

**COMUNE DI
VO'**

Provincia di Padova



Variante urbanistica ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012 per il cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione da locali agrituristici ed annessi rustici a locali di ristorazione e ricettivi

**SCHEMA DI CONVENZIONE
DITTA: "RISTORANTE DAL
CONTADINO S.N.C. DI AMBROSI
MORENO"**

SUAP 2023

Art. 4 L.R. 55/2012

Richiedente:

"RISTORANTE DAL
CONTADINO S.N.C. DI
AMBROSI MORENO"

Via Monte Rovarolla n.
1940

N.C.T. Foglio 12 mapp.
1049, 1377, 1379 (parte),
38



IL SINDACO:
Dott. Giuliano Martini

IL RESPONSABILE UTC

Enrico Costantini
Pianificatore
Mauro Costantini
Urbanista

ADOTTATO:

APPROVATO:

DATA:

GIUGNO 2023

Provincia di Padova
COMUNE DI VO'

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

l'anno addì del mese di.....

TRA:

..... - nato a il
..... in qualità di
COMUNE DI VO' (PD), c.f. che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune, ai sensi dell'art. 4, comma 2, del D.Lgs. 30.03.2001 n. 165 nonché in virtù dell'art. 107, comma 2 e comma 3, lett. c), del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione di comunale n. del, che nel seguito del presente atto sarà denominato semplicemente "Comune", dall'altra parte;

E

i sigg.:

- AMBROSI Moreno – C.F.
- AMBROSI Andrea – C.F.
- AMBROSI Nicola – C.F.

in qualità di soci rappresentanti dell'impresa "RISTORANTE DAL CONTADINO S.N.C. DI AMBROSI MORENO" con sede a Vo' (PD), via Monte Venda, 3135, C.F. – e n° Iscr. Reg. Impr. 03679920284.

in seguito denominati nel presente atto "soggetto attuatore";

PREMESSO

che il soggetto attuatore di cui sopra, ha presentato all'ufficio comunale sportello unico per le attività produttive (SUAP) domanda del..... pervenuta il..... prot., volta ad ottenere il cambio d'uso del fabbricato ad uso agrituristico esistente in esercizio pubblico di ristorazione e ricettivo, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012, nei terreni di cui l'acquisizione è prevista in forza del contratto preliminare di compravendita sottoscritto in data 18.10.2021, ai sensi della normativa vigente, siti in Comune di Vo' della

superficie complessiva di mq 7.400 e distinti al N.C.T.R. N.C.T. Foglio 12 mapp. 1049 – 1377 – 1379 (parte), 38 e una superficie lorda dell'edificio esistente pari a mq 1.132,04

CONSIDERATO CHE

- il soggetto attuatore ha richiesto l'intervento in quanto l'obiettivo attuale della ditta è quello di sviluppare integrare la propria attività con anche forme di ricettività coerenti e connesse al contesto ambientale dei Colli Euganei, nella dimensione familiare propria della storia stessa della società. Gli immobili dove è attualmente insediata l'attività del ristorante "*Al contadino*" non sono però suscettibili di trasformazioni e ampliamenti in tal senso in quanto collocati in area agricola e la scheda per attività produttiva fuori zona del PRG vigente non prevede ulteriori ampliamenti oltre quanto già realizzato.

L'occasione per perseguire e sviluppare l'obiettivo aziendale è data dall'acquisizione dell'immobile di un fabbricato esistente di particolare pregio storico – architettonico – ambientale che ben si presta ad una sua riabilitazione funzionale secondo la destinazione turistico - ricettiva e di somministrazione. L'immobile in oggetto è già classificato dal PRG vigente con specifica "schedatura" come suscettibile di accogliere questa tipologia d'uso, e di fatto già è destinato in gran parte del piano terra ad attività di somministrazione in forma di agriturismo.

Il progetto aziendale è quindi quello sviluppare in questi locali una dimensione ricettiva con la formazione di 5 stanze (matrimoniali o doppie) al piano primo, mentre al piano terra si prevede di consolidare e trasformare la preesistente attività di somministrazione da agriturismo a ristorante mediante cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione.

- l'Amministrazione comunale ha condiviso la proposta in quanto l'intervento, da realizzarsi mediante semplice cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione (zona agricola nel P.R.G. vigente), rappresenta condizione indispensabile il mantenimento ed il sostegno della dimensione occupazionale e socio-economica locale, e per il rapporto che l'attività può svolgere riguardo alla valorizzazione delle qualità ed eccellenze del territorio euganeo, in particolare per quanto riguarda la ricettività turistica alberghiera, che rappresenta uno degli obiettivi dell'Amministrazione Comunale;

- che, a seguito dell'esito favorevole dell'istruttoria del responsabile del procedimento e/o della conferenza dei servizi con verbale prot. del, il Consiglio Comunale ha espresso parere con deliberazione del C.C. n° del divenuta esecutiva ai sensi di legge, comportando variante dello 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 i seguenti documenti:

- Relazione Tecnica Aziendale
- Repertorio Normativo n. 1 Integrazione – scheda attività produttiva fuori zona n. 17
- tavola 13.1.2 “intero territorio comunale – sud” scala 1:5000 modificata
- Elaborati di progetto edilizio;
- Documentazione fotografica;
- Scheda ULSS;
- il presente Schema di convenzione ai sensi dell'art 4 della L.R. 55/2012
- Scheda rilevamento LR 55/2012 allegato D della DGR 2045/2013
- VAS – verifica di assoggettabilità
- V.Inc.A. “Dichiarazione di non necessità” ai sensi dell'all. A par. 2.2, p. 23 della D.G.R 1400/2017 (con relazione)
- VCI asseverazione di compatibilità idraulica Allegato A della DGR 2948/2009

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, 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 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, che sono ricondotti in forma di parcheggio pubblico e verde permeabile per una metratura totale pari a 2.936 mq (> degli standard minimi) così suddivisa:

- parcheggio pubblico mq 1.120 (circa il 38% del totale)
- verde permeabile mq 1.816 (circa il 62% del totale)

Art. 4 - CESSIONE AREE PER STANDARD

L'intera dotazione di aree per parcheggio rimane connessa all'esercizio dell'attività, pertanto non ne sono previste la cessione o l'assunzione in carico da parte dell'Amministrazione Comunale come standard/opera pubblica.

Le superfici dovranno essere debitamente custodite e mantenute a cura del soggetto attuatore e accessibili in orario di esercizio dell'attività stessa, salvo eventuale diversa disposizione data all'Amministrazione Comunale in relazione ad eventi particolari che interessino il territorio del Comune di Vo'.

L'accessibilità dovrà essere garantita dalla strada comunale di via Monte Rovarolla attraverso il percorso come indicato nella scheda FZ n. 17 e nella Relazione tecnica aziendale (allegati alla Variante).

L'Amministrazione Comunale, previo preavviso, si riserva la facoltà di utilizzo dello spazio a parcheggio ed il relativo accesso come sopra precisati. In tal caso la quota riservata in forma esclusiva a favore dell'Amministrazione Comunale riguarderà una superficie pari al 20% dello standard pubblico, senza pregiudizio per l'uso pubblico della quota rimanente. In ogni caso le modalità e condizioni andranno di volta in volta concordate con adeguato anticipo pari a circa mesi quattro.

Art. 5 - ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il soggetto attuatore si obbliga altresì a versare al comune i contributi dovuti per il cambio d'uso:

- costo di costruzione;
- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- contributo straordinario come al punto successivo.

ART. 6 – CONTRIBUTO STRAORDINARIO

In esecuzione della deliberazione di C.C. n. 16 del 01.03.2017, il soggetto attuatore si impegna a versare, l'importo di €uro _____ dovuto quale contributo straordinario ai sensi dell'art 16 punto d) ter del DPR 380/2001, calcolato, sulla differenza del valore di mercato dell' immobile successivamente alla modifica della normativa urbanistica ed il valore di mercato dello stesso prima di tale variazione.

Tale ammontare viene ripartito tra il soggetto pubblico e il soggetto privato secondo regole

stabilite dall'Amministrazione stessa e più precisamente attraverso la monetizzazione del plusvalore.

Art. 7 - TEMPI DI ESECUZIONE

La modalità di corresponsione dei contributi dovuti per il cambio d'uso è definita nel seguente modo:

- costo di costruzione:

- 1/3 a seguito della deliberazione di approvazione della variante urbanistica in Consiglio Comunale e prima del rilascio del provvedimento unico;
- 1/3 entro 6 mesi dal rilascio del provvedimento unico;
- 1/3 entro 12 mesi dal rilascio del provvedimento unico;

- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

- 1/3 a seguito della deliberazione di approvazione della variante urbanistica in Consiglio Comunale e prima del rilascio del provvedimento unico;
- 1/3 entro 6 mesi dal rilascio del provvedimento unico;
- 1/3 entro 12 mesi dal rilascio del provvedimento unico;

- contributo straordinario:

- l'importo di €uro _____ dovrà essere versato in un'unica soluzione, prima del rilascio del provvedimento unico;

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla notifica del provvedimento conclusivo del SUAP, previa comunicazione nelle prescritte forme di legge al comune e saranno ultimate entro tre anni dall'inizio lavori.

Per il rilascio del certificato di agibilità dei locali dovranno essere adempiuti gli obblighi di cui all'art. 9.

Ai sensi dell'art. 4 comma 7 della L.R. 55/2012 si dispone che: "La variante decade ad ogni effetto ove i lavori 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 del richiedente l'intervento. La proroga per l'inizio dei lavori non può essere superiore a dodici mesi e la relativa richiesta deve essere presentata prima della scadenza del termine per l'inizio dei lavori.

Art. 8 - GARANZIA

A garanzia di puntuali versamenti delle rate degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario, il Soggetto Attuatore costituisce a favore del comune di Vo' due polizze fideiussorie, a prima richiesta, di importo non inferiore alla somma delle due rate successive alla prima, gravato nella misura del 10% su ciascuna rata ai sensi dell'art. 42 del DPR 380/2001 (ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione) e di durata non inferiore a dodici mesi a partire dalla data di versamento della prima rata:

- per l'importo di Euro (.....) (importo corrispondente alla somma della seconda e terza rata con aggravio del 10%) mediante polizza fideiussoria n. emessa in data da con sede in, polizza che sarà svincolata ad avvenuto adempimento dei pagamenti convenuti con la presente, relativo al costo di costruzione;

- per l'importo di Euro (...) (importo corrispondente alla somma della seconda e terza rata) mediante polizza fideiussoria n. emessa in data da con sede in, polizza che sarà svincolata ad avvenuto adempimento dei pagamenti convenuti con la presente, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

In ogni caso, la garanzia fidejussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente Convenzione.

Art. 9 – ULTERIORI OBBLIGHI DEL SOGGETTI 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 e, ai sensi di quanto previsto dall'art. 5, comma 2, L.R. 55/2012, a non mutare la destinazione d'uso o frazionare l'immobile in più unità per la durata di anni 2 (due) decorrenti dalla data di rilascio del certificato di agibilità e il con relativo vincolo è trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a propria cura ed a proprie spese.

Il mancato rispetto del divieto di cui all'art. 5, comma 2, comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dall'art. 33, DPR 380/2001.

Trascorso il termine di due anni di cui al citato art. 5, comma 2, qualsiasi modifica del progetto edilizio assentito, in difformità allo strumento urbanistico vigente, e dell'attività produttiva è comunque soggetta ad un nuovo procedimento di sportello unico. In caso di inosservanza di tale obbligo, il soggetto attuatore è tenuto al pagamento a titolo di penale

di una somma pari a € (oppure % del valore della parte autorizzata determinato dall'Ufficio Tecnico comunale o dall'Agenzia del Territorio).

Il soggetto attuatore riconosce l'equità di detta penale.

Art. 10 - SPESE

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

Art. 11 - REGIME FISCALE

Gli obblighi contenuti nella presente convenzione hanno carattere reale e pertanto la stessa verrà trascritta a carico dei proprietari e/o soggetti attuatori ed a favore del comune.

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 successive modifiche. Viene inoltre esclusa l'iscrizione di ipoteca legale, stante la natura pubblicistica delle obbligazioni regolate dalla presente convenzione.

ART. 12 - 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 Rovigo.

Letto, confermato e sottoscritto, li. _____

Il soggetto attuatore

per il Comune di Vo'