COMUNE DI GALLIERA VENETA
Provincia di Padova
- 2 DIC. 2015
Prot. n. 12488
Cat. Ed. Priv. Cl. Fasc.
UPP
ADDIZIONE

UFFICIO PROTOCOLLO
del Comune di Galliera Veneta
via Roma 174
GALLIERA VENETA

protocollo@comune.gallieraveneta.pd.it

comune.gallieraveneta@halleycert.it

OGGETTO: 2° Piano degli Interventi (P.I.)

Il sottoscritto SCAPIN MAURO E SCAPIN EFFRE

nato a CITTADELLA – GALLIERA VENETA il 31/08/1973-21/03/1937

residente a GALLIERA VENETA in via CAMPAGNA n° 22

in qualità di PROPRIETARI

dell'immobile censito al Fg. 5 Mappali 702-561

ricadente nel vigente P.I. in Z.T.I.O. :

☐ Z.T.I.O. Residenziale di Centro Storico- U.M.I. / Beni culturali **1.n°** ..... Grado di protezione ☐ **1** ☐ **2** ☐ **3** ☐ **4** ☐ **5** ☐ **6**

☐ Z.T.I.O. Residenziale di formazione meno recente **2. n°** (art. 33.1 del P.I.)

☐ Z.T.I.O. Residenziale di formazione più recente **3. n°** (art. 33.2. del P.I.)

X Z.T.I.O. Produttivo Convenzionato **4. n°** (art. 34.1 del P.I.)

☐ Z.T.I.O. Produttivo Sparso **5. n°** (art. 34.3 del P.I.)

☐ Z.T.I.O. Residenziali Diffuse **6. n°** (art. 38 del P.I.)

☐ Territorio agricolo destinazione produttiva (art. 40.1 del P.I.)

☐ Territorio agricolo di tutela, riqualificazione e valorizzazione (art. 40.2 del P.I.)

☐ Territorio agricolo di connessione naturalistica (art. 40.3 del P.I.)

☐ Altro, specificare .....

Ubicato in via

Visto l'Avviso, prot. **5608** del **29 maggio 2015** per la redazione del 2° Piano degli Interventi e per variante ai sensi dell'art. 7 della L.R. 7/2015 "*Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili*"

CHIEDE

Descrizione della richiesta (eventuale allegato)

Si richiede di ampliare il fabbricato produttivo esistente verso ovest, di mq 332, essendo l'area individuata in zona trasformabile si richiede un accordo pubblico - privato con l'Amministrazione.

Allega :

☐ Estratto del P.I. vigente
x Estratto catastale della proprietà interessata
x Elaborato grafico propositivo
☐ Documentazione fotografica

☐

x Proposta di Accordo Pubblico Privato ai sensi degli articoli 6 e 7 della L.R. 61/2004 e s.m.i.

Galliera Veneta 01/09/2015

.....
(firma)

☐ *Per qualsiasi comunicazione, anche nel caso di più soggetti coinvolti :*

Recapito telefonico

E-mail

studio associato Daminato&Cusinato
Via Europa 37, Galliera Veneta (Padova)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Proprietà : *SCAPIN MAURO E SCAPIN EFFRE, Via Campagna n°24, Galliera Veneta (Padova)*

oggetto: " *Proposta di Accordo pubblico - privato"*

La "Carrozzeria Scapin Mauro" nasce nel 1980 dal padre Scapin Effre, in un immobile lungo la ex Strada Statale 53 ora Via Europa, la carrozzeria era già esistente dal 1973 in Via Campagna. L'immobile in questione viene ampliato negli anni successivi per ben due volte.

Nel 2000 Scapin Effre passa l'attività al figlio Mauro già collaboratore famigliare da anni, e nel 2003si amplia il fabbricato come si trova attualmente.

La zona in cui insisteva era zona agricola con fascia di rispetto stradale, nel 2009 con l'approvazione del PATI e successivamente con il Piano degli Interventi l'area è stata ricompresa in area trasformabile per attività produttive.

Alla luce di ciò la proprietà richiede la possibilità di ampliare il proprio fabbricato sempre con destinazione artigianale per creare una nuova unità e pertanto si allega la richiesta Accordo pubblico-privato già sottoscritta assoggettandosi al pagamento della perequazione.

Distinti Saluti

Galliera Veneta

il Tecnico



PERIZIA PER IL CALCOLO DELLA PEREQUAZIONE

Ditta SCAPIN MAURO e SCAPIN EFFRE ;

I sigg. SCAPIN EFFRE e SCAPIN MAURO sono proprietari di un immobile individuato nel vigente P.I. con schede n.31 e 32, attività produttive in zona impropria, fabbricato a destinazione artigianale, e sono così costituite :

- C.T. Foglio 5 Mappale 561 di mq. 3264 catastali
- C.U. Foglio 5 mappale 86 Categoria C/3
- C.T. Foglio 5 Mappale 702 di mq. 2846 catastali
- C.U. Foglio 5 Mappale 702 Categoria C/3 ,

per una superficie coperta dei fabbricati artigianali pari a mq. 814

Con l'intervento si richiede di ampliare il fabbricato attuale di mq 332, confermando l'esistente composto da due unità la prima adibita a carrozzeria di automezzi di proprietà dello scrivente , la seconda locata ad una azienda di serramenti, con regolare contratto di locazione.

La Ditta propone di ampliare il fabbricato artigianale verso ovest, costruendo una nuova unità e mettendo a disposizione la superficie a parcheggio secondo gli standard previsti:

Area necessaria per ampliare è di mq. 554, valore attuale medio dell'area da urbanizzare € 30,00/mq. Totale € 16.620,00
Costo di costruzione € 4,30/mq. Totale € 1.428,00
Spese tecniche per l'ampliamento Totale € 7.000,00

Valore e costi totale € 16.620,00+1.428,00+7.000,00 = € 25.048,00

La destinazione della unità sarà quindi ***artigianale***;

Tenendo conto del valori medi di mercato aree simili in zona, e considerato i lavori svolti finora si assegna un valore finale dell'area una volta urbanizzata in € 95/mq. Pertanto il calcolo finale sarà cosi definito:

Valore area trasformata € (554x95) = € 52.630,00

CALCOLO Perequazione

Plus-valore = Valore finale € 52.630,00 – Valore iniziale e costo € 25.048,00 = € 27.582,00

La quota di plus-valore da corrispondere al comune è pari ad € 13.791,00

Galliera Veneta il 20.11.2015



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

ACCORDO PUBBLICO PRIVATO

Tra la Ditta SCAPIN MAURO E SCAPIN EFFRE.;

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

Premesso

Che i 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 SCAPIN MAURO E SCAPIN EFFRE individuati nel P.I. con scheda sono proprietari di un immobile ricompreso nell'area del P.A.T.I. e così costituita :

- C.T. Foglio 5 Mappale 561 di mq. 3264 catastali (proprietà Scapin Effre)
- C.U. Foglio 5 mappale 86 Categoria C/3 (proprietà Scapin Effre)
- C.T. Foglio 5 Mappale 702 di mq. 2846 catastali (proprietà Scapin Mauro)
- C.U. Foglio 5 Mappale 702 Categoria C/3 (proprietà Scapin Mauro),

per una superficie coperta dei fabbricati artigianali pari a mq. 814

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

Che Ditta propone di ampliare il proprio fabbricato artigianale, ampliando la superficie coperta rispetto l'attuale, operativamente interventi edificatori secondo le seguenti carature:

Area in proprietà mq. 6110
Superficie coperta attuale mq. 814
Superficie coperta in progetto mq. 332
Area a standard park interno mq. 375
Area a standard park esterno mq. 125
Area a verde ed mq. 525
Area a standard totali mq. 1025

La destinazione delle unità sarà *artigianale*;

L'interesse pubblico consistente :

- La proposta perequativa favorevole per il Comune, consiste nel concedere un ampliamento in zona propria individuata nel Piano degli Interventi come area trasformabile, senza compromettere o individuare alte aree produttive, creando inoltre la possibilità di nuove assunzioni di personale

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 acquirente 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.
- 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 nelle stesso articolo che fornisce le direttive per la formazione del P.I.

TABELLA A

			€/m²	€	€
1		Valore iniziale dell' area mq 554	30	16620	
2		Costi per la trasformazione urbanistica:			
	2.a	– costi per demolizioni / sistemazione area			
	2.b	– costi di costruzione (OO.UU primaria) mq 332	4.30	1428	
	2.c	– spese tecniche		7000	
	2.d	– oneri di urbanizzazione (tabellari) (OO.UU secondaria)			
	2.e	– oneri finanziari			
3		Valore finale di mercato del bene trasformato area 6110	95	52630	
4		Plus-valore: 3 - (1+2) (52630- 25450)		27582	
5		Quota plus-valore da corrispondere al comune (minimo 50% di 4)	50 %	13791	

La quota di plus-valore da corrispondere al comune è pari ad € 13.791,00 (cinquecentoinquecentonovanta/00).
Importo coerente con l'applicazione delle tariffe ai sensi dell'art 35.1 delibera del C.C. del 02/05/2007, da applicare alla superficie coperta del fabbricato.

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

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 € ..... (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. 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

la Ditta

la Ditta

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"(allegata)

C:\Documents and Settings\BigolinN\Documenti\PIANO INTERVENTI (pati)\SCHEMA ACCORDO P-P- ART. 6.doc