

COMUNE DI GALLIERA VENETA
Provincia di Padova

2

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

ACCORDO PUBBLICO PRIVATO

Tra le Ditte

COMUNE DI GALLIERA VENETA
Prot.n. 0000963
del 01-02-2011
Uffici: TECNICO

Sup. Cat.	Sup. Urban.	Sup. Fond.	Sup. Strad.	Sup. Altri usi
17.150,00	8.385,00	5.400,00	3.075,00	8.540,00

CECCHIN SANTE & FIGLI SRL con sede legale in Galliera via Roma,1

E il Comune di Galliera Veneta, in questo atto rappresentato da

Premesso

Che il Comune di Galliera Veneta è dotato del P.A.T.I., approvato nella Conferenza di Servizi del 27 maggio 2009;

- che 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.

Che l'art. 5 delle N.T. del P.A.T.I. individua tra gli strumenti attuativi dello stesso P.A.T.I. gli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i.

Che la Ditta CECCHIN SANTE & FIGLI SRL proprietaria degli immobili ricompresi nell'area "trasformabile" del P.A.T.I. e così costituita :

- fg. 5 mappale 182 mq 17.750,00

per una superficie complessiva di mq. mq 17.750,00 interessata dal piano urbanistico.

Ritenuto che l'imprenditore privato possa esporre direttamente alla Pubblica Amministrazione le proprie proposte operative relativamente alle aree in proprietà.

Che in data .4.12.2010 prot. 12380 e successiva integrazione in data la ditta **CECCHIN SANTE & FIGLI SRL** ha presentato una dettagliata proposta di intervento sulle aree di proprietà facenti parte dell'ambito sopracitato e così individuate :

- fg. 5 porzione mappale 182 di mq. 8.605

Che Ditta propone operativamente interventi edificatori secondo le seguenti carature piani volumetriche:

Sup. Cat.	Sup. urban.	Sup. Fond.	Sup. Stand.	sup.fuori ambito	Volume
17.150,00	8.605,00	5.600,00	3.005,00	8.545,00	6.800,00

Aventi destinazioni *residenziali* come da proposta piani volumetrica allegata;

Che la proposta evidenzia l'interesse pubblico consistente :

- **nella realizzazione e cessione di aree ed opere di urbanizzazione primaria relative all'Ambito di intervento con la cessione di una quota aggiuntiva che può essere monetizzata o resa in aree e servizi pari ad un ammontare di euro 167.797,00**

CONSIDERATO

Che il **Consiglio Comunale** con delibera n° del si è espresso favorevolmente in ordine alla proposta dell'intervento urbanistico-edilizio allegato al presente atto;

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 condizionato all'approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 .

Il presente accordo e la proposta di progetto urbanistico/edilizio ivi contenuta sono impegnativi per la ditta proprietaria dalla data della sua sottoscrizione.

Art. 2 – Impegni reciproci

La ditta proprietaria si impegna a realizzare la proposta progettuale allegata al presente atto, così come sarà accettata in sede di approvazione dello strumento di pianificazione a cui accede, da parte del Consiglio Comunale, meglio definita nel piano attuativo di iniziativa privata qualora previsto, da formare a cura dei privati proprietari, in accordo con l'ufficio urbanistica del Comune.

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.
- alla realizzazione e cessione a titolo gratuito delle aree ed opere a servizio come individuate alla tavola n° 2 della proposta agli atti del Comune di Galliera Veneta con prot. 12380 del 04.12.2010, le suddette opere saranno a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.
- alla riclassificazione dell'area in proprietà, esclusa dalla proposta residenziale di cui alla citata tav. 2, compresa nelle attuali previsioni del P.A.T.I. come "area trasformabile" in area agricola.
- alla realizzazione unitaria delle suddette opere di urbanizzazione contemporaneamente all'ambito A) preliminarmente alla edificazione sui singoli lotti previa presentazione del progetto esecutivo all'Amministrazione Comunale e convenzione tra le parti che concorreranno in maniera proporzionale agli oneri necessari alla realizzazione delle opere.
- al collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione predette prima del rilascio dei certificati di agibilità dei singoli fabbricati da realizzare.
- di realizzare quanto richiesto entro i termini di validità del Piano degli Interventi (P.I.)

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 L.R. n° 11/2004
- ad avvenuta efficacia del P.I., ad adottare il relativo P.U.A. (.....ove previsto), ovvero a rilasciare il Permesso di Costruire sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale.

Art. 3 – Perequazione

Ai sensi dell'art. 6 delle N.T.A. del P.A.T.I. l'intervento è soggetto a perequazione urbanistica con le modalità e gli scopi indicate nello stesso articolo che fornisce le direttive per la formazione del P.I.

L'importo del plus-valore conseguente alla trasformazione urbanistica è determinato in €**167.797,00** (eurocentosessantasettemilasettecentonovantasette), come determinato nell'allegata "Tabella A – Determinazione plus-valore" e sarà corrisposto nelle forme che l'Amministrazione Comunale riterrà di indicare.

Art. 4 - Inadempienze

Qualora la Parte Privata non presentasse il P.U.A. ovvero l'istanza di Permesso di Costruire entro 180 giorni dall'approvazione del P.I. o comunque non sottoscrivesse – nel caso di P.U.A. – la Convenzione prevista all'art. 19, lett. m) della L.R. 11/2004 il presente accordo perderà la sua efficacia ed il comune avvierà le procedure per far cessare gli effetti delle presenti previsioni urbanistiche eventualmente già prodottisi, incamerando la fideiussione 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

Per il rispetto degli adempimenti di cui al precedente art. 4) la Ditta proprietaria presta a favore del Comune di Galliera Veneta una fideiussione della società dell'importo uguale al 100% del valore della perequazione come risultante dalla documentazione presentata, pari ad €167.797,00 (euro *centosessantasettemilasettecentonovantasette*).

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. 6 – Adempimenti fiscali

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

Art. 7 - 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. 8 – 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. 9 – 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

la Società *CECCHIN SANTE & FIGLI SRL*

- Il legale rappresentante -

Cecchin Valter residente in Galliera V.ta via Strà ,8

 CECCHIN SANTE & FIGLI s.r.l.

Allegati:

Proposta parte privata contenente:

- Relazione
- Planimetrie catastali, estratto cartografico e normativo del P.A.T.I. (ovvero C.D.U.), stato di fatto, documentazione fotografica
- Planivolumetrico dell'intervento
- Accordo Pubblico Privato
- Fideiussione art. 5
- Calcolo Perequazione "Tabella A - Determinazione plus-valore"

	immobili	30	258.150
	urbanizzazione urbanistica		524.905
	demolizioni / sistemazioni area		
	oneri di urbanizzazione (tabellari) (OO UU secondaria)		387.225
	oneri finanziari		43.025
	Valore finale di mercato del bene trasformato	130	1.118.850
	Plus-valore: 3 - (1+2)		336.585
	Quota plus-valore da corrispondere al comune (minimo 50% di 4)	19,5	167.797

CALCOLO PEREQUAZIONE "TABELLA A – DETERMINAZIONE PLUS-VALORE"

TABELLA A

			€/m ² (m ³)	€	€
1		Valore iniziale degli immobili	30		258.150
2		Costi per la trasformazione urbanistica:			524.905
	2.a	– costi per demolizioni / sistemazione area		-	
	2.b	– costi di costruzione (OO.UU primaria)		387.225	
	2.c	– spese tecniche		43.025	
	2.d	– oneri di urbanizzazione (tabellari) (OO.UU secondaria)		51.630	
	2.e	– oneri finanziari		43.025	
3		Valore finale di mercato del bene trasformato	130		1.118.650
4		Plus-valore: 3 - (1+2)			335.595
5		Quota plus-valore da corrispondere al comune (minimo 50% di 4)	19,5		167.797