

PIANO DEGLI INTERVENTI – L.R. 11/2004 – ART. 6

ACCORDO PUBBLICO / PRIVATO

Tra i signori Marchiori Attilio nato a Galliera Veneta il 13.01.1943 e Moro Ermenegilda nata a Cassola il 20.02.1949,
E il Comune di Galliera Veneta, in questo atto rappresentato da.....

Premesso:

Che il Comune di Galliera Veneta è dotato di P.A.T.I., approvato nella Conferenza dei Servizi del 27.05.2009,

Il P.A.T.I. individua nella Tav. 4 “Carta della Trasformabilità” un’area, in località Mottinello Nuovo, di proprietà dei proponenti, la cui edificazione è disciplinata dall’art. 65 e 66 nelle N.T. dello stesso P.A.T.I.

Che con delibera di Consiglio Comunale n° 13 del 29 giugno 2011 è stato approvato il Piano degli Interventi (P.I.)

Che la ditta proprietaria degli immobili ricompresi nell’area trasformabile del P.A.T.I è così costituita:

Comune di Galliera Veneta fg. 2° mapp. 3 – 15 – 526 – 1206 della superficie reale di mq 5328.

Ritenuto, in particolare, che il contenuto all’art. 17 comma 4 della legge regionale 11/2004 non esclude la possibilità che l’imprenditore privato possa esporre direttamente alla P.A. le proprie proposte operative relativamente alle aree in proprietà,

preso atto

che in data i signori Marchiori Attilio e Moro Ermenegilda hanno presentato una dettagliata proposta di intervento sulle aree di proprietà facenti parte dell’ambito sopra citato e così individuate:

Ditta **Marchiori Attilio e Moro Ermenegilda**

Comune di Galliera Veneta: fg. 2° mapp. 3 – 15 – 526 – 1206 della superficie reale di mq 5328

e composta dai seguenti elaborati :

- Relazione illustrativa con documentazione fotografica.
- Schema di accordo pubblico-privato con allegato tabella per il calcolo della quota perequativa e determinazione del plus-valore.
- Tav. 1 – Individuazione area di intervento
- Tav. 2 – Planimetria di Progetto – Planivolumetrico (stato di fatto e progetto, individuazione dell'ambito di intervento, individuazione delle aree da cedere anche a titolo perequativo)

Che la ditta propone operativamente un intervento edificatorio secondo le seguenti carature piani volumetriche :

- | | |
|--|---------|
| - Ambito di intervento da assoggettare a P.U.A. | mq 5328 |
| - Aree a standards (verde e parcheggio) | mq 477 |
| - Aree per viabilità pubblica e marciapiedi | mq 1221 |
| - Superficie fondiaria | mq 3497 |
| - Volumetria massima | mc 3500 |
| - Tipologia edilizia: edifici uni - bifamigliari | |

Che la proposta appare idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI.

considerato altresì

- Che la proposta della ditta è stata oggetto di particolare studio ed attenzione da parte del Comune il quale è giunto alla conclusione che la proposta stessa appare meritevole di attenzione perché consente di eliminare da un contesto residenziale un fabbricato estraneo al tessuto urbano in quanto destinato ad attività di autotrasporti e quindi di riqualificare un'area riportandola alla sua originaria vocazione residenziale.
- che la proposta prevede in particolare il reperimento degli standards (verde e parcheggio) previsti dalla vigente normativa;
- che la proposta perequativa prevede la cessione di un lotto **della superficie fondiaria di mq. 620** idoneo all'edificazione di un edificio con tipologia uni-bifamigliare di mc 700.
- che, quindi, in considerazione di questi particolari aspetti, il presente accordo, acquisisce sicuramente i contenuti di "rilevante interesse pubblico" di cui all'art. 6 della citata L.R. 11/2004.

Tutto ciò premesso e considerato tra le parti si conviene quanto segue.

Art. 1 - Rapporti con il P.I.

Il presente accordo, sarà recepito con variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i. e ne costituirà parte integrante.

Art. 2 - Impegni reciproci

Il Proponente prende atto e condivide gli obiettivi e gli obblighi contenuti nelle premesse e considerazioni di cui sopra e si impegna fin d'ora:

- a partecipare alla fase successiva di concertazione relativa alla definizione, in coerenza con gli obiettivi sopra riportati, degli interventi di cui al presente accordo con particolare riguardo alla demolizione delle opere incongrue e alla quantificazione degli standard pubblici e all'esecuzione delle strade di accesso, nonché gli obblighi di carattere economico da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Galliera Veneta, consapevole che il successivo accordo (PUA) dovrà essere definito nell'ambito dei contenuti di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004 (comma 2):
 - gli obblighi ulteriori da assumere verso il comune in ordine agli articoli 35 (perequazione urbanistica) del P.A.T.I. ;
 - le opportune garanzie a tutela degli impegni assunti..

Si impegna altresì,

- a portare a conoscenza esplicitamente i propri aventi causa dell'esistenza del presente accordo;
- a prevedere negli atti di trasferimento, qualora avesse a determinarsene la condizione, l'espressa assunzione da parte degli acquirenti degli obblighi di cui al presente accordo.

Il Comune di Galliera Veneta si impegna:

- a trasferire integralmente i contenuti del presente accordo nel P.I. mediante variante al vigente;
- a sottoporre il presente accordo al vaglio della Giunta Comunale per il successivo recepimento da parte del Consiglio Comunale nel P.I., conformemente alla procedura prevista dall'art. 18 della LR n. 11/2004;
- ad avvenuta efficacia della variante al P.I. di recepimento del presente accordo, ad adottare il relativo P.U.A.

La parte privata si impegna a sottoscrivere con il Comune di Galliera Veneta il presente accordo prima dell'approvazione della variante al Piano degli Interventi da parte del Consiglio Comunale, che recepisca il contenuto dell'accordo medesimo.

Art. 3 - Attuazione dell'accordo e flessibilità

L'attuazione delle previsioni del presente accordo, una volta approvato il P.I., avrà luogo mediante l'ordinario procedimento edilizio a mezzo di uno o più "Permessi di Costruire" previo convenzionamento del P.U.A. di cui all'articolo 19 della L.R. 11/2004 .

Il P.U.A. definirà in dettaglio i contenuti di cui al presente accordo conformemente ai contenuti previsti dagli elaborati progettuali elencati al comma 2 dell'art. 19 L.R. 11/2004.

Art. 4 – Inadempienze

Qualora la Parte privata rinunci a partecipare alle fasi successive previste nel presente accordo e in particolare non avesse a **sottoscriverlo nel termine** di cui al precedente art. 2, ovvero non presentasse il P.U.A. entro **180** (centottanta) giorni dall'approvazione del P.I. o comunque non sottoscrivesse la convenzione di cui all'art. 19 comma 2, lettera m) della L.R. 11/2004, fatte salve motivate deroghe, il presente accordo perderà la sua efficacia ed il Comune attiverà le procedure per far cessare gli effetti delle presenti previsioni urbanistiche eventualmente già predisposte, incamerando le fideiussioni che la ditta avrà prestato allo scopo.

Nel caso il contenuto e le clausole del presente accordo non fossero state portate a conoscenza degli aventi causa della Parte privata, l'Amministrazione comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima Parte Privata inadempiente, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

Art. 5 – Garanzie

Al momento della sottoscrizione del presente accordo la Parte privata presenta, per il rispetto degli **obblighi derivanti dallo stesso assicurativa o bancaria**..... dell'importo pari al 100% del valore della perequazione come risultante dalla documentazione presentata, pari ad Euro

La fideiussione viene espressamente prestata con rinuncia della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. e pertanto il fideiussore sarà obbligato al versamento degli importi entro 15 giorni su semplice richiesta del Comune, senza che possa opporre alcuna eccezione di riserva.

Il garante rimane comunque vincolato nei confronti del Comune garantito, fino alla restituzione dell'originale della polizza o di lettera di svincolo sottoscritta dal Responsabile del Procedimento.

Art. 5 - Adempimenti fiscali

S dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

Art. 6 - Richiami normativi

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della LR n. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni, oltre alle disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 7 - Recesso

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla Parte Privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo, come previsto dall'art. 11, comma 4 della legge n. 241/1990 come modificata dalla legge n. 15/2005.

Art. 8 – Risoluzione di eventuali controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11, comma 5 della legge n. 241/1990 alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

La presente scrittura consta di facciate n.

La stessa, previa lettura, viene sottoscritta dalle parti, come sopra rappresentate e intervenute.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Galliera Veneta

Per la Parte privata

Marchiori Attilio

Moro Ermenegilda

Allegati:

- Relazione illustrativa con documentazione fotografica.
- Schema di accordo pubblico-privato con allegato tabella per il calcolo della quota perequativa e determinazione del plus-valore.
- Tav. 1 – Individuazione area di intervento
- Tav. 2 – Planimetria di Progetto – Planivolumetrico (stato di fatto e progetto, individuazione dell'ambito di intervento, individuazione delle aree da cedere anche a titolo perequativo)

TABELLA DI CALCOLO PER DETERMINAZIONE DEL PLUS VALORE E QUOTA PEREQUATIVA (art. 5.3 delle N.T.O. del Piano degli Interventi)

| | | €/m ² | € | € |
|---|-----|--|---------------------------------|---|
| 1 | | Valore iniziale degli immobili | 52,00 x 5328 | 277.056,00 |
| 2 | | Costi per la trasformazione urbanistica: | | |
| | 2.a | - costi per demolizioni / sistemazione area | 15.000,00 | 15.000,00 |
| | 2.b | - costi di costruzione (OO.UU primaria) | 35,00 x mq 3497,00 ¹ | 122.395,00 |
| | 2.c | - spese tecniche | 122.395,00 x 17% = | 20.807,15 |
| | 2.d | - oneri di urbanizzazione (tabellari) (OO.UU secondaria) | | 28.000,00 |
| | 2.e | - oneri finanziari | | <u>12.000,00</u> |
| | | | | 475.258,15 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| 3 | | Valore finale di mercato del bene trasformato | € 140,00 x mq 3.497 = | 489.580,00 |
| 4 | | Plus-valore: 3 - (1+2) | € 489.580,00 – € 475.258,15= | 14.321,85 |
| 5 | | Quota plus-valore da corrispondere al comune (minimo 50% di 4) | | Lotto n. 6 mq 620,00 x € 140,00 = 86.800,00 |

Relazione tecnico illustrativa dei criteri adottati per la compilazione della tabella :

Il valore iniziale degli immobili è relativo ad un'area a destinazione residenziale soggetta a PUA già inserita da tempo negli strumenti urbanistici come zona residenziale di espansione. Il costo di € 15.000,00 è relativo alla demolizione del capannone artigianale esistente nell'area.

I costi per l'urbanizzazione dell'area sono riferiti a valori espressi in interventi lottizzatori simili per dimensioni e destinazione residenziale.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono riferiti alla volumetria realizzabile e conseguentemente ai valori tabellari del comune di Galliera Veneta.

¹ Superficie fondiaria presunta dallo schema di progetto

Gli oneri finanziari sono stati calcolati sul costo dell'intervento di urbanizzazione (€ 122.395,00) anticipato per almeno due anni ad un tasso del 5% annuo.

Il valore finale di mercato del bene trasformato (lotto edificabile) è stato desunto sulla base delle attuali valutazioni dei terreni simili per caratteristiche, dimensioni e volumetria realizzabile.

Per il Comune di Galliera Veneta

Per la Parte privata

Marchiori Attilio

Moro Ermenegilda