperture;
- i materiali di finitura;
- la dimensione degli accessi carrai e pedonali.

Art. 4 Monetizzazione degli standard urbanistici.

1. Il progetto determina un incremento volumetrico a destinazione residenziale rispetto allo stato attuale pari a **1193,31** mc, per un totale di 7,95 abitanti teorici, che determinano in applicazione dell'art. 43 N.T.O. del P.I. la dotazione minima di **79,50** mq di standard urbanistici, **39,75** mq per parcheggi pubblici e **39,75** mq per verde pubblico attrezzato.

2. Le modifiche alle destinazioni d'uso riguardano la parziale trasformazione dalla destinazione commerciale di pertinenza a quella residenziale, non determinando per questo un incremento del carico urbanistico.

3. L'intervento produce di conseguenza un fabbisogno di aree a standard per le urbanizzazioni in riferimento alla sola nuova volumetria residenziale, che il Comune accetta di monetizzare, con riferimento allo standard minimo primario (parcheggio 5 mq/abit.; verde 5 mq/abit.), in assenza di previsione di aree da cedere o da vincolare all'uso pubblico per le motivazioni indicate in premessa.

4. L'importo di monetizzazione unitario è stabilito in **180** euro/mq, per le aree a parcheggio e in **155** euro/mq per le aree a verde pubblico attrezzato, giusta la determinazione degli importi per la monetizzazione delle aree a servizi in centro storico, prot. n. 12149 del 29 luglio 2011, allegato alla delibera di Giunta comunale n. 108 del 26 ottobre 2011.

5. I soggetti attuatori si impegnano pertanto a versare l'importo complessivo di monetizzazione, determinato in euro **7.155 + 6.161** per un totale di **13.316** euro, contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione.

Art. 5 Permesso di costruire convenzionato a norma dell'art. 28-bis d.P.R. n. 380/01.

1. In seguito alla sottoscrizione definitiva della presente convenzione, i soggetti attuatori potranno ottenere il rilascio del permesso di costruire e conseguentemente dare inizio ai lavori entro i termini di cui all'art. 15, d.P.R. n. 380/01.

2. Il permesso di costruire rimane comunque subordinato al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16, d.P.R. n. 380/2001.

Art. 6 Cessione a terzi.

1. I soggetti attuatori sono obbligati al rispetto della presente convenzione in solido per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo.

2. In caso di alienazione a qualsiasi titolo degli immobili oggetto della presente convenzione, gli obblighi assunti dai soggetti attuatori si intendono trasferiti anche agli acquirenti ed aventi causa e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole contrattuali, che dovranno essere considerate inefficaci nei confronti del Comune.

3. I soggetti attuatori si impegnano ad inserire negli eventuali contratti di alienazione idonee clausole che dichiarino chi sia titolare della presente convenzione e di consegnare immediatamente dopo la registrazione e trascrizione copia di detti contratti al Comune.

Art. 7 Pubblicità degli atti.

1. Il progetto redatto in conformità alle norme di legge da ... è composto dagli elaborati già individuati in premessa.

Art. 8 Validità.

1. La presente convenzione deve intendersi proposta vincolante e irrevocabile per i soggetti attuatori, fin dal deposito della presente bozza di convenzione al protocollo comunale.
2. Per il Comune la convenzione sarà vincolante dalla data della stipulazione in forma definitiva, previa approvazione da parte del Consiglio comunale.
3. La presente convenzione ha validità di dieci (10) anni decorrenti dalla data dell'avviso di rilascio del permesso di costruire convenzionato.

Art. 9 Spese.

1. Tutte le spese – comprese imposte e tasse presenti e future, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e discendente, ivi compreso quello connesso alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia sono a carico esclusivo dei soggetti attuatori.

Letto, approvato e sottoscritto

I soggetti attuatori

Per il Comune di Camposampiero

Ferruccio Macola

Luciano Vittadello

Antonella Caccin

Lucia Garzaro

Carla Garzaro