

Allegato 1

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

ACCORDO PUBBLICO / PRIVATO

Tra la ditta Tassarolo Stefano – Pozza Dario rappresentati da
E il Comune di Galliera Veneta, in questo atto rappresentato da.....

Premessa

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. (Art. 66 delle N.T.) mediante linee preferenziali di sviluppo insediativo individua ambiti all'interno dei quali il Piano degli Interventi (P.I.) può riconoscere nuove espansioni insediative fissando gli strumenti necessari e le modalità di attuazione.

Premesso che la ditta proprietaria degli immobili ricompresi nell'area trasformabile del PAT (cfr. Preliminari di Compravendita sottoscritti a Cittadella il 23-10-2015 e recanti al punto 5 la seguente dicitura: *“La Sig.ra Benetti Anna, quale rappresentante legale della società P&L srl, parte promettente venditrice, autorizza sin d' ora il Sig. Tassarolo Stefano” (e Pozza Dario nel rispettivo preliminare), “parte promettente l' acquisto, a richiedere alla Amministrazione Comunale di Galliera Veneta, a sua cura e spese, il cambio di destinazione d' uso da artigianale-commerciale a residenziale dell' area promessa in vendita, a stipulare atti unilaterali d' obbligo, richiedere e produrre certificati di destinazione urbanistica” allegati alla richiesta vi modifica al PI prot. 10980 del 28-10-2015)* è così costituita:

ditta: Tassarolo Stefano e Pozza Dario
fg 6 .mapp. 2623 (ex mapp. 143)
Totale sup. interessata dal Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
mq. 6200 ca.

Ritenuto, in particolare, che gli imprenditori privati possano esporre direttamente alla Pubblica Amministrazione le proprie proposte operative relativamente alle aree in proprietà

preso atto

- che in data 28-10-2015 prot. 10980 e successiva integrazione in data 14-01-2016 prot. _____ la ditta proponente ha presentato una dettagliata proposta di intervento sulle aree di cui sopra facenti parte dell'ambito sopra citato e così individuate:

fg. 6 mapp. 2623 ex 143 mq. 6200 circa

- che la ditta propone affinamenti dell'ambito d'intervento secondo le seguenti carature planivolumetriche:

TESSAROLO: *area totale in proprietà circa mq. 3100*

STEFANO *n° lotti = 1*

area edificabile richiesta mq. 1200

volume richiesto mc. 800

standard da realizzare e cedere all'amministrazione: 1/3 di mq. 370= mq. 123,3 – per accordi tra i confinanti l'area effettivamente ceduta risulta pari al 50% del totale -

area a verde privato rimanente: 1715 mq.

Perequazione: vedi tabella

POZZA: *area totale in proprietà circa mq. 3100*
DARIO *n° lotti = 2*
area edificabile richiesta mq. 1900
volume richiesto mc. 1600
standard da realizzare e cedere: 2/3 di mq. 370= mq. 246,60 – per accordi tra i
confinanti l'area effettivamente ceduta risulta pari al 50% del totale -
area a verde privato rimanente: 1015 mq.
Perequazione: vedi tabella

- che la destinazione delle unità sarà esclusivamente residenziale, con tipologie: unifamiliare o bifamiliare;
- che la proposta appare idonea a “soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI” ,

Considerato altresì

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 in quanto si tratta di:

- riqualificare un'area riproponendola alla destinazione di Zona Residenziale che si ritiene più compatibile con l'ambito esistente rispetto alla destinazione attuale ;
- che la proposta prevede in particolare il reperimento degli standards (verde e parcheggio) previsti dalla legge in area che ne è attualmente sprovvista, nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria che andranno a favorire un ambito più vasto rispetto all'intervento specifico proposto agevolando altri cittadini residenti nell'intorno e riqualificando un'area urbana;
- che la proposta perequativa formulata va nella direzione di interesse pubblico e comunque favorevole per il Comune;
- e 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 costituisce parte integrante del P.I. ed è condizionato all'approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 18 della LR n. 11/2004.

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 quantificazione degli standard pubblici e all'esecuzione degli accessi, nonché gli obblighi di carattere economico da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Galliera Veneta, consapevole che il successivo accordo (PUA) dovrà definire 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 PATI ;
 - 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;
- in merito alle previsioni di attuazione dell'accordo: entro 12 (dodici) mesi dalla data di efficacia del P.I. che ha recepito l'accordo, le ditte proprietarie presenteranno il S.U.A. dell'area interessata, comprensivo delle opere di urbanizzazione da attuare.

Il Comune di Galliera Veneta si impegna:

- a trasferire integralmente i contenuti del presente accordo nel P.I.;
- a sottoporre il presente accordo al vaglio del Consiglio Comunale per l'adozione e successiva approvazione, conformemente alla procedura prevista dall'art. 18 della LR n. 11/2004.

La Parte Privata e il Comune di Galliera Veneta si danno reciprocamente atto che i patti e il contenuto del presente accordo preliminare saranno riportati nell'accordo definitivo che sarà stipulato fra le stesse parti ad avvenuta approvazione del P.I. con le integrazioni e gli affinamenti che lo stesso P.I. Introdurrà.

Art. 3 – Perequazione

		€/mq/mc	mq/mc	Valore €	
1	Valore iniziale degli immobili	€ 45,00	3100,00	€ 139.500,00	
2	Costi per trasformazione urbanistica				
2a	Demolizioni/sistemazioni				
2b	Costi opere urbanizzazione (Park) Costi opere Urb. primaria	€ 75,00	370,00	€ 26.250,00+ 48.500,00	
2c	Spese tecniche	€ 12,00	760	€ 9.120,00	
2d	Oneri urbanizzazione	€ 9,68	2400,00	€ 23.232,00	
2e	Oneri finanziari				€ 246.602,00
3	Valore finale di mercato	€ 105,00	2730,00	€ 286.650,00	
4	Plus valore 3-(1+2)			€ 40.048,00	
5	Quota plusvalore (50% di 4)			€ 20.024,00	Arrotondato a 20.000,00

Calcolo if

Area terreno mq	3100
Urbanizzazione mq	370
Sup. Fondiaria mq	2730
Volume mc	2400
Indice Fondiario	0,88

La perequazione calcolata verrà così distribuita tra i due proprietari:

- 1/3 (20.000,00) pari ad € 6.667,00 da attribuire al sig. Tessarolo Stefano;
- 2/3 (20.000,00) pari ad € 13.333,00 da attribuire al sig. Pozza Dario quale richiedente di due lotti edificabili.

Entrambi si impegnano a versare l'importo della perequazione al momento del recepimento dell'accordo da parte dell'Amministrazione Comunale a seguito della delibera di adozione da parte del Consiglio Comunale.

Art. 4 – Inadempienze

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 - Adempimenti fiscali

Si 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 fasciate n. 04

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

Letto, confermato e sottoscritto.

Galliera Veneta li 14-01-2016

Per il Comune di Galliera Veneta

Per la Parte privata

Sig. Tessarolo Stefano

Sig. Pozza Dario

Allegati:

- Elaborato grafico esplicativo;
- Domanda di Variante al Piano degli Interventi (prot.10980 delo 28-10-2015);
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria;
- Perizia di stima.