

RELAZIONE



Oggetto : accordo pubblico-privato tra il Comune di Galliera Veneta e la Signora
Adami Nella

5

La Sig. Adami Nella residente in Galliera Veneta via Garda 1 è proprietaria dell'area distinta in Catasto Foglio 8, Mappale 442 di mq 7261, area individuata nel vigente P.R.G. in zona C1.1, U.m.i. 1,

L'area è stata individuata come zona residenziale con la variante al P.R.G del 1999, suddivisa in due U.m.i., con ambiti comprendenti altre proprietà.

Proprio il fatto di coinvolgere aree di altre proprietà ha portato al fatto che i vari proprietari vuoi per idee diverse o vecchi rancori, non sono mai giunti ad un accordo univoco per procedere ad un S.u.a. unitario.

In occasione della redazione del P.I., si è colta l'opportunità come prevede l'art. 5 del P.A.T.I., di proporre all'Amministrazione Comunale un accordo pubblico-privato ai sensi della L.R. 11/2004, art 6.

Quindi si tratta di avere la possibilità di avere individuato in un unico ambito l'area di proprietà, in modo da procedere ad urbanizzare e di definire i lotti.

In cambio la proprietà si rende disponibile a cedere subito all'Amministrazione Comunale parte della zona di proprietà, e precisamente mq 2850 di area, più mq 755 di standard per un totale di mq 3605.

Nell'elaborato planimetrico sono evidenziate le aree ed i volumi con l'indicazione di una eventuale distribuzione, questa sia per l'area che resta di proprietà, che l'area da cedere al Comune.

Certi di un favorevole riscontro, distinti saluti.

Si allega :

- Estratto di Mappa
- Estratto cartografico del P.A.T.I.
- Documentazione fotografica
- Accordo Pubblico-Privato
- Calcolo Perequazione "Tabella A"

Galliera Veneta il 18/12/2010

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

ACCORDO PUBBLICO PRIVATO

5

Tra la Ditta Adami Nella;

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.

*Il ricorso a tale strumento in sede di P.I. è subordinato all'attuazione di opportune forme di pubblicità al fine di poter assumere e valutare più proposte in relazione alle possibili scelte – necessariamente condivise – di **rilevante interesse pubblico**.*

Che la Ditta Adami Nella proprietaria degli immobili ricompresi nell'area di urbanizzazione consolidata del P.A.T.I. e così costituita :

- fg. 8 mappale 442 di mq. 7739 catastali,

per una superficie complessiva effettiva di mq. 7261 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 21.06.2010 la ditta Adami Nella ha presentato una dettagliata proposta di intervento sulle aree di proprietà facenti parte dell'ambito sopracitato e così individuate :

- fg. 8 mappale 442 mq. 7261

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

Area in proprietà mq. 7261

Area edificabile a disposizione della ditta Adami Nella mq. 3656

Area a standard (park e marciapiede) da realizzare e cedere all'Amministrazione mq. 755

Area edificabile da cedere a titolo di perequazione all'Amministrazione mq. 2850

La destinazione delle unità sarà *residenziale, con tipologia unifamiliare o schiera con max trifamigliare, con le volumetrie indicate come nella proposta plani volumetrica allegata;*

L'interesse pubblico consistente :

- La proposta perequativa molto favorevole per il Comune, con la messa a disposizione di aree strategiche per il Comune e nella realizzazione e cessione di aree ed opere di urbanizzazione primaria a servizio di un'area carente soprattutto di parcheggi, nelle quantità indicate nell'elaborato grafico TAV.1.

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.

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.
- Entro 120 giorni dalla data di approvazione del Piano degli Interventi, la ditta proprietaria si impegna a cedere all'Amministrazione Comunale a titolo perequativo, con spese a carico della ditta proprietaria, l'area di mq. 2850, da frazionarsi dal Mappale 442 del Foglio 8.
- Entro 120 giorni dall'approvazione del primo progetto dei quattro lotti di proprietà la ditta si impegna a realizzare e cedere, con spese a carico della ditta proprietaria, le opere di urbanizzazione primarie previste alla TAV. 1.
- L'agibilità dei fabbricati sarà subordinata al collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione.
- Rimangono a carico del richiedente il conguaglio, eventuale degli oneri di urbanizzazione primaria, gli oneri di urbanizzazione secondaria e la quota parte del costo di costruzione, determinati secondo le tabelle vigenti al momento del rilascio del permesso di Costruire.

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
- Si da atto che per effetto della cessione della suddetta area, prima degli interventi edilizi, non comporta il "decadimento" del diritto ad edificare sui lotti individuati che rimangono pertanto automaticamente confermati anche successivamente alla scadenza del Piano degli interventi, e comunque non oltre 10 anni dall'approvazione del primo P.I.

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.

TABELLA A

			€/m ² (m ³)	€	€
1		Valore iniziale degli immobili	25		
2		Costi per la trasformazione urbanistica:	-		
	2.a	– costi per demolizioni / sistemazione area	-		
	2.b	– costi di costruzione (OO.UU primaria)	25		
	2.c	– spese tecniche	2.70		
	2.d	– oneri di urbanizzazione (tabellari) (OO.UU secondaria)	8.83		
	2.e	– oneri finanziari	1.37	63.10	
3		Valore finale di mercato del bene trasformato	130		
4		Plus-valore: 3 - (1+2)	66.90		
5		Quota plus-valore da corrispondere al comune (minimo 50% di 4)	50 %	33.45	

Con un importo complessivo di € 33.45xmq 3.200 = € 107.040.00

Area da cedere all'amministrazione mq 2850

Valore a mq 107.040,00/2850 = € 37.55/mq

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.

La mancata cessione delle aree sopraindicate nei termini previsti del presente accordo comporterà automaticamente il decadimento dello stesso.

Art. 5 - Garanzie

Non è prevista fideiussione dal momento che la cessione delle aree sarà effettuata nei termini previsti dall'art. 2.

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.4

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

X la Ditta Adami Nella

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*
- *Calcolo Perequazione "Tabella A – Determinazione plus-valore"(allegata)*

TABELLA A

Tale plus-valore è definito come l'incremento del valore di mercato degli immobili (aree e/o edifici) conseguente alla diversa potenzialità edificatoria e/o alla diversa destinazione d'uso attribuite dal PI ed è determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste.

La determinazione del plus-valore potrà pertanto essere operata con l'ausilio della sottostante tabella "A", nella quale saranno considerati:

- a) il valore iniziale del bene nel suo stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica (cfr. tabella punto 1);
- b) gli oneri e le spese necessarie per la realizzazione delle opere di trasformazione (cfr. tabella punto 2) (OO.UU primaria);
- c) il valore commerciale del bene sul mercato, conseguente alla trasformazione urbanistica (cfr. tabella punto 3).

Detti importi permetteranno, quindi, di determinare:

- d) la differenza tra il valore finale del bene trasformato ed il valore originario aumentato di tutti gli oneri necessari per la trasformazione, ovvero il plus-valore (cfr. tabella punto 4);
- e) la quota di tale plus-valore che sarà ceduta al Comune per la realizzazione di interventi di interesse pubblico.

TABELLA A

			€/m ² (m ³)	€	€
1		Valore iniziale degli immobili	25		
2		Costi per la trasformazione urbanistica:	-		
	2.a	– costi per demolizioni / sistemazione area	-		
	2.b	– costi di costruzione (OO.UU primaria)	25		
	2.c	– spese tecniche	2.70		
	2.d	– oneri di urbanizzazione (tabellari) (OO.UU secondaria)	8.83		
	2.e	– oneri finanziari	1.37	63.10	
3		Valore finale di mercato del bene trasformato	130		
4		Plus-valore: 3 - (1+2)	66.90		
5		Quota plus-valore da corrispondere al comune (minimo 50% di 4)	50 %	33.45	

Ai fini di un corretto ed uniforme utilizzo dei parametri della tabella, si dovrà tenere conto di quanto segue.

Il valore iniziale degli immobili (1) è quello intrinseco, caratterizzato dalla impossibilità di una loro trasformazione urbanistica (immobili privi di capacità edificatoria).

Per la determinazione di detto valore si dovrà tener conto di diversi fattori quali,

- la localizzazione territoriale,
- la vicinanza al centro abitato,
- la dotazione e la vicinanza dei servizi,
- l'esistenza delle infrastrutture viarie e la loro fruibilità,
- le caratteristiche stesse degli immobili,
- eventuali vincoli, ecc.

Valore iniziale degli immobili:

Interventi relativi ad opere incongrue, opere di riqualificazione e trasformazione.

Nel caso di interventi relativi ad aree già compromesse da edificazioni incongrue nelle quali vengano proposti interventi di riqualificazione e/o trasformazione, il valore iniziale degli immobili interessati dovrà essere valutato sulla base dei seguenti parametri:

- valore agricolo dell'area (v. precedente paragrafo),
- valore degli interventi edificatori (purché urbanisticamente legittimi),
- tale valore dovrà essere riferito allo stato di consistenza e di degrado degli immobili stessi,

I costi di costruzione (2.b) riguardano l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria: essi comprendono anche gli oneri per la sicurezza.

Essi saranno desunti da un computo metrico analitico e preventivo di spesa, che sarà oggetto di verifica da parte del Comune.

Le spese tecniche (2.c) sono le spese relative alla redazione dei progetti e degli studi espressamente richiesti dalle norme vigenti, attinenti agli interventi di trasformazione, nonché quelle relative alla direzione lavori e al collaudo e frazionamenti.

Gli oneri finanziari (2.e): Il costo del denaro per il periodo di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, calcolato conformemente ai tempi previsti in convenzione.

Il valore finale di mercato del bene trasformato (3) sarà determinato attraverso una indagine sui valori di mercato, che dovrà tenere conto delle eventuali differenziazioni riscontrabili nel territorio comunale relativamente ai prezzi di commercializzazione delle aree edificabili e dell'edilizia di nuova edificazione o derivanti da interventi di recupero. Sulla determinazione di tale valore incideranno anche valutazioni quali la posizione (centrale o marginale), la dotazione di servizi nell'area e nelle vicinanze, la qualità ambientale e del paesaggio, ecc.

La quota del plus-valore da corrispondere al Comune (5) non potrà essere inferiore al 50% del plus-valore stesso, come determinato nella tabella "A". Le modalità per la sua corresponsione, in ogni caso concordate con il Comune, potranno avvenire mediante il trasferimento:

- di aree per servizi ed opere di urbanizzazione, anche già attrezzate;
- di volumetrie edificabili (uso residenziale) (E.R.P.);



COMUNE DI GALLIERA VENETA

Ditta: **ADAMI NELLA**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

oggetto: **STATO DEI LUOGHI**



CONO DI VISUALE <



1



2



3



4



5



6



7



8