



Elaborato

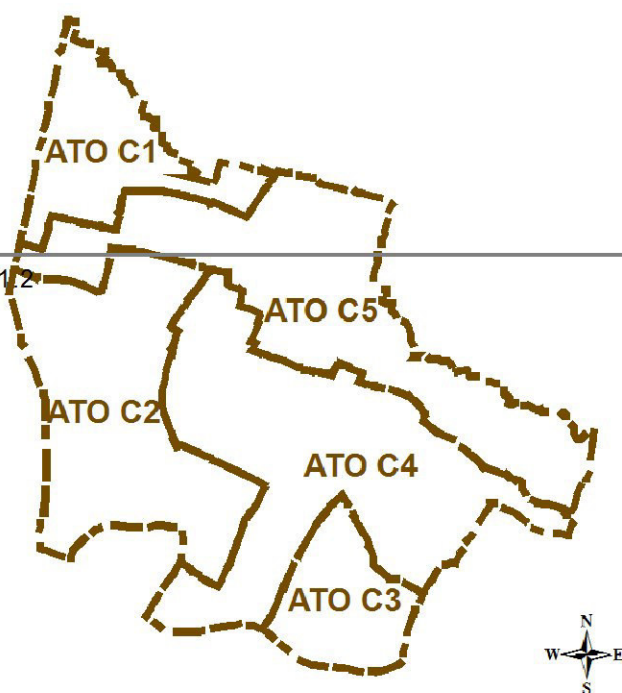
8B

PIANO DEGLI INTERVENTI

Proposte di accordo Pubblico - Privato

tav. 1.1.1

tav. 1.1.2



Sindaco:
Michele Schiavo

Ufficio di Piano:
Nicoletta Paiaro
Roberta De Simone
Maria Fongaro

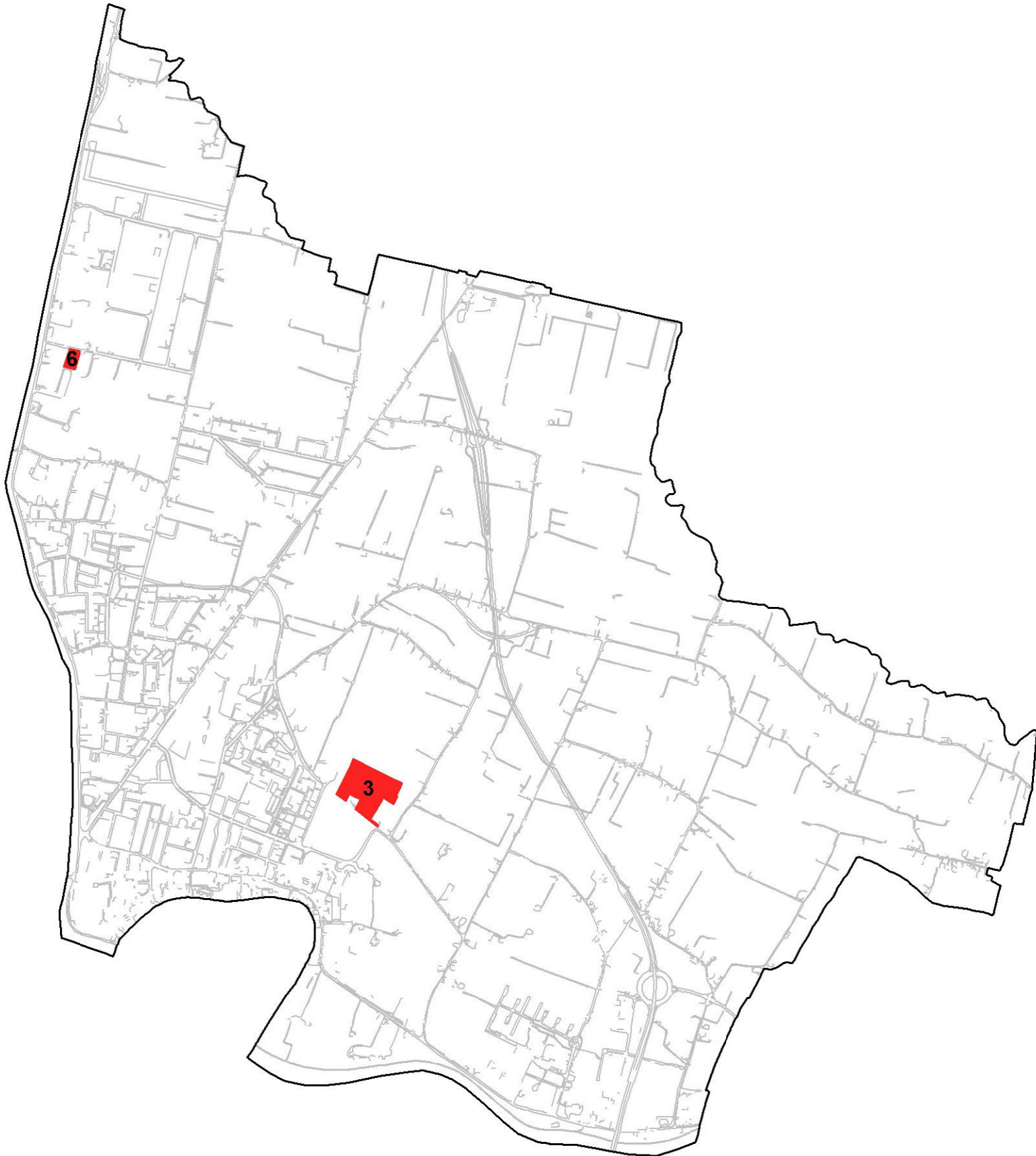
Compatibilità idraulica:
Ing. Giuliano Zen

Attività tecnico-specialistica
di collaborazione e supporto
all'ufficio di piano comunale:
Arch. Giancarlo Ghinello
Arch. Lino De Battisti

Aggiornamenti PI:
- PI primo aggiornamento
approvato con D.C.C. n. 47 del 5.11.2012
- Seconda variante PI
approvata con D.C.C. n. 13 del 3.3.2014
- Terza variante PI
approvata con D.C.C. n. 30 del 8.4.2014
- Quarta variante PI
approvata con D.C.C. n. del

ACCORDO 03 - GIACON TINO E GIACON NIVES

ACCORDO 06 - SOC. AFRA S.R.L.



ACCORDO 03

PROPONENTI: GIACON TINO E GIACON NIVES

Repertorio n. 425.548

Raccolta n. 48.452

----- SCHEMA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE -----

----- EX ART.6 DELLA L.R. 23/04/2004 N.11 -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

Il giorno 15 (quindici) marzo 2016 (duemilasedici). -----

In Padova via N. Tommaseo n.8/A, nel mio studio. -----

Davanti a me dott. Roberto Doria, notaio in Padova ed iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Padova, -----

----- sono presenti: -----

- **Paiaro Nicoletta**, nata a Padova (PD) il giorno 1 ottobre 1965, c.f. n.PRA NLT 65R41 G224H, domiciliata per la carica presso la sede del Comune che rappresenta, la quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di Responsabile del Servizio Sviluppo Territoriale del "COMUNE DI CADONEGHE" e quindi per conto ed in rappresentanza del "COMUNE DI CADONEGHE", con sede in Cadoneghe (PD) Piazza Insurrezione n.4, codice fiscale n.80008870281, nominata con decreto sindacale n. 64 del 30/06/2014, e come tale interviene in rappresentanza del Comune medesimo ai sensi dell'art.109 del D.Lgs. 267/2000, in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale n.132 del 16/12/2015 in appresso citata, che nel prosieguo verrà indicato, per brevità, "Comune"; -----

- **Giacon Tino**, nato a Cadoneghe (PD) il giorno 1 gennaio 1950, c.f. n.GCN TNI 50A01 B345T, che dichiara essere residente a Cadoneghe (PD) via Gallani n.12 e, previo richiamo alle sanzioni penali ex art.76 DPR 445/2000, essere coniugato in regime di separazione dei beni; -----
lo stesso dichiara di intervenire al presente atto oltre che in proprio anche in rappresentanza di: -----

- **Giacon Nives**, nata a Cadoneghe (PD) il giorno 27 dicembre 1954 e residente a Cadoneghe (PD) piazzale Castagnara n.3 int.4, c.f. n.GCN NVS 54T67 B345B, di stato civile libero; --
per i poteri conferiti con procura generale del 14/05/2010 n. 411.050 di mio rep., registrata a Padova 2 il 20/05/2010 al n.9253 A.Pubbl., ai miei atti a raccolta n.39.592; -----
che nel prosieguo verranno indicati, per brevità, "Promotore/i". -----

Detti **comparenti**, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale -----

----- PREMESSO CHE: -----

----- - 1 - -----

con Delibera del Consiglio Comunale n° 48 del 31 luglio 2010, il Comune ha adottato il "Piano di Assetto del Territorio Intercomunale" dei Comuni di Cadoneghe e Vigodarzere, di qui in avanti denominato "PATI", ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 11/2004; -----

----- - 2 - -----

in data 10 maggio 2011 il PATI è stato approvato dalla Confe-



renza di Servizi di cui all'art. 15 comma 6 L.R. 11/2004; ----

- 3 -

la Giunta Provinciale, con Deliberazione del 29 settembre 2011 ha ratificato, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. 11/2004, l'approvazione del PATI dei Comuni di Cadoneghe e Vigodarzere di cui alla Conferenza dei Servizi del 10 maggio 2011; ----

- 4 -

il PATI Intercomunale è divenuto efficace decorsi i quindici giorni dalla pubblicazione nel BUR del 21 ottobre 2011 del provvedimento di approvazione e del relativo atto di ratifica della Giunta Provinciale; ----

- 5 -

in merito agli "accordi tra soggetti pubblici e privati", l'articolo 6 della L.R. n.11/2004 e s.m.i., dispone quanto segue: ----

"1. I comuni, le province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. ----

2. Gli accordi di cui al comma 1 sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi. ----

3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato. ----

4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti, della legge 7 agosto 1990 n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni."; ----

- 6 -

la conclusione dell'accordo non può e non deve modificare la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa) degli strumenti urbanistici cui accede, nè deve essere in contraddizione con le indicazioni dei relativi documenti preliminari e programmatici. L'accordo procedimentale introdotto dall'art.6 della L.R. n.11/2004 ha, quindi, natura strumentale, essendo finalizzato infatti a garantire la condivisione e dunque la concreta attuabilità di alcune scelte urbanistiche, ma una volta che queste ultime sono state adottate con l'approvazione dell'atto di pianificazione e programmazione, per ciò che riguarda l'attuazione di tali scel-

te riprende vigore il potere discrezionale dell'amministrazione di pianificazione e di programmazione degli interventi attuativi. Tale fase di attuazione delle trasformazioni non è direttamente regolata dall'accordo che invece ha esaurito la sua efficacia, viceversa saranno le previsioni programmatiche del Piano Regolatore Comunale ad indirizzarla; -----

- 7 -

risulta essere necessario tradurre in normativa di Piano le condizioni di efficacia e le modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche determinate sulla base dell'accordo; -----

- 8 -

ai sensi dell'art. 11, comma 4-bis, della L. n.241/1990 e s.m.i. a garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui la pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1 dell'art. 11, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento; -----

- 9 -

nel rispetto dei valori di riferimento, delle scelte fondamentali, delle regole da osservare e dei limiti cui conformare l'esercizio dell'attività pianificatoria attuativa, così come dettate dal P.I., allo scopo di garantire il razionale ed ordinato sviluppo del territorio, l'Amministrazione Comunale ha inteso raccogliere e valutare proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, oggetto di possibili concertazioni pubblico-privato da concludere secondo la forma degli accordi trovando applicazione quanto dettato dall'art. 6 della L.R. n.11/2004. -----

In tal senso è stata prevista una procedura di evidenza pubblica in merito agli accordi finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del P.I., nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e di quella strutturale comunale, con particolare riferimento alle regole dettate dalle N.O. del medesimo, senza pregiudizio dei diritti dei terzi; -----

- 10 -

in merito al rapporto tra Amministrazione che esercita le funzioni di governo del territorio e soggetti privati e, più in generale, l'efficacia degli atti di pianificazione, considerato che il "governo del territorio" è una "funzione pubblica", partecipata e aperta alla negoziazione nell'attuazione, le scelte della programmazione sono e devono restare pubbliche; -----

- 11 -

in merito alla conclusione degli accordi negoziali disciplinati dall'art.6 della L.R. n.11/2004, le "Linee Guida" approvate con D.C.C. n.40 del 28/09/2011 come modificate con D.C.C. n.28 del 27.06.2012 costituiscono "criteri e modalità per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed i-



niziativa di rilevante interesse pubblico" nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio del diritto dei terzi, cui l'Amministrazione deve attenersi, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, che dovrà risultare dai singoli provvedimenti relativi agli interventi di cui trattasi; -

- 12 -

in data 17/10/2011, con provvedimento prot. n.22492, l'Amministrazione Comunale ha pubblicato un avviso pubblico per la formazione di proposte di accordo pubblico-privato finalizzato all'individuazione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione; -----

- 13 -

i Promotori sono proprietari, pieni ed esclusivi, degli Immobili siti nel Comune di Cadoneghe aventi una superficie catastale complessiva di circa 42.650 mq. e identificata al foglio n.9 mappali 1244 - 1251 - 1259 del Catasto Terreni; -----

- 14 -

con deliberazione del Consiglio Comunale di Cadoneghe n.34 del 30/07/2012 è stato adottato il Piano degli Interventi predisposto dall'Ufficio di Piano Comunale; -----

- 15 -

con deliberazione del Consiglio Comunale n.47 del 5/11/2012 è stato approvato il Piano degli Interventi del Comune di Cadoneghe e contestualmente sono stati recepiti gli accordi di pianificazione in esso contenuti e modificati a seguito delle osservazioni presentate; -----

- 16 -

con la medesima delibera, il Comune ha approvato l'intervento presentato dai Promotori così come risultante dagli elaborati del PI pubblicati in data 08/11/2012 e disciplinato nella Scheda Norma numero SN 1A; -----

- 17 -

conseguentemente alla proposta originaria, considerata meritevole di accoglimento come comunicato dal Comune con propria nota prot. n.11.978 del 30/5/2012, nonché alla successiva proposta in data 28/11/2013 prot. n.26479 di modifica dell'accordo approvato con la prima variante al P.I. (schema definitivo dell'accordo di pianificazione approvato in data 05/02/2014), in data 26/03/2014 tra i soggetti Promotori ed il Comune di Cadoneghe è stato sottoscritto specifico Accordo di Pianificazione (in Atti Notaio Roberto Doria di Padova Rep. n.420.966 - Racc. n.45.626); -----

- 18 -

in data 11/11/2015 Prot. n. 21876 è stata presentata proposta di modifica dell'accordo sottoscritto in data 26/3/2014 approvato con la seconda variante al Piano degli Interventi,

per le seguenti motivazioni: -----

a) la complessità delle opere da realizzare oggetto di beneficio pubblico da progettare e dalla necessità di condivisione delle scelte progettuali con l'Amministrazione comunale e gli Enti preposti; -----

b) la difficile congiuntura economica nel campo edilizio tale da rendere difficile la trasformazione urbanistica nei tempi e nelle modalità dell'accordo sottoscritto con necessità di riconsiderare i valori economici di riferimento del calcolo del plusvalore secondo l'attuale regime di mercato; - che si sostanzia: -----

- nella suddivisione dell'intervento oggetto della convenzione in quattro stralci funzionali e autonomi e realizzabili in momenti temporali diversi e indipendenti; -----

- nella ripartizione in base al carico urbanistico di ciascun stralcio funzionale degli oneri, delle opere di urbanizzazione da eseguire e delle relative garanzie per l'attuazione; -----

- nella modulazione del termine di validità delle convenzioni urbanistiche in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione; -----

- nella riduzione dell'importo del plusvalore economico tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste e valutando gli effetti migliorativi nelle aree interessate conseguenti all'intervento in termini di: -----

- riqualificazione dell'ambiente sociale; -----

- riduzione dei rischi idrogeologici; -----

- interventi di compensazione/mitigazione idraulica e ambientale; -----

- qualità urbanistica ed architettonica degli interventi; . -

- sostenibilità energetica; -----

- 19 - -----

ai sensi dell'articolo 28, comma 6-bis, della L. n.1150/1942, così come introdotto dall'articolo 17, comma 4, della L. n.164/2014, l'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui ai P.U.A., ovvero degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti; in tal caso per ogni stralcio funzionale nella relativa convenzione attuativa saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento; -----

- 20 - -----

la rilevanza dell'intervento edificatorio e la complessità delle relative opere di urbanizzazione primaria impongono che la realizzazione avvenga per stralci funzionali e temporalmente indipendenti più idonei a conseguire gli obiettivi d'interesse pubblico e quindi di una maggior convenienza pub-



blica; -----

- 21 - -----

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto, alla luce delle modifiche richieste con le istanze presentate, che l'accordo - così come modificato - continui a rivestire rilevante interesse pubblico, del che - ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 11, comma 4-bis della L. n.241/1990 e s.m.i. a garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, la stipulazione del nuovo accordo è stata preceduta da una determinazione dell'organo competente per l'adozione del provvedimento, giusta deliberazione del Consiglio Comunale n.132 del 16/12/2015 esecutiva a tutti gli effetti di legge; -----

----- TUTTO CIO' PREMESSO -----

Richiamati gli elementi e criteri di flessibilità del PI, con particolare riferimento alle previsioni dell'art. 66 delle NTO del PI. -----

----- SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE -----

----- **Art. 1 - Valore della premessa ed oggetto** -----

1.1. La premessa, gli atti e le disposizioni in essa richiamati unitamente al Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.47 del 05/11/2012 nonché la deliberazione del Consiglio Comunale n.132 del 16/12/2015, assunta ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 11, comma 4-bis, della L. n.241/1990 e s.m.i. a garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, costituiscono parte integrante ed essenziale del presente accordo e si devono intendere qui integralmente riportati e conosciuti dalle Parti. -----

1.2. I firmatari del presente accordo si impegnano a contribuire, ognuno per quanto di competenza, alla realizzazione degli obiettivi di interesse pubblico indicati dal Piano degli Interventi, inteso quale strumento di pianificazione operativa a cui accede, essendo stato recepito con il relativo provvedimento di adozione, quindi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti e in particolare, al fine del raggiungimento dei risultati attesi, osserveranno il criterio della ordinaria diligenza per superare eventuali imprevisti e difficoltà sopraggiunti, con riferimento anche alle attività propedeutiche alla fase esecutiva dei programmi pre-stabiliti nei documenti di pianificazione. -----

----- **Art. 2 - Principio di leale collaborazione** -----

2.1. I soggetti sottoscrittori si impegnano a dare attuazione al presente accordo con spirito di leale collaborazione, tesa al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale che conduca a soluzioni che realizzino il necessario bilanciamento degli interessi coinvolti evitando l'assunzione di posizioni pregiudizialmente dirette alla tutela esclusiva del singolo

interesse, di cui ciascuna di esse è affidataria. -----

2.2. I soggetti sottoscrittori riconoscono che, ai fini della negoziazione dei contenuti di cui al presente accordo, ha trovato e continua a trovare applicazione il principio generale di buona fede posto dall'articolo 1337 del c.c.. -----

----- **Art. 3 - Oggetto dell'accordo** -----

3.1. Il presente accordo intende, in conformità con le previsioni del PATI, attuare le funzioni urbanistiche dell'area in coerenza con quanto richiesto dai Promotori ed in ossequio alle esigenze di tutela dell'interesse pubblico del Comune come riportate nelle previsioni urbanistiche del PI approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.47 del 05/11/2012 e della variante al P.I. n°4. -----

3.2. L'ambito territoriale interessa un'area di circa 42.650 (quarantaduemilaseicentocinquanta) mq. complessivamente di ST, fatta salva la più precisa individuazione in sede di PUA o titolo abilitativo e successivo frazionamento catastale, sita in Comune di Cadoneghe, fra confini: strada comunale, mapp. 1250, 95, 1213, 1202, 1223, 1225, 92, 429, 1248, 1260, 1245, 839, 1243 e 1246 del C.T., salvis, così censita al Catasto Terreni Comune di Cadoneghe fg.9: -----

• mapp.1251 (ex 222 porz.) Ha 2.40.40 sem.arb. cl.1 RD Euro 235,83 -----

• mapp. 1244 (ex 90 porz.) Ha 1.23.25 seminativo cl.2 RD Euro 98,74 -----

• mapp. 1259 (ex 1186 porz.) Ha 0.66.62 sem.arb. cl.1 RD Euro 65,35. -----

3.3. L'intervento è in ogni caso subordinato al rispetto delle prescrizioni riportate all'interno della **Scheda Norma 1A allegata sub "A1"**. -----

3.4. In particolare, gli obiettivi che le Parti intendono raggiungere sono i seguenti: -----

3.4.1. Per i Promotori: -----
Modifica della destinazione urbanistica di un'area di circa mq.42.650 (quarantaduemilaseicentocinquanta) da rurale a zona residenziale perequata e per viabilità e mitigazione idraulica con una volumetria complessiva massima di mc. 35.000 (trentacinquemila); -----

- L'edificazione potrà articolarsi in più unità minime d'intervento (UMI), costituenti comparti. Ciascuna delle UMI potrà essere realizzata singolarmente, a condizione che sia garantita una sufficiente dotazione di standard, che potrà essere garantita complessivamente anche nelle UMI che precedono, oltre che adeguati collegamenti con la viabilità e i servizi esistenti. -----

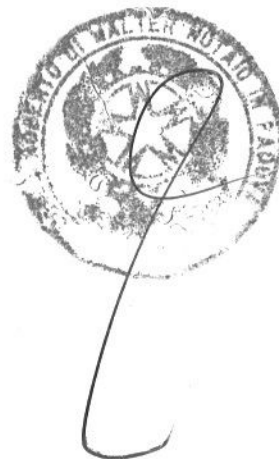
Indicativamente le UMI potranno essere così suddivise: -----

- UMI A di mc. 4.100 (quattromilacent); -----

- UMI B di mc. 8.700 (ottomilasettecent); -----

- UMI C di mc.11.400 (undicimilaquattrocent); -----

- UMI D di mc.10.800 (diecimilaottocent); -----



come meglio descritti, nello **schema planimetrico allegato sub "A"** al presente accordo, fermo restando che il PUA potrà pianificare per le UMI B, C e D diverse suddivisioni. -----

3.4.2. Per il Comune: -----

Conseguimento del beneficio pubblico derivante dal plusvalore relativo ad ogni singola UMI mediante: -----

- La cessione di un'area necessaria per la realizzazione della nuova inalveazione dello scolo Cadoneghe per una superficie di mq. 4.400 (quattromilaquattrocento) per un importo a compensazione del plusvalore riconosciuto di Euro 66.000,00 (sessantaseimila virgola zero zero); -----

- La cessione di un'area per la realizzazione di un tratto di viabilità principale prevista dal PATI per una superficie di mq.3.750 (tremilasettecentocinquanta) per un importo a compensazione del plusvalore riconosciuto di Euro 56.250,00 (cinquantaseimiladuecentocinquanta virgola zero zero); -----

- La progettazione e la corresponsione in numerario della somma complessiva di Euro 1.085.860,00 (unmilioneottantacinquemilaottocentosessanta virgola zero zero) per la realizzazione delle opere di allargamento di via Augusta anche per stralci funzionali fino all'importo residuo del beneficio pubblico dovuto. -----

- Realizzazione di un tratto di viabilità principale da via Garato prevista dal PATI per una somma massima di Euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero) onnicomprensiva, in detrazione dal beneficio pubblico; -----

rinvandosi per lo scopo a quanto allegato sotto il presente atto sub "B" e sub "C". -----

----- **Art. 4 - Oneri ed obblighi dei Promotori** -----

4.1. Al fine di assicurare la concreta attuazione dell'intervento e la necessaria dotazione di servizi dell'area oggetto di trasformazione i Promotori si impegnano a loro esclusiva cura e spese, a progettare ed eseguire l'intervento edificatorio proposto ed approvato dal Comune prevedendo la progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, correlate al carico urbanistico indotto dall'intervento, nel rispetto delle norme vigenti in materia di opere pubbliche e comunque con l'alta sorveglianza del Comune secondo il progetto definitivo che verrà presentato e la cui esecuzione sarà disciplinata dalle convenzioni urbanistiche delle singole U.M.I.. -----

4.2. Rientrano nell'ambito di tali obbligazioni anche la progettazione e realizzazione delle predette opere, anche se ricadenti al di fuori dell'ambito di intervento, che risultassero necessarie per il collegamento con la viabilità ed i pubblici servizi esistenti. -----

4.3. Si richiamano in ogni caso le disposizioni sui vincoli ed in particolare le ipotesi di limitata deroga al PI in caso di prescrizioni imposte dall'autorità competente alla vigilanza sui vincoli stessi. -----

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Teritoriale: 42.650 m²
 Volume massimo: 35.000 m³ residenziale
 Altezza massima degli edifici: 9,00 m
 Numero massimo di piani fuori terra: 3
 Distanza minima dai confini di proprietà e di zona: 5,00 m
 Distanza minima dagli edifici: 10,00 m
 Distanza dal ciglio stradale secondo le disposizioni dell'articolo 57.3 delle NTO

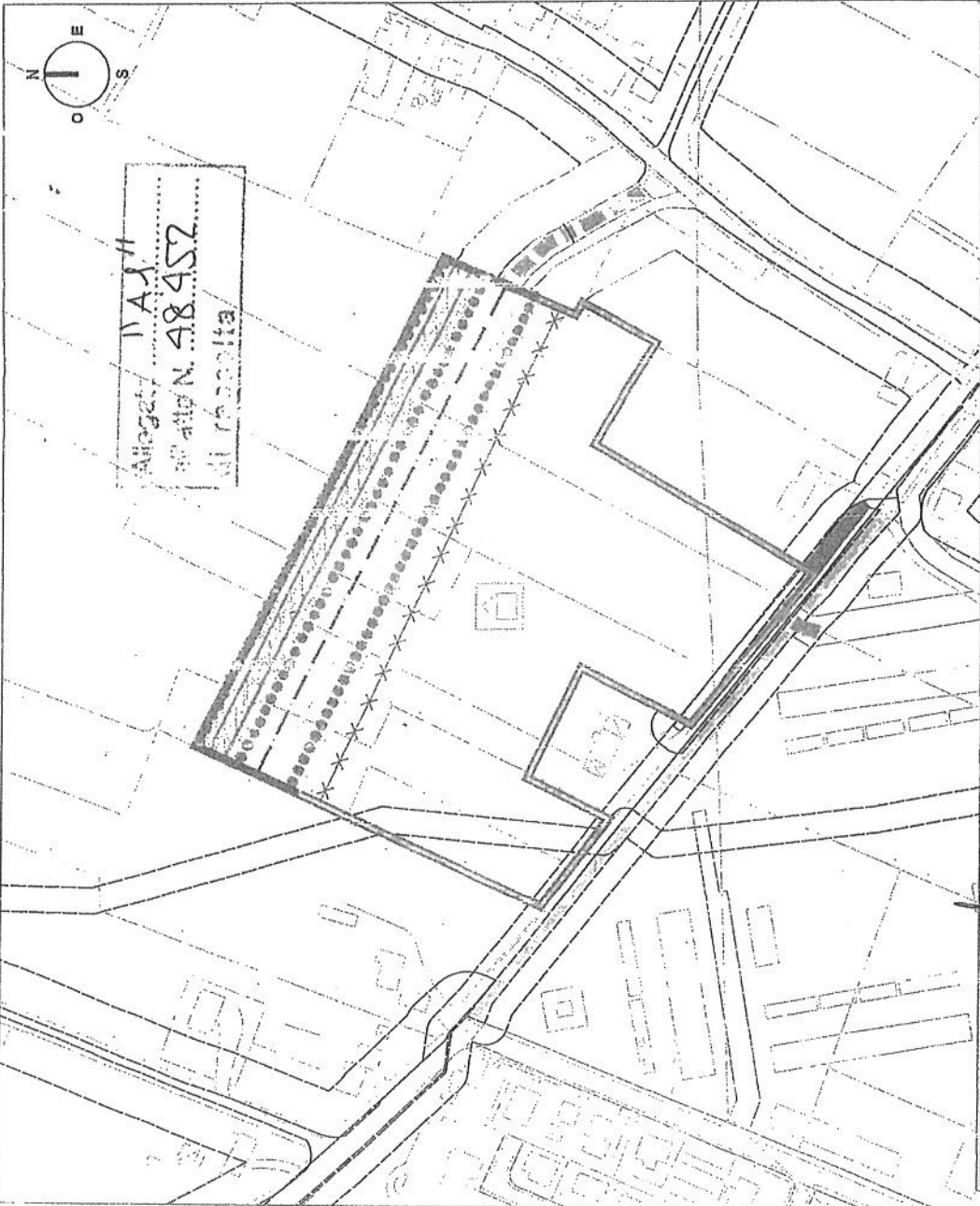
MODALITA' DI ATTUAZIONE

Ambito a pianificazione urbanistica unitaria individuato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 mediante accordo, da attuarsi con l'approvazione di PUA convenzionato art.53 NTO

COMUNE DI CADONEGHE	
POSTA IN ARRIVO	
PROV. N.	21096
11 NOV 2015	
UFF. RESP.	
COPIA	
ALLEGATI	

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Il nuovo edificio dovrà integrarsi con il tessuto insediativo circostante.
 Nell'ambito dovrà essere ceduta l'area per la realizzazione del tratto di opera idraulica di deviazione dello scolo.
 Cadoneghe individuata nelle tavole di Piano.
 Dovrà essere realizzata una fascia di mitigazione verso nord, da estendere per 10 m dal limite dell'infrastruttura, art. 22.4 NTO; all'interno di tale fascia può essere ricompresa l'opera idraulica e relative servizi.
 Tra l'opera idraulica e l'Area di Concentrazione dell'Edificato deve essere lasciato libero un varco infrastrutturale di minimo 20 m all'interno del quale possono essere previsti filari alberati di mitigazione.
 Per l'accesso all'area dovranno essere realizzati i tratti di viabilità extra ambito, di collegamento con Via Gerato e Via Pratolini; su tale tratto stradale, e sul suo eventuale prolungamento all'interno del PUA, non possono essere realizzati accessi carrabili diretti ai lotti.
 Standard primario: 10 mt/ab, da ricavare all'interno dell'area di Concentrazione Edilizia, dei quali 5 mt/ab a parcheggio e 5 mt/ab di verde.
 Quantità di Edilizia Residenziale Pubblica: 5% del nuovo volume di edilizia convenzionata.



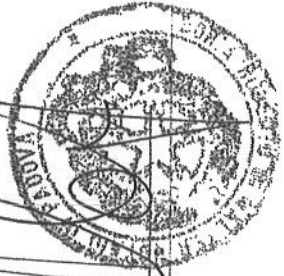
scala 1:2000

LEGENDA

- PERIMETRO PUA
- PERCORSI CICLO-PEDESTRALI
- OPERE IDRAULICHE
- OPERE DI MITIGAZIONE
- FILARI ALBERATI
- VIABILITA' DI PIANO
- OPERA FUORI AMBITO
- BARRIERA INFRASTRUTTURALE
- LIMITE FISICO ALLA NUOVA EDIFICAZIONE
- VERDE - ATTREZZATURE SPORTIVE
- VERDE - SERVIZI
- AREA PER L'ISTRUZIONE
- AREA DI CONCENTRAZIONE EDILIZIA
- PIAZZA
- PARCHIEGGI
- LIMITE FASCIE DI RISPETTO
- IDROGRAFIA



Giorgio Piva



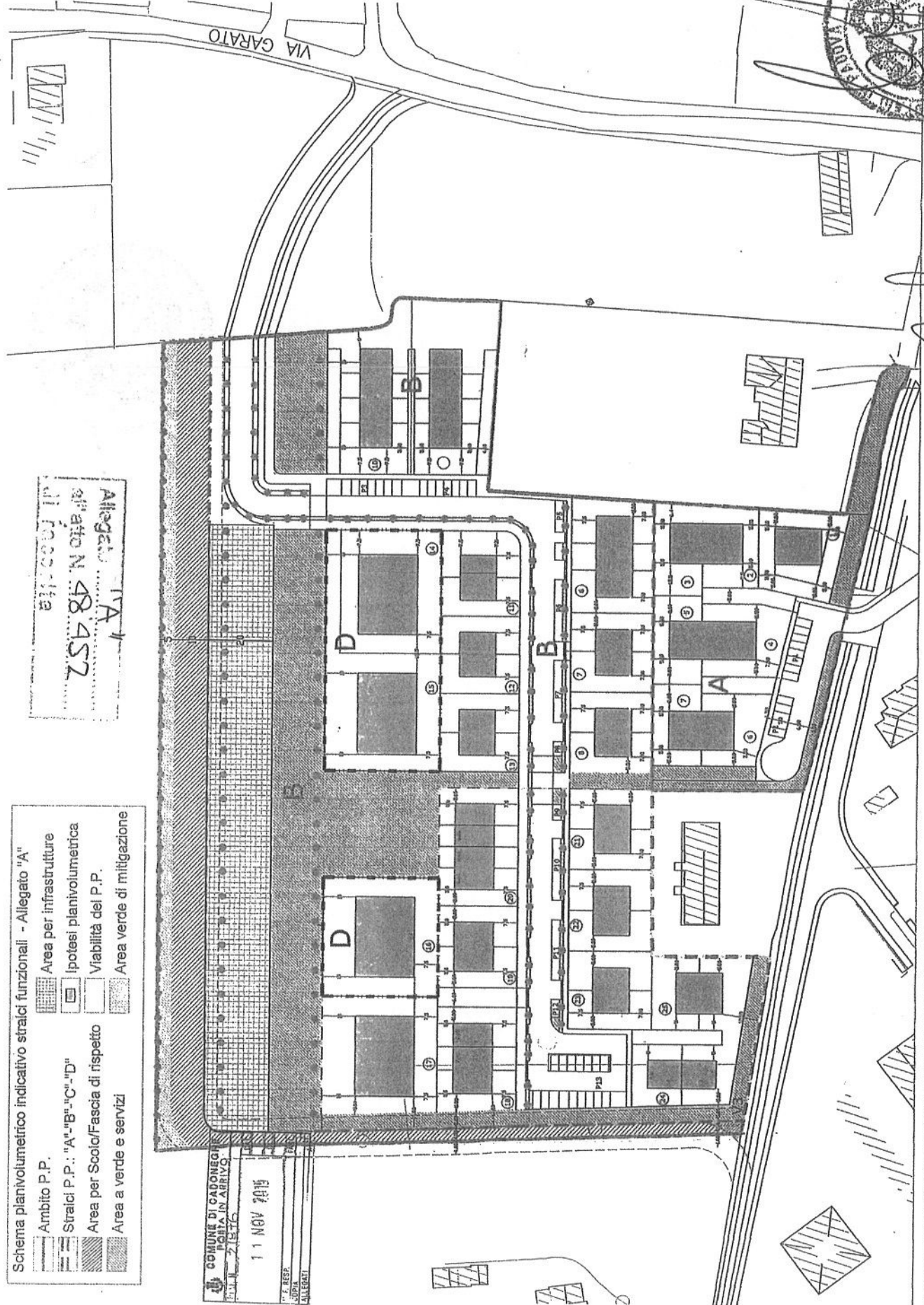
Prof. [Signature]

Pirella Göttsche

COMUNE DI CADONEGHE
PUNTA IN ARRIVO
11 NOV 2016
ALLEGATI

- Schema planivolumetrico indicativo stralci funzionali - Allegato "A"
- Ambito P.P.
 - Area per infrastrutture
 - Ipotesi planivolumetrica
 - Viabilità del P.P.
 - Area verde di mitigazione
 - Area per Scuole/Fascia di rispetto
 - Area a verde e servizi

Allegato "A"
1° atto N. 48452
di facoltà



POSTA IN ARRIVO	
PROV. N.	21876
DATA	11 NOV 2015
UFF. RESP.	
MOD. N.	
ALLEGATI	
FASE	
ATTI	

Allegato Sub. "B"

PIANO PARTICOLAREGGIATO
SOLARCITY

DETERMINAZIONE BENEFICIO PUBBLICO

- Valore finale
mc. 35.000 x 105 €/m³ = € 3.675.000,00

- Valore iniziale
= € 639.750,00

Plusvalore
= € 3.035.250,00

Quota plusvalore
Beneficio pubblico al Comune di Cadoneghe
= € 3.035.250,00 x 45% = € 1.365.862

[Handwritten signature]

STRALCI FUNZIONALI

RIPARTIZIONE VOLUMI E BENEFICIO PUBBLICO

BENEFICIO PUBBLICO : euro 1.365.862

Incidenza plusvalore per m³ = €. 1.365.862 : m³ 55.000 = €/m³ 39,0246

1° Stralcio = m³ 4.100 x €/m³ 39,0246 = €. 160.001

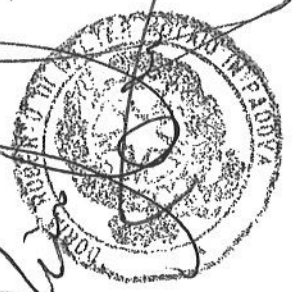
2° Stralcio = m³ 8.700 x €/m³ 39,0246 = €. 339.514

3° Stralcio = m³ 11.400 x €/m³ 39,0246 = €. 444.881

4° Stralcio = m³ 10.800 x €/m³ 39,0246 = €. 421.466

Totale = €. 1.365.862

[Handwritten signature]



Allegato "B"
Atto N. 48.452

Allegato "C"

PIANO PARTICOLAREGGIATO
SOLARCITY

STIMA SOMMARIA DI UN TRATTO DI VIABILITA' DEL PATI

Formazione di un tratto di viabilità stradale
secondaria della lunghezza di m. 160 circa
e della larghezza di circa m.15, di collegamento
tra la via Garato e l'area da urbanizzare del
nuovo Piano particolareggiato prevista
dalla scheda norma n° 1 del Piano degli
interventi in coerenza con il P.A.T.I. del
Comune di Cadoneghe

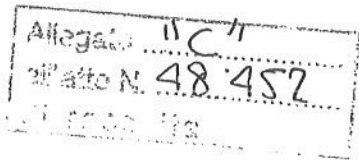
m. 160 x m. 15 = mq. 2.400 x euro 100 al mq.

= euro 240.000

Cadoneghe novembre 2015

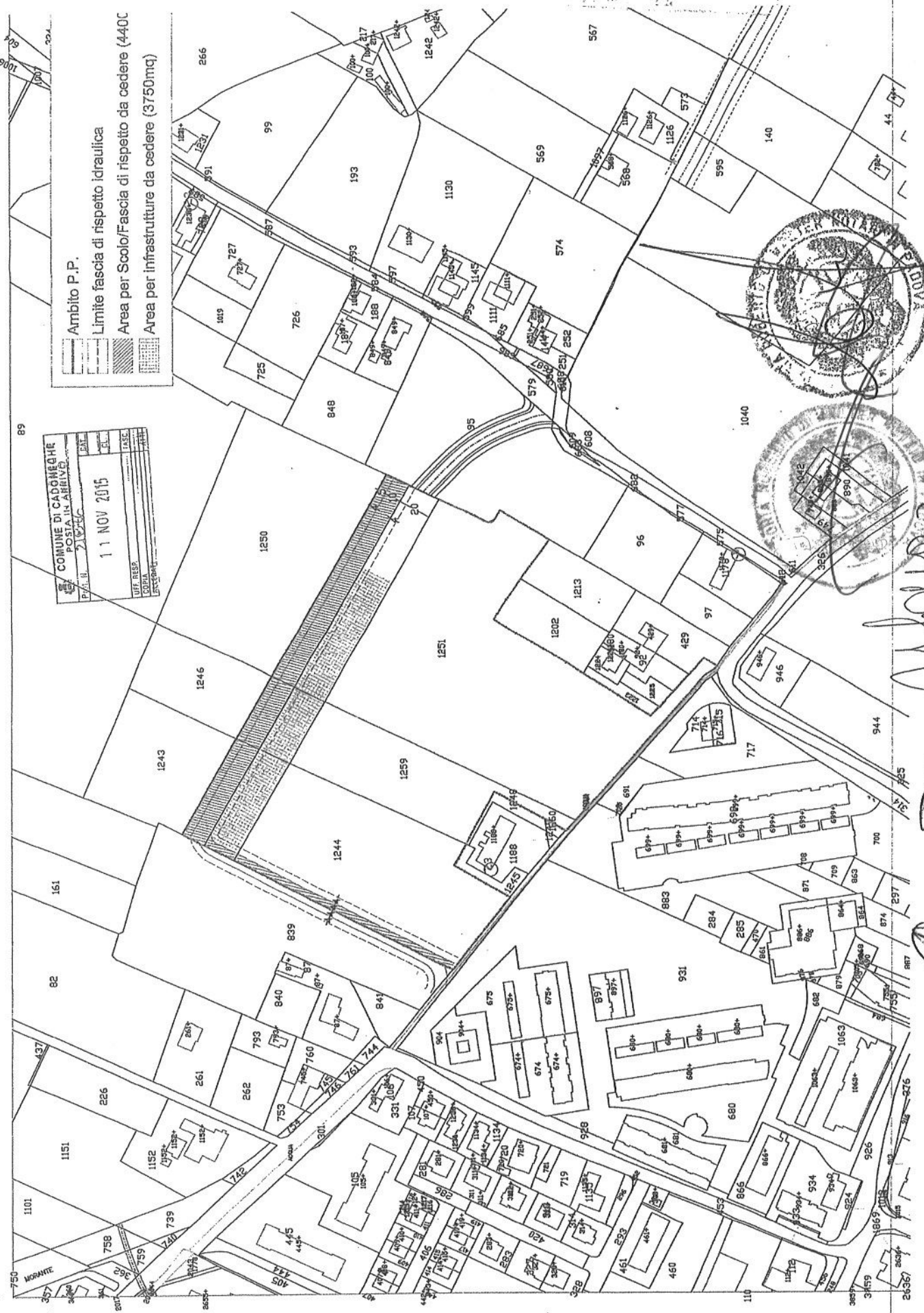
Il professionista:

Arch. Renzo Paccagnella



Infante
Renzo Paccagnella

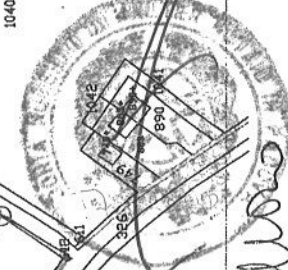
Allegato 2 - individuazione delle aree ad uso pubblico, necessarie per la nuova inasveazione dello scolo Ladoneghe.



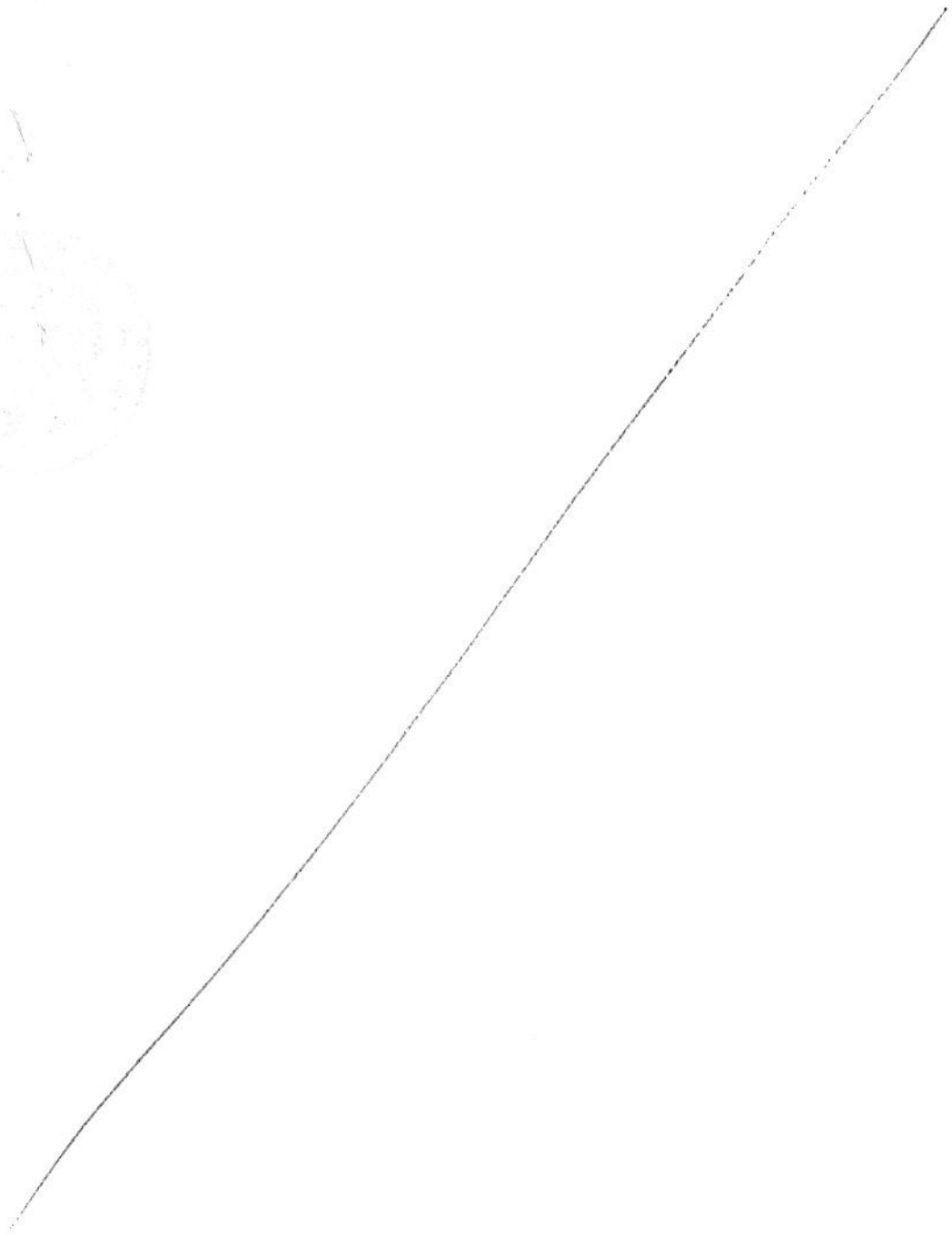
Ambito P.P.
 Limite fascia di rispetto idraulica
 Area per Scolo/Fascia di rispetto da cedere (440C)
 Area per infrastrutture da cedere (3750mq)

COMUNE DI CADONEGHE
 POSTA IN ARRIVO
 11 NOV 2015
 UFF. RESP.
 CODICE
 P. N. N.

15260 "D"
 N. 48.452



Morano
Prin Zan



4.4. Al fine di assicurare l'interesse pubblico dell'intervento il Promotore si impegna: -----

A) Alla cessione dell'area necessaria alla deviazione dello scolo Cadoneghe per una superficie circa di mq.4.400 (quattromilaquattrocento), salvo frazionamento per un importo a compensazione del plusvalore riconosciuto di Euro 66.000,00 (sessantaseimila virgola zero zero) al momento del convenzionamento dell'UMI A; -----

B) Alla cessione di un'area destinata alla realizzazione di un tratto di viabilità principale prevista dal PATI di mq.3.750 (tremilasettecentocinquanta) per un importo a compensazione del plusvalore riconosciuto di Euro 56.250,00 (cinquantaseimiladuecentocinquanta virgola zero zero) al momento del convenzionamento dell'UMI A; -----

C. Alla consegna della progettazione dell'allargamento di via Augusta e della relativa pista ciclabile, entro i termini di cui al successivo articolo 8. -----

D. A versare l'importo di Euro 1.085.860,00 (unmilioneottantacinquemilaottocentosessanta virgola zero zero) relativo al beneficio pubblico, in numerario, in proporzione ai singoli stralci come da prospetto allegato, al momento della sottoscrizione delle convenzioni urbanistiche; -----

4.5. Alla realizzazione, se funzionale, della porzione di viabilità principale prevista dal PATI, per la quale l'Amministrazione concorrerà per la quota del 50% (cinquanta per cento) con un massimo di Euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero), fermo restando che l'onere per l'eventuale acquisizione delle aree per la realizzazione dell'intervento è a completo carico del Promotore. -----

4.6. Le opere saranno realizzate, nel rispetto delle norme vigenti in materia di opere pubbliche e comunque con l'alta sorveglianza del comune secondo i progetti definitivi ed esecutivi che verranno presentati e la cui esecuzione è disciplinata secondo i contenuti progettati ed i tempi descritti nelle convenzioni urbanistiche relative alle singole UMI; -----

4.7. La progettazione dovrà essere elaborata secondo i dettati del D. Lgs 163/2006 e del relativo Regolamento di Esecuzione D.P.R. 207/2010. -----

4.8. Restano ferme le ulteriori obbligazioni che sono specificate nelle NTO del PI. -----

----- **Art. 5 - Oneri e Opere di Urbanizzazione** -----

5.1. I Promotori si impegnano a realizzare e a cedere senza corrispettivo in denaro al Comune, tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie e funzionali all'intervento urbanistico che saranno meglio individuate nell'approvando Piano urbanistico attuativo (P.P.). -----

5.2. L'esatta determinazione delle opere da realizzare, della superficie da esse occupata, e del costo delle opere di urbanizzazione funzionali ad ogni singola UMI avverrà con l'approvazione del Piano e con la sottoscrizione delle con-



venzioni attuative per ognuna delle stesse. -----

5.3. Rimane inteso tra le Parti che, qualora il costo delle opere di urbanizzazione primaria determinato con le anzidette modalità, risultasse superiore all'ammontare complessivo calcolato relativo agli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento, sarà onere dei Promotori realizzare anche le ulteriori opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano che non dovessero trovare copertura in tale somma. -----

----- **Art. 6 - Impegni del Comune** -----

6.1. Il Comune di Cadoneghe si impegna: -----

- a confermare nella proposta di PI i contenuti urbanistici della proposta presentata dal Promotore già approvata unitamente alla I e III Variante al PI; -----

- ad attivare e concludere, secondo i principi desumibili dalla Legge 241/90 e successive modifiche ed integrazioni, dalle leggi speciali che disciplinano le singole fattispecie, le necessarie procedure amministrative conseguenti all'attuazione del presente accordo; -----

- a proporre l'assunzione negli atti di pianificazione attuativa e nei permessi di costruire comunque denominati le previsioni concordate con il privato per garantire, nel rispetto della disciplina di diritto vigente, il recepimento dei contenuti dell'accordo; -----

- a farsi carico delle procedure espropriative necessarie all'esecuzione dei lavori relativi alla realizzazione del tratto di viabilità di accesso da via Garato previsto dal P.A.T.I., mettendo a disposizione le aree nel più breve tempo possibile affinché i Proponenti possano realizzare le opere, fermo restando che i Promotori abbiano depositato al Comune la progettazione definitiva compreso il particellare di esproprio per dare avvio al procedimento. Tutti gli oneri economici nessuno escluso, compresi quelli derivanti da eventuali contenziosi, sono a completo carico dei Promotori, i quali dovranno trasferire le risorse necessarie al Comune entro 30 giorni dalla richiesta. -----

6.2. Il Comune non può modificare unilateralmente gli impegni assunti con il presente accordo. -----

----- **Art. 7 - Ulteriori impegni da riportare nella Convenzione Urbanistica** -----

7.1. L'attuazione degli interventi di trasformazione avverrà mediante presentazione, entro il termine perentorio di 180 giorni decorrenti dalla data di esecutività della deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione della IV variante al Piano degli Interventi, degli elaborati del PUA, per la sua adozione ed approvazione (esclusi i tempi amministrativi per la procedura VAS e rilascio nulla osta degli Enti erogatori dei servizi). -----

7.2. Entro 10 (dieci) giorni dall'esecutività della deliberazione di approvazione del PUA dovrà essere sottoscritta la convenzione urbanistica e contestualmente trasferite all'Am-

ministrazione le aree previste in cessione nel presente Accordo, con il convenzionamento del primo stralcio. -----

In caso di mancato rispetto dei termini di cui ai precedenti commi sarà escussa la polizza a garanzia prestata con il presente accordo. -----

7.3. Il PUA potrà essere realizzato per UMI (Unità Minime di Intervento), garantendo che la progettazione urbanistica dovrà essere comunque sviluppata per l'intero Piano secondo i dettati dell'articolo 68 delle NTO. -----

7.4. La convenzione urbanistica relativa ad ogni stralcio di singola UMI del PUA, anche in attuazione degli obblighi assunti con il presente accordo, dovrà contenere l'impegno: ----

- a realizzare l'intervento secondo le indicazioni della Scheda Norma; -----

- a realizzare gli interventi previsti e le relative opere di urbanizzazione primaria sulla base di progetti definitivi e di appositi computi metrici estimativi. -----

7.5. In sede di pianificazione attuativa potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati. -----

Art. 8 - Beneficio pubblico e modalità di corresponsione- garanzie per l'attuazione degli obblighi di cui al presente accordo -----

8.1. Il Beneficio pubblico è determinato nella misura del 45% (quarantacinque per cento) del plusvalore complessivo dell'area pari alla differenza tra il valore di mercato dei beni immobili che il presente accordo consente di realizzare nell'ambito dell'intervento urbanistico depurato dei costi di trasformazione necessari e il valore posseduto dagli immobili esistenti alla data odierna che ammonta ad Euro 1.365.862 (unmilionetrecentosessantacinquemilaottocentosessantadue). -----

8.2. I Promotori si impegnano a corrispondere al Comune il Beneficio Pubblico in numerario, mediante l'esecuzione delle opere e mediante la cessione di beni, secondo criteri di proporzionalità sulla scorta delle priorità stabilite dall'Amministrazione Comunale. -----

8.3. In particolare il beneficio pubblico sarà così suddiviso: -----

- relativamente alla UMI A, che impegna un volume urbanistico pari a 4.100 (quattromilacento) mc., ed il cui beneficio è pari a Euro 160.001,00 (centosessantamilauno virgola zero zero) tramite: -----

- la Cessione di mq 4.400 (quattromilaquattrocento) di area in proprietà destinata alla deviazione dello scolo Cadoneghe per un valore di Euro 66.000,00 (sessantaseimila virgola zero zero) a corpo, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica dell'UMI "A" del presente accordo. -----

- La cessione di area in proprietà destinata alla realizzazione di un tratto di viabilità principale prevista dal PATI



di mq. 3.750 (tremilasettecentocinquanta) per un importo Euro 56.250,00 (cinquantaseimiladuecentocinquanta virgola zero zero) a corpo alla sottoscrizione della convenzione urbanistica dell'UMI A del presente accordo. -----

• La consegna della progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva dell'allargamento di via Augusta e della relativa pista ciclabile per un importo complessivo di onorario professionale pari a Euro 36.300,00 (trentaseimilatrecento virgola zero zero) + CNPAIA per complessivi Euro 37.752,00 (trentasettemilasettecentocinquantadue virgola zero zero) (esclusa Iva in quanto non dovuta) secondo quanto previsto al successivo punto 8.5. -----

- Relativamente alle UMI B-C-D, che impegnano complessivamente un volume di 30.900 (trentamilanovecento) mc. per un beneficio complessivo di Euro 1.205.860,00 (unmilione duecentocinquemilaottocentosessanta virgola zero zero) tramite: -----

a) la realizzazione della porzione di viabilità prevista dal PATI, detraendo dal beneficio pubblico la quota del 50% (cinquanta per cento) del costo per la realizzazione per un importo massimo di Euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero) che resteranno fissi, come da grafici e da stima sommaria dei costi allegato sub "C" ed alla cessione del relativo sedime; -----

b) la corresponsione in numerario della somma di Euro 1.085.860,00 (unmilioneottantacinquemilaottocentosessanta virgola zero zero). -----

8.4. Al fine della realizzazione delle opere necessarie alla deviazione dello scolo Cadoneghe, il Promotore, in pendenza della cessione dell'area destinata all'esecuzione delle lavorazioni previste, autorizza fin d'ora l'accesso alle aree interessate dai rilievi, picchettamenti e lavori, senza pretendere alcuna indennità per l'occupazione temporanea. -----

8.5. I Promotori, in relazione a quanto concordato, si impegnano relativamente alla progettazione delle opere di via Augusta: -----

• a presentare il progetto preliminare per la realizzazione dell'allargamento e della pista ciclabile di via Augusta entro 90 (novanta) giorni dalla esecutività della deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione della Variante di recepimento nel Piano degli Interventi del presente accordo, secondo gli indirizzi degli Enti coinvolti; -----

• a presentare il progetto definitivo per la realizzazione dell'allargamento e della pista ciclabile di via Augusta, entro 60 (sessanta) giorni dal nulla osta dell'Amministrazione sul progetto preliminare; -----

• a presentare il progetto esecutivo entro 60 (sessanta) giorni dal nulla osta dell'Amministrazione sul progetto definitivo. -----

8.6. I termini riportati al comma precedente sono indicativi e comunque considerati massimi per ogni fase, restando fermo

che il progetto esecutivo di via Augusta dovrà essere presentato unitamente al PUA. -----

8.7. I Progetti che saranno presentati sono di proprietà dell'Amministrazione e nulla sarà riconosciuto per gli stessi in caso di mancato avvio degli interventi di trasformazione urbanistica. -----

8.8. A garanzia degli adempimenti sopra riportati i Promotori costituiranno a favore del Comune di Cadoneghe idonea garanzia fideiussoria per un ammontare pari al 100% (cento per cento) della somma corrispondente al beneficio pubblico relativo alle corrispondenti UMI in ragione della volumetria impegnata. -----

8.9. Le garanzie saranno prestate come segue: -----

- Per la parte del beneficio pubblico relativo alla progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva dell'allargamento e della pista ciclabile di via Augusta per un importo di Euro 37.752,00 (trentasettemilasettecentocinquanta due virgola zero zero) al momento della sottoscrizione del presente accordo ; -----

- Per la parte del beneficio pubblico relativo alla cessione dell'area in proprietà destinata alla deviazione dello scolo Cadoneghe per un valore di Euro 66.000,00 (sessantaseimila virgola zero zero) a corpo alla sottoscrizione del presente accordo; -----

- Per gli impegni relativi alle singole UMI al momento della stipulazione delle relative Convenzioni Urbanistiche di ogni stralcio funzionale; -----

8.10. La garanzia sarà resa mediante polizza bancaria o di primaria compagnia assicurativa pari all'ammontare del beneficio relativo al singolo stralcio funzionale, proporzionale alla volumetria impegnata. -----

8.11. Si specifica che con la sottoscrizione del presente accordo la polizza n. 101337913 rilasciata da UnipolSai Agenzia di Padova pari a Euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero) già consegnata al Comune in data 26 marzo 2014 avanti il notaio dott. Roberto Doria, sarà svincolata o adeguata agli importi richiesti con il presente atto. -----

8.12. Le singole Convenzioni Urbanistiche definiranno puntualmente le opere e gli impegni da prestare con riferimento ad ogni singolo stralcio funzionale. -----

Art. 9 - Cessione dell'area destinata alla nuova inalveazione dello scolo Cadoneghe -----

9.1. In parziale adempimento degli obblighi del presente accordo verrà trasferita al Comune la proprietà dell'area necessaria per la nuova inalveazione dello scolo Cadoneghe alla stipula della convenzione del 1 stralcio e costituite le relative servitù idrauliche, come evidenziate nell'allegato sub "D" alla presente, salva successiva individuazione catastale da farsi in sede di frazionamento dell'opera. -----

Art. 10 - Rapporti con i terzi -----



10.1. L'accordo, per quanto a conoscenza delle parti contraenti, non apporta pregiudizio ai diritti dei terzi. -----

10.2. Sono fatti salvi sia i diritti riconosciuti ai terzi dalla legge, in merito alla normativa sulle distanze dai fabbricati, sia i diritti edificatori attribuiti agli stessi dalla pianificazione vigente e dal Piano degli Interventi. --

----- **Art. 11 - Obbligazioni di carattere generale** -----

11.1. I Promotori assumono per sé, per i successori o aventi causa tutti gli oneri e obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento. -----

11.2. I Promotori si impegnano a rendere edotti i futuri cessionari delle aree di loro proprietà, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, di tutti gli obblighi ed oneri derivanti dal presente accordo e a prevedere negli atti di trasferimento l'espressa assunzione, da parte degli acquirenti, degli obblighi di cui al presente accordo, dando notizia mediante raccomandata a/r al Comune di Cadoneghe del trasferimento 15 (quindici) giorni prima della stipulazione dell'atto notarile. I nuovi proprietari delle aree e/o i loro successori e/o gli aventi causa subentreranno in tutte le obbligazioni derivanti dal presente Accordo. ----

11.3. Resta ferma la responsabilità solidale dei Promotori e dei loro aventi causa nei confronti del Comune per tutti gli obblighi di cui al presente accordo, che perdurerà fintantoché il Comune non avrà espressamente a disporre la liberazione dei Promotori, anche in considerazione delle garanzie che gli aventi causa di quest'ultimi avranno ad offrire per la corretta e puntuale esecuzione degli obblighi recati dal presente accordo. -----

11.4. Nel caso il contenuto e le clausole del presente accordo non fossero state portate a conoscenza degli aventi causa, il Comune si riserva di assumere, nei confronti dei Promotori, tutte le opportune iniziative a tutela dei propri interessi. -----

Art. 12 - Rapporti con il PI, validità dell'accordo e decadenza -----

12.1. Il Comune per ragione di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo. -----

12.2. Gli effetti del presente accordo cessano in caso di mancanza della definitiva approvazione nel PI dei contenuti previsionali urbanistici entro il termine di mesi 12 dalla sottoscrizione. -----

12.3. Il presente accordo e la proposta di progetto urbanistico/edilizio ivi contenuta sono impegnativi per il Promotore dalla data della sua sottoscrizione. -----

12.4. Nel caso in cui non sia intervenuta la risoluzione ai sensi del successivo articolo 13, a norma dell'art.18 comma 7 della L.R. 11/2004, le previsioni operative ed il presente

accordo decadono automaticamente se, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore della Prima Variante al Piano degli Interventi approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.47 del 5/11/2012, efficace dal 23/11/2012, lo strumento attuativo non sarà approvato. -----

----- **Art. 13 - Risoluzione** -----

13.1. Il presente accordo resterà risolto per rifiuto o inottemperanza dei Promotori degli obblighi espressamente assunti. -----

13.2. In tal caso la risoluzione potrà essere pronunciata mediante semplice comunicazione raccomandata con cui il Comune dichiara ai privati che intende valersi della succitata clausola risolutiva, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile. -

13.3. Ogni altra ipotesi di risoluzione del presente accordo è regolata dall'art.1453 del codice civile. -----

13.4. La risoluzione del presente accordo, a qualunque titolo fosse determinata, costituisce il presupposto per l'approvazione di una specifica delibera dell'organo comunale competente di revoca o decadenza delle previsioni dell'atto di pianificazione territoriale e urbanistica ivi pattuite, e di ogni altro atto o provvedimento presupposto, connesso o consequenziale, ai sensi dell'art.21 quinquies della L.241/1990.

13.5. In caso di risoluzione del presente accordo a qualunque titolo il Promotore rinuncia sin d'ora a qualsiasi indennizzo ed ad ogni pretesa risarcitoria. -----

----- **Art. 14 - Controversie** -----

14.1. Ai sensi dell'art. 11, comma 5, della legge 7 agosto 1990, n. 241, è competente a decidere su ogni controversia relativa al presente atto il Giudice Amministrativo. -----

----- **Art. 15 - Pubblicità** -----

15.1. Il presente accordo va a costituire parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. -----

----- **Art. 16 - Privacy** -----

16.1. I privati prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al codice approvato con D. Lgs. 30 giugno 2003, n.196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contenuti.

----- **Art. 17 - Spese** -----

17.1. Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, sono a totale carico del soggetto promotore. -----

----- **Art. 18 - Disposizioni conclusive** -----

18.1. Per quanto non previsto dal presente accordo, si rinvia alla vigente disciplina generale prevista dall'art.11 della L.241/1990. -----

----- **Art.19 - Dispensa dalla lettura degli allegati** -----

Le parti contraenti dispensano me Notaio dalla lettura di



tutti gli allegati infra elencati, che pertanto ho omesso: --

1. allegato A1 - Scheda norma 1A -----
2. allegato A - Schema planivolumetrico indicativo stralci funzionali del P.P. -----
3. Allegato B - Determinazione beneficio pubblico -----
4. Allegato C - Stima sommaria tratto di strada previsto dal PATI; -----
5. Allegato D - Individuazione delle aree da cedere e da as-servire ad uso pubblico, necessarie per la nuova inalveazio-ne dello scolo Cadoneghe. -----

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai costituiti e da questi viene approvato ed è sottoscritto essendo le ore diciassette. -----

L'atto consta di quattro fogli; scritto con mezzi elettroni-ci da persona di mia fiducia e da me Notaio completato per sedici pagine, compresa la presente -----

F.To Nicoletta Paiaro -----

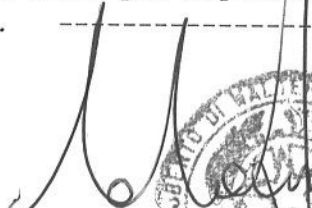
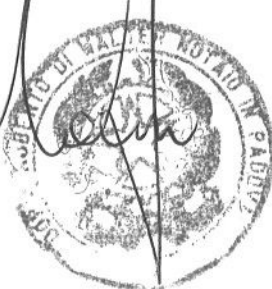
F.To Giacom Tino -----

F.To Roberto Doria Notaio L.S. -----

----- ***** -----

----- CERTIFICO -----

io Notaio Roberto Doria, Notaio in Padova, che la presente copia è conforme al suo originale e si rilascia per gli usi di legge, esente da bollo; atto registrato a Padova 2 il 17 marzo 2016 al nr.4213 Serie 1T, Pubb., esatte Euro 200,00 (duecento virgola zero zero) per registrazione. -----
Padova, 17 marzo 2016. -----

ACCORDO 06

PROPONENTE: SOC. AFRA S.R.L.

COMUNE DI CADONEGHE	
POSTA IN ARRIVO	
Prot. N. 11391	CAT.
31 MAG 2016	CL.
UFF. RESP.	FASC.
COPIA	ATTI
ALLEGATI	

AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI CADONEGHE

OGGETTO: Attività di formazione del PIANO DEGLI INTERVENTI

**Attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004
Proposta preliminare di accordo**

Il sottoscritto **NICOLAZZI FEDERICO** in qualità di Legale rapp.te di **AFRA SRL** con sede in **PADOVA** via **A. Mario 6**, di qui in avanti indicato anche come "Proponente"

PREMESSO che

- il Proponente è proprietario in maniera piena ed esclusiva degli immobili come risulta da **atto di compravendita rep. 57.354 notaio Giorgio Gottardo del 09.03.2015**, sita in Comune di Cadoneghe, via Belladoro, avente una superficie di circa **4.689** mq. ed identificata catastalmente al foglio n. **4**, mapp.li **2543-2544-2545**;
- *l'art. 17 comma 4 della L.R. n. 11/2004 recita: "Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico -ambientale definiti dal PAT."*
- *l'art. 6 della L.R. n. 11/2004, recita: "I Comuni, le Province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.*
Gli accordi di cui al comma 1 sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi."
- *l'art.13.3 delle Norme Tecniche del PATI recita: "Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.*

Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

Gli interventi da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati sono definiti in sede di P.I., sulla base di proposte presentate dai privati, nel rispetto degli obiettivi del PATI e delle "linee preferenziali" di sviluppo e riqualificazione di cui alla tavola B4 "Carta delle trasformabilità" e

secondo il principio perequativo di cui l'art. 13.4 e 13.5.

L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.”;

- *che con deliberazione n.40/2011 il Consiglio Comunale ha approvato le “LINEE GUIDA PER L'ATTUAZIONE DEGLI ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI AI SENSI DELL'ART 6 DELLA L.R. 23.04.2004, N°11”*
- tali accordi rappresentano lo strumento giuridico preordinato a garantire il coordinamento delle azioni di più amministrazioni per la realizzazione di un'opera pubblica o di un'opera privata di interesse pubblico.

CONSIDERATO che

- Gli immobili oggetto della presente richiesta sono situati in via Belladoro, attualmente adibiti ad area di manovra e parcheggio a servizio del proprio complesso ad uso produttivo;
- - il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data da codesto Comune attesta che le particelle catastali allibrate al N.C.T. di codesto Comune – foglio 4 mapp. 2543-2544-2545 ricadono in area classificata a “Area a parcheggio pubblico - Fd”;
- La presente richiesta :

ALLA LUCE DI QUANTO PREMESSO E CONSIDERATO

Per le aree di cui trattasi, nello spirito di una reciproca collaborazione, propone l'iniziativa di cui alla relazione allegata che puntualmente descrive i suoi criteri informativi principali, ritenuta dallo scrivente di rilevante interesse pubblico in quanto:

trattasi della parziale riduzione della destinazione d'uso di un'area sulla quale grava da anni il vincolo di parcheggio pubblico “Fd”, e che l'azienda necessita di adibirlo a spazio di sosta esclusivo, da convertire in ZONA INDUSTRIALE SOGGETTA A TUTELA DELLO STATO DI FATTO “D0” a compenso della cessione di parte della stessa dotata delle opere di urbanizzazione primaria il cui valore determina un beneficio pubblico economico assai maggiore rispetto a quello privato derivante dal suo accoglimento.

L'iniziativa non ha ricadute negative sul Comune in termini di domanda aggiuntiva di servizi e di opere di urbanizzazione, ma al contrario comporta essa stessa sostanzialmente un rafforzamento nella dotazione di opere di servizi aggiuntivi nell'interesse generale.

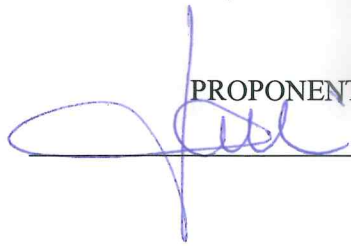
E' quindi opinione dello scrivente Proponente che la proposta come sopra illustrata sia rispettosa delle nuove norme per il governo del territorio veneto e della pianificazione comunale e sovraordinata.

CHIEDE PERTANTO

che l'Amministrazione comunale, in merito alla proposta, nell'ambito della propria attività pianificatoria, valuti l'opportunità di stipulare uno specifico accordo, formato ai sensi del richiamato art. 6 della L.R. 11/2004, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, dei principi di sussidiarietà,

adeguatezza, ed efficienza enunciati al comma 2 dell'art. 2 della L.R.11/2004, e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

Restano sin d'ora a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o delucidazione in merito, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.


PROPONENTE

Allegati:

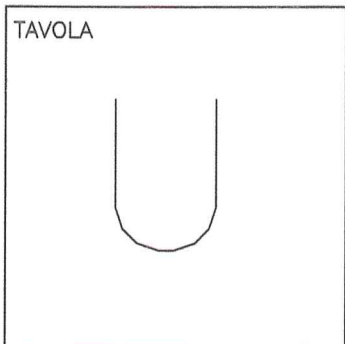
- indicazione e dati individuativi dei soggetti proponenti;
- individuazione degli ambiti di intervento su estratto della tav. 4 del PATI, su estratto del Piano degli Interventi in scala 1:2000 e su planimetria catastale e ortofoto;
- oggetto della manifestazione di interesse esplicitato con opportuni elaborati grafici esplicativi ;
- relazione tecnico-illustrativa della proposta di accordo, completa di tutti i parametri dimensionali contenente il prospetto con l'evidenza del beneficio economico pubblico, dimostrato mediante il calcolo del plusvalore generato dall'intervento,

ALLEGATO B

 COMUNE DI CADONEGHE POSTA IN ARRIVO	
Prot. N.	12783
21 GIU 2016	
UFF. RESP.	URB
COPIA	
ALLEGATI	
CAT.	
CL.	
FASC.	
ATTI	



TITOLO
PLANIMETRIE



PROGETTO
PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO / PRIVATO AI SENSI ART. 61 - L.R. n. 11/2004

DITTA PROPONENTE
Soc. "AFRA S.r.l." CON SEDE IN PADOVA, VIA A. MARIO 6

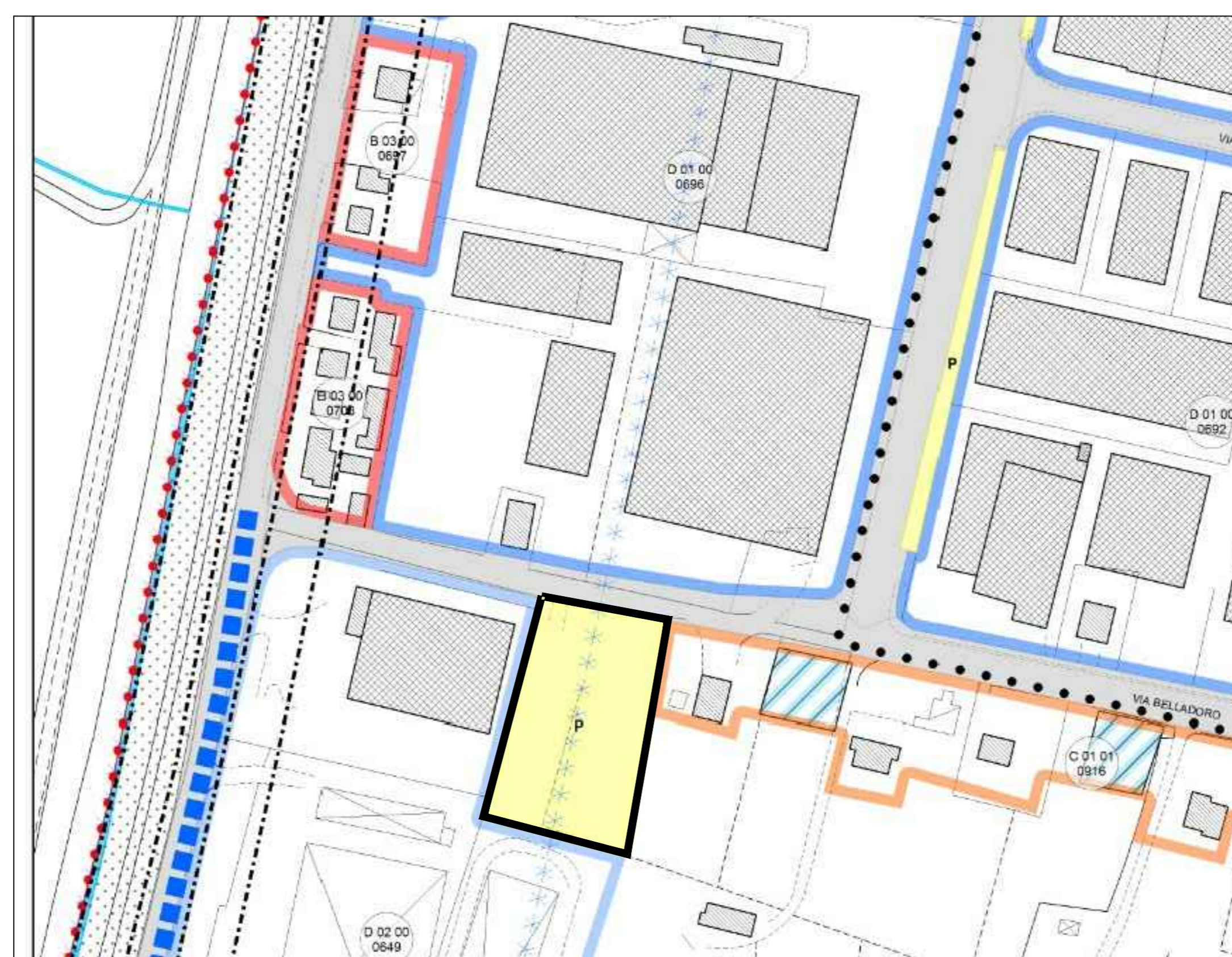
FIRMA
6

SCALA	VAR.	DATA	05/2016
FILE	PROPOSTA_ACCORDO.DWG		AGG.

via marconi 36/c 35010 cadoneghe
tel. 049 8870446 fax 049 703250
e-mail: studio@giovanniceccarello.it



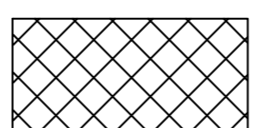
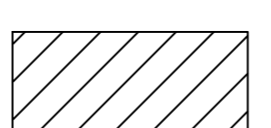
ORTOFOTO

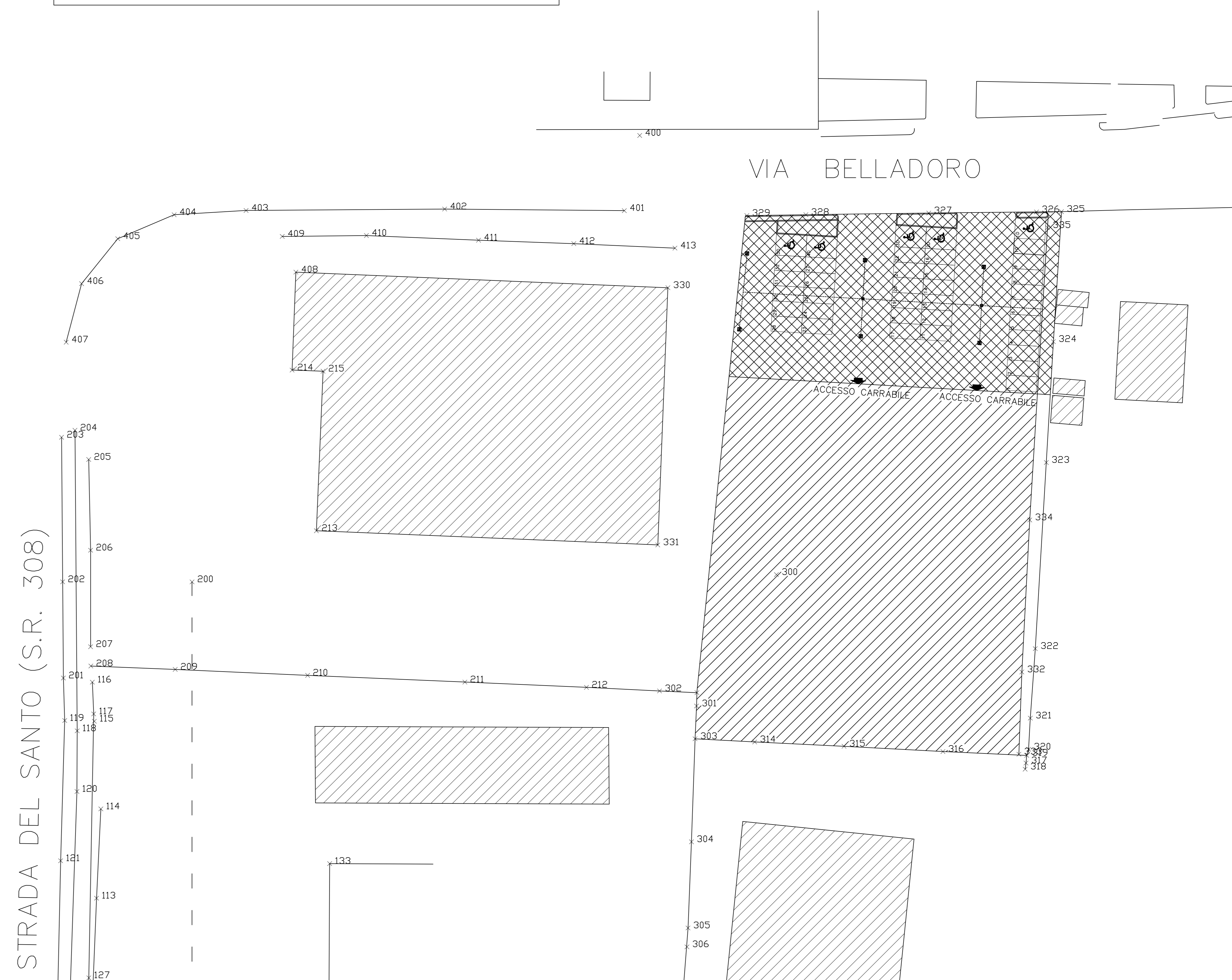


ESTRATTO PIANO degli INTERVENTI VIGENTE
scala approssimativa 1:2300
aree per parcheggi

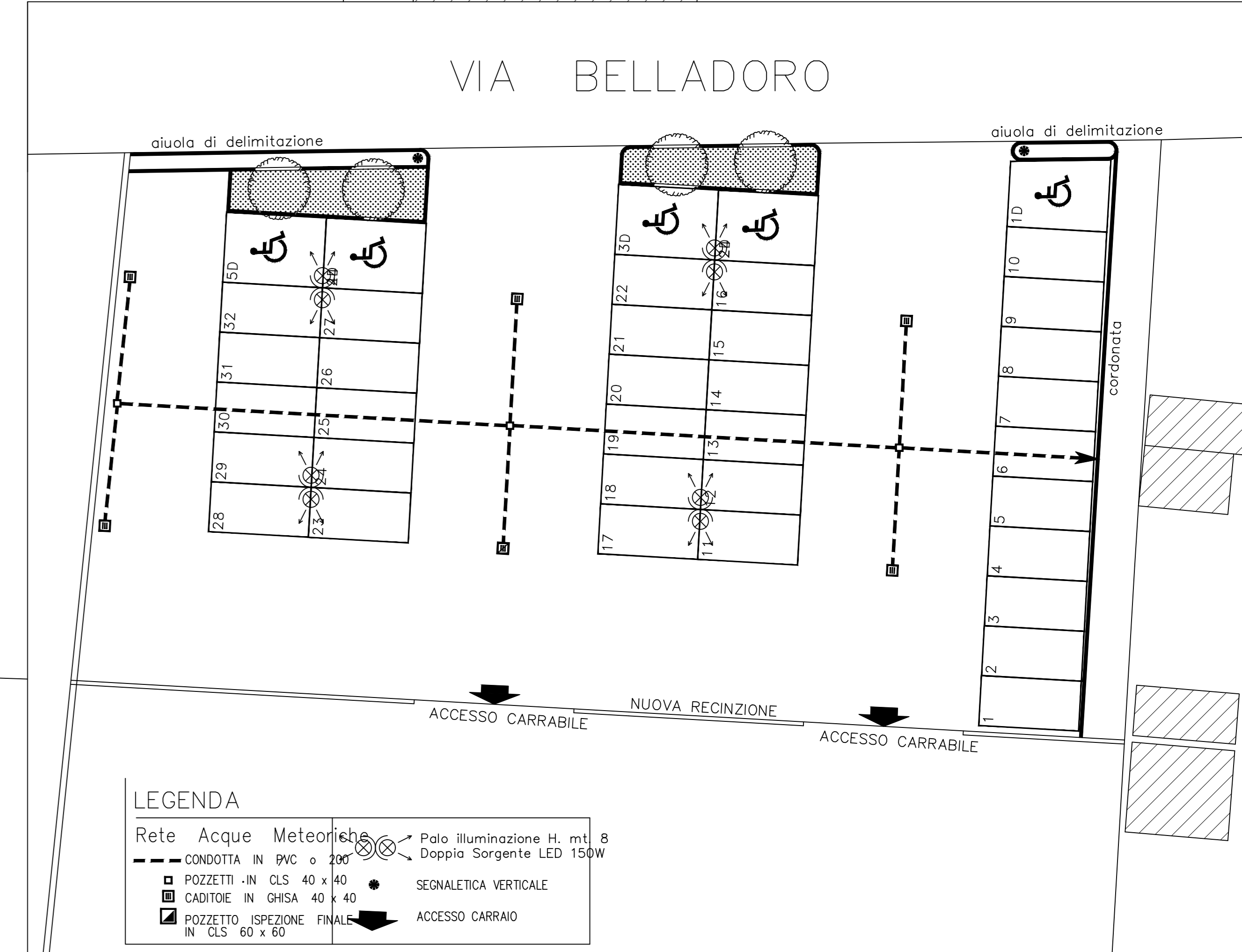


ESTRATTO CATASTALE
COMUNE DI CADONEGHE
FOGLIO 4 MAPP2543 - 2544 - 2545
1/2000

Legenda aree oggetto della proposta di accordo:
 AREA "Fd" DA CEDERE URBANIZZATA: MQ. 1'478
 AREA DA TRASFORMARE IN "D-0" : MQ. 3'211
 (ZONA INDUSTRIALE A TUTELA DELLO STATO DI FATTO)



STRADA DEL SANTO (S.R. 308)
 VIA BELLADORO
 PLANIMETRIA 1:500



VIA BELLADORO
 PARTICOLARE DELLA SISTEMAZIONE DELL'AREA A PARCHeggi

LEGENDA
 Rete Acque Meteoriche
 --- CONDOTTA IN PVC o 200
 POZZETTI IN CLS 40 x 40
 CADITOIE IN GHSA 40 x 40
 POZZETTO ISPEZIONE FINALE IN CLS 60 x 60
 Pala illuminazione H. mt. 8
 Doppia Sorgente LED 150W
 SEGNALETICA VERTICALE
 ACCESSO CARRABILE
 ACCESSO CARRAIO

giovanni Jceccarello TEOM.

TITOLO: **PLANIMETRIE**

TAVOLA: **U**

PROGETTO: **PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO / PRIVATO AI SENSI ART. 61 - L.R. n. 11/2004**

DITTA PROPONENTE: **Soc. "AFRA S.r.l." CON SEDE IN PADOVA, VIA A. MARIO 6**

FIRMA: _____

SCALA	VAR.	DATA
		05/2016

FILE: **PROPOSTA_ACCORDO.DWG**

AGG. _____

via marconi 36/c 35010 cadoneghe
 tel. 049 8870446 fax 049 703250
 e-mail: studio@giovaniceccarello.it

ALLEGATO C

COMUNE DI CADONEGHE

PROVINCIA DI PADOVA

Proponente: SOC. "AFRA SRL"



***RICHIESTA MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA
DA ADOTTARE NELLA VARIANTE DEL P.I.***

RELAZIONE ECONOMICA ILLUSTRATIVA

COMUNE DI CADONEGHE	
POSTA IN ARRIVO	
Prot. N. <i>12904</i>	TIT. <i>6</i>
<i>22 GIU 2016</i>	CL. <i>2</i>
UFF. RESP. <i>URBAN</i>	FASC.
COPIA	ATTI
ALLEGATI <i>PAIARO</i>	

- FAX
- E-MAIL
- POSTA CERTIFICATA
- P. INFO DIGITALE
- ACQUISITO
- vedi ALLEGATI IN PROTOCOLLO

AFRA s.r.l.
L'Amministratore

1) - PREMESSA

La proposta di modifica del Piano degli Interventi interessa un'area attestata sulla Via Belladoro ai margini della zona dedicata alle zone industriali/artigianali e a ridosso dell'ambito della zona destinata ad "ATTIVITA' ECONOMICHE VARIE".

Attualmente quest'area risulta urbanisticamente classificata "AREA PER PARCHEGGI" e la richiesta, che consente ai comuni e a privati di concludere accordi per "assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico", prevede il mantenimento in parte degli attuali obiettivi da svilupparsi come di seguito si descrive.

2) - TITOLARITA' DELL'AREA OGGETTO DI ACCORDO

L'area oggetto dell'accordo ed il relativo proprietario è come indicato nella sottostante tabella

FG. /MAPP.	SUP. MQ.	PROPRIETARIO
4/ 2543	1'426	SOC. AFRA SRL con sede in Padova Via A. Mario, 6 Cod. Fisc. 00385380282
4/2544	2'551	
4/2545	662	
TOTALE MQ.	4'639	

3) - OGGETTO DELLA PROPOSTA DI ACCORDO

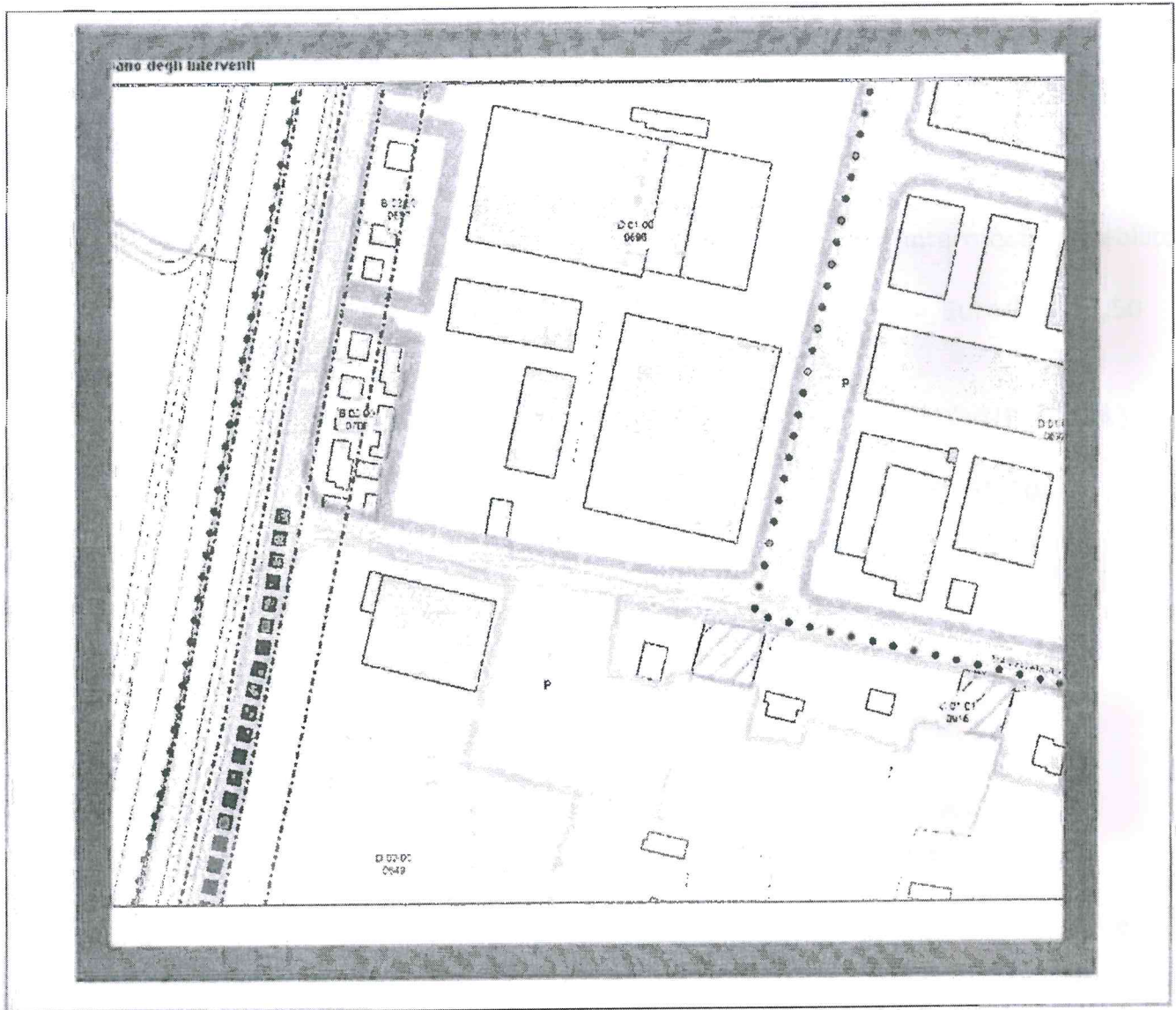
La proposta di accordo interessa l'area in proprietà della Soc. AFRA SRL e si estende su una superficie pari a mq. 4'639 catastali (reali mq. 4'689) e si attesta sulla via Belladoro.

Attualmente essa costituisce l'accesso e il parcheggio per le attività svolte dalla ditta BERNARDINELLO ENGINEERING SPA insediata sul complesso ad uso produttivo contiguo alla stessa.

La società Afra S.r.l. controlla la Bernardinello Engineering S.p.A. che opera nel sito di Cadoneghe, oggetto della presente richiesta a partire dall'anno 2001. Bernardinello Engineering S.p.A. ha sede legale e operativa a Cadoneghe ed è attiva nella progettazione, costruzione e installazione di impianti di trattamento dell'acqua per usi industriali di elevate portate e dimensioni. Nel sito di Cadoneghe operano circa 50 dipendenti diretti oltre ad un indotto che può raggiungere ulteriori 20/30 unità in occasione di picchi di attività ingegneristiche od operative. L'attività produttiva necessita di aree per il transito di trasporti di elevate dimensioni oltre a spazi scoperti per lo stoccaggio temporaneo e la movimentazione delle materie prime, dei semilavorati e dei prodotti finiti.

La proposta di accordo prevede che il plusvalore, a vantaggio dell'Amministrazione, derivante dal cambio di destinazione dell'uso di parte dell'area, secondo quanto emerge dalla valutazione economica allegata consenta un'ampia convenienza pubblica nel rispetto degli obiettivi urbanistici contenuti nel Piano degli Interventi.

4) - PREVISIONI URBANISTICHE



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE

L'accordo propone da un punto di vista di destinazioni d'uso, la seguente ripartizione dell'area di proprietà:

a) Superficie totale oggetto di accordo:

mq. 4'689

Così ripartita:

- Area urbanizzata a parcheggio pubblico:

mq. 1'478

- Area "D/0" :

mq. 3'211

[Handwritten signature]
S.r.l.

Lo schema di collocazione delle aree di cui sopra è rappresentato nell'elaborato grafico allegato.

5) - SOSTENIBILITA' ECONOMICA DELL'ACCORDO

Il beneficio economico pubblico derivante dalla proposta prevede applicazione di valori unitari contenuti in documenti ufficiali e/o stima diretta.

A) - VALORE UNITARIO ATTUALE DELL'AREA (VUA)
Euro/Mq. 16,00.

B) - VALORE UNITARIO FUTURO DELL'AREA (VUF)
(Determinato sulla base di un valore unitario intermedio stabilito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare:
(Min. Euro 600/Mq. + Max Euro 750/Mq.) : 2 x coeff. 0,10 = Euro/Mq. 67,50

C) - CALCOLO PLUSVALORE GENERATO DALLA PROPOSTA (VUF - VUA)

Plusvalore Totale : Mq. 3'211 x Euro/Mq. 51,50 = Euro 165'366,50

D) - CALCOLO VALORE MINIMO BENEFICIO PUBBLICO:

(Plusvalenza x 50%)

Euro 165'366,50 x 50% = Euro 82'683,25

E) - CALCOLO VALORE BENEFICIO PUBBLICO PROPOSTO:

Valore Unitario determinato dalla somma del Valore Unitario Attuale (VUA) e il Valore stimato delle opere da realizzare e pari ad Euro/Mq. 56,24 costituite da:

1- Scavo di sbancamento generale in terreno vergine di qualsiasi natura e consistenza, esclusa roccia, in asciutto, eseguito con escavatore meccanico, compreso lo spianamento del fondo e il trasporto dei materiali di risulta alla discarica con autocarro:

mc. 630,00 x €/mc 14,55 = € 9166,50

2- Fondazione stradale eseguita con materiale legante misto di cava, di adatta granulometria, giudicato idoneo dalla D. L., per uno spessore compreso come indicato nelle sezioni tipo di progetto, steso su piano di posa preventivamente livellato, posto in opera anche in più strati di almeno cm 10 e massimo cm 20, compresa la livellazione e

la cilindratura con rullo compressore di 14 - 16 tonn o corrispondente rullo vibrante fino al raggiungimento della densità prevista nelle Norme Tecniche

$$\text{mc. } (1'400,00 \times 0,30) \times \text{€}/\text{mc } 28,65 = \text{€ } 12033,00$$

3-Finitura superficiale alla fondazione stradale in misto granulare stabilizzato giudicato idoneo dalla D.L., per uno spessore minimo compreso di cm 5, comprese le prove di laboratorio, la lavorazione ed il costipamento dello strato con idonee macchine per ottenere la sagomatura prevista nelle sezioni tipo di progetto, compresa ogni fornitura, lavorazione ed onere per dare il lavoro compiuto secondo le modalità prescritte nelle Norme Tecniche, pronto per la stesa della successiva sovrastruttura:

$$\text{mq. } 1400 \times \text{€}/\text{mq } 2,58 = \text{€ } 3612,00$$

4 - STRATO DI COLLEGAMENTO BINDER dello spessore compreso di 70 mm

$$\text{mq. } 1'400,00 \times \text{€}/\text{mq } 10,92 = \text{€ } 15288,00$$

5 - Spruzzatura di emulsione bituminosa al 55 % in ragione di 0,7 kg/m², compreso guardiania, segnaletica ed ogni altro onere per dare il lavoro finito a regola d'arte

$$\text{mq. } 1'400,00 \times \text{€}/\text{mq } 0,92 = \text{€ } 1288,00$$

6 - Fornitura, stesa e costipamento di conglomerato bituminoso per la formazione dello strato d'usura, tappeto trasparente, avente granulometria di mm 0-8 a 0-12 confezionato a caldo e composto da aggregati durissimi ottenuti per frantumazione della colorazione a scelta della D.L. in base alla tipologia dell'aggregato, opportunamente miscelati con bitume di idonea penetrazione del tipo trasparente (albino) con dosaggio al 5,5% in conformità alle Norme Tecniche vigenti, dello spessore compreso di mm 30, compreso guardiania, segnaletica ed ogni altro onere per dare il lavoro finito a regola d'arte.

$$\text{mq. } 1'400,00 \times \text{€}/\text{mq } 11,25 = \text{€ } 15750,00$$

7 - Fornitura e posa in opera di cordonatura per fascia spartitraffico, aiuole e simili, rettilinee od in curva, in calcestruzzo avente $R_{ck} \geq 30 \text{ N/mm}^2$, in elementi della lunghezza di cm 100, allettati con malta cementizia compresa l'apposita fondazione delle dimensioni minime di cm 35 x 15 eseguita in calcestruzzo dosato a 200 kg/m³, lo scavo necessario, la stuccatura dei giunti e quanto altro prescritto nelle Norme Tecniche, esclusa l'eventuale armatura d'acciaio o in barre o con rete elettrosaldata che saranno remunerati a parte con relativo prezzo d'elenco.

CORDONATE sez. 12/15 con h = 25 cm

$$\text{ml. } 112,00 \times \text{€}/\text{ml } 26,19 = \text{€ } 2933,28$$

8 - POZZETTO PREFABBRICATO IN CALCESTRUZZO VIBRATO DEBOLMENTE ARMATO dimensioni di cm 120x120 h=120 e spess. cm 10

$$\text{n. } 9 \times \text{€}/\text{cad } 152,64 = \text{€ } 1373,76$$

9 - TUBAZIONI IN CALCESTRUZZO VIBROCOMPRESSO del diametro interno di cm 80

ml. 85,00 x €/ml 36,17 = € 3074,45

10 - Fornitura e posa in opera di chiusini e caditoie in ghisa classe C per pozzetti di tipo prefabbricato in calcestruzzo di cemento vibrato

n. 9 x kg/cad 75 x €/kg 2,50 = € 1687,50

11 - Fornitura e posa di pali di sistema illuminante composto da n. 2 corpi illuminanti, completo di palo di sostegno e sbraccio doppio, armatura LED, potenza 150W, altezza mt. 8,00, compresa rete di alimentazione su apposita condotta;

n. 4 x €/cad 2700,00 = €10800,00

12 - Realizzazione di strisce di primo impianto della larghezza di 15 cm, eseguite con materiale termospruzzato plastico perlinato di qualsiasi colore, delle migliori qualità fisico-meccaniche, applicato alla temperatura di 200° C in quantità di massima non inferiore a 3.50 kg/mq, con ulteriore sovraspruzzatura a pressione di microsferi refrangenti in ragione di 0.30 kg/mq, per spessore complessivo della striscia non inferiore a 1.5 mm, ed avente antiskid di 45/50 unità SRT, compreso l'onere della pulizia della pavimentazione prima della posa e l'onere del tracciamento in presenza di traffico. Per metro lineare di superficie effettivamente ricoperta

ml. 300,00 x €/ml 1,24 = € 372,00

13 - Esecuzione di simbolo per individuazione posto per disabile, con vernice rinfrangente, perlinate e premiscelata gialla, compreso oltre al simbolo anche la zona di rispetto e pertinenza;

n. 4 x €/cad 55,00 = € 220,00

14 - Fornitura e posa in opera di segnaletica verticale su appositi sostegni tubolari da mm. 60, completa di segnale in lamiera di alluminio

STOP n. 2 x €/cad 150,00 = € 300,00

DISABILI n. 4 x €/cad 150,00 = € 600,00

15 - Esecuzione di delimitatori di altezza automatici

DELIMITATORI n. 2 x €/cad 2500,00 = € 5000,00

ETTRIFICAZIONE + AUTOMATISMO n. 2 x €/cad 2000,00 = € 4000,00

TOTALE € 87498,49

Riduzione operata pari al 5% del totale = netto € 83123,56


AFRA s.r.l.
L'Amministratore

CALCOLO BENEFICIO PUBBLICO

$$\text{MQ. } 1478 \times (\text{€}/\text{MQ } 16,00 + \text{€}/\text{MQ } 56,24) = \text{EURO } 106'770,72 > 82'683,25$$

Alla luce di quanto suesposto ne deriva che la convenienza pubblica risulta ampiamente dimostrata e riassunta nello schema seguente:

Al privato: (plusvalenza x 50%) Euro 165'366,50 x 50% = Euro 82'683,25

Al Comune: Euro 106'770,72 sotto forma di valore aree ed opere risultante dal quadro E) a fronte del dovuto 50% della plusvalenza e pari ad Euro 82'683,25.

Il promotore


AFRA s.p.a.
L'Amministratore

COMUNE DI CADONEGHE	
POSTA IN ARRIVO	
Prot. N. 12904	
22 GIU 2015	
RESP.	FASC.
COPIA	ATTI
ALLEGATI	

**SCHEMA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE
EX ART. 6 DELLA L.R. 23/04/2004 N. 11**

Tra

- il Comune di Cadoneghe con sede in Piazza Insurrezione n. 4, C.F. 80008870281, rappresentato da che dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse del Comune in forza della deliberazione di Consiglio Comunale n. del, che nel proseguo del presente atto sarà denominato "Comune" e il signor

- NICOLAZZI FEDERICO nato a PADOVA il giorno 06.08.1965., C.F.NCL FRC 65M06 G224M, residente a PADOVA, Via A. Mario civ. 6, in veste di legale rappresentante di "AFRA SRL" cod. fisc. 00385380282 - con sede in Padova via A. Mario 6 nel proseguo verrà indicato, "Promotore"

PREMESSO CHE

1. con Delibera del Consiglio Comunale n° 48 del 31 luglio 2010, il Comune ha adottato il Piano di Assetto del Territorio "Piano di Assetto del Territorio" aggiungere "Intercomunale dei Comuni di Cadoneghe e Vigodarzere, di qui in avanti denominato "PATI", ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 11/04;
2. in data 10 maggio 2011 il PATI è stato approvato dalla Conferenza di Servizi di cui all'art. 15 comma 6 LR 11/04;
3. la Giunta Provinciale, con Deliberazione del 29 settembre 2011 ha ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della LR 11/04 l'approvazione del PATI del Comune di Cadoneghe e Vigodarzere di cui alla Conferenza dei Servizi del 10 maggio 2011;
4. il PATI Intercomunale è divenuto efficace decorsi i quindici giorni dalla pubblicazione nel BUR del 21 ottobre 2011 del provvedimento di approvazione e del relativo atto di ratifica della Giunta Provinciale;
5. In merito agli "accordi tra soggetti pubblici e privati", l'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., dispone quanto segue:
 - "1. I comuni, le province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.
 - 2. Gli accordi di cui al comma 1 sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
 - 3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
 - 4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni."
6. La conclusione dell'accordo non può e non deve modificare la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa) degli strumenti urbanistici cui accede, ne deve essere in contraddizione con le indicazioni dei relativi documenti preliminari e programmatici. L'accordo procedimentale introdotto dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004 ha, quindi, natura strumentale, essendo finalizzato infatti a garantire la condivisione e dunque la concreta attuabilità di alcune scelte urbanistiche, ma una volta che queste ultime sono state adottate con l'approvazione dell'atto di pianificazione e programmazione, per ciò che riguarda

l'attuazione di tali scelte prende vigore il potere discrezionale dell'amministrazione di pianificazione e di programmazione degli interventi attuativi. Tale fase di attuazione delle trasformazioni non è direttamente regolata dall'accordo che invece ha esaurito la sua efficacia, viceversa saranno le previsioni programmatiche del Piano Regolatore Comunale ad indirizzarla.

7. Risulta essere necessario tradurre in normativa di Piano le condizioni di efficacia e le modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche determinate sulla base dell'accordo.
8. Ai sensi dell'art. 11, c. 4-bis della L. n. 241/1990 e s.m.i. a garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui la pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1 dell'art. 11, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento.
9. Nel rispetto dei valori di riferimento, delle scelte fondamentali, delle regole da osservare e dei limiti cui conformare l'esercizio dell'attività pianificatoria attuativa, così come dettate dal P.L., allo scopo di garantire il razionale ed ordinato sviluppo del territorio, l'Amministrazione Comunale ha inteso raccogliere e valutare proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, oggetto di possibili concertazioni pubblico-privato da concludere secondo la forma degli accordi trovando applicazione quanto dettato dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004.
10. In merito al rapporto tra Amministrazione che esercita le funzioni di governo del territorio e soggetti privati e, più in generale, l'efficacia degli atti di pianificazione, considerato che il "governo del territorio" è una "funzione pubblica", partecipata e aperta alla negoziazione nell'attuazione, le scelte della programmazione sono e devono restare pubbliche.
11. In merito alla conclusione degli accordi negoziali disciplinati dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004, le "Linee Guida" approvate con D.C.C. n. 40 del 28/09/2011 come modificate con DCC n. 28 del 27.06.2012 costituiscono "criteri e modalità per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico" nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio del diritto dei terzi, cui l'Amministrazione deve attenersi, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, che dovrà risultare dai singoli provvedimenti relativi agli interventi di cui trattasi.

CONSIDERATO CHE

1. il Promotore è proprietario, pieno ed esclusivo, degli Immobili siti nel Comune di Cadoneghe aventi una superficie catastale complessiva di circa 4'689 mq. e identificata al foglio n. 4 mappali 2543 - 2544 - 2545 del Catasto Terreni ;
2. che in data il promotore ha presentato una preliminare proposta di intervento, specificamente inerente l'area suddetta, che si sostanzia:
 - a) eliminazione del vincolo di destinazione d'uso;
 - b) cessione di area destinata a parcheggio pubblico;
 - c) realizzazione di opere di urbanizzazione sull'area da cedere;
 - d) nel conferimento al Comune di un Beneficio Pubblico pari al 50% del plusvalore complessivo determinato dalla possibilità di trasformazione della suddetta area, da impiegarsi per l'esecuzione

3. L'Amministrazione Comunale ha ritenuto, che l'accordo rivesta rilevante interesse pubblico, e che ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 11, comma 4-bis della L. n. 241/1990 e s.m.i. a garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, la stipulazione del nuovo accordo è stata preceduta da una determinazione dell'organo competente per l'adozione del provvedimento, giusta deliberazione del n. del esecutiva a tutti gli effetti di legge.;

Richiamati gli elementi e criteri di flessibilità del PI, con particolare riferimento alle previsioni dell'art. 66 delle NTO del PI.

**TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO
SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

Art. 1 - Valore della premessa ed oggetto.

1.1. La premessa, gli atti e le disposizioni in essa richiamati unitamente al Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 05/11/2012 nonché la deliberazione del n. del , assunta ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 11, comma 4-bis della L. n. 241/1990 e s.m.i. a garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, costituiscono parte integrante ed essenziale del presente accordo e si devono intendere qui integralmente riportati e conosciuti dalle Parti.

1.2. I firmatari del presente accordo si impegnano a contribuire, ognuno per quanto di competenza, alla realizzazione degli obiettivi di interesse pubblico indicati dal Piano degli Interventi, inteso quale strumento di pianificazione operativa a cui accede, essendo stato recepito con il relativo provvedimento di adozione, quindi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti e in particolare, al fine del raggiungimento dei risultati attesi, osserveranno il criterio della ordinaria diligenza per superare eventuali imprevisti e difficoltà sopraggiunti, con riferimento anche alle attività propedeutiche alla fase esecutiva dei programmi prestabiliti nei documenti di pianificazione.

Art. 2 - Principio di leale collaborazione

2.1. I soggetti sottoscrittori si impegnano a dare attuazione al presente accordo con spirito di leale collaborazione, tesa al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale che conduca a soluzioni che realizzino il necessario bilanciamento degli interessi coinvolti evitando l'assunzione di posizioni pregiudizialmente dirette alla tutela esclusiva del singolo interesse, di cui ciascuna di esse è affidataria

2.2. Soggetti sottoscrittori riconoscono che, ai fini della negoziazione dei contenuti di cui al presente accordo, ha trovato e continua a trovare applicazione il principio generale di buona fede posto dall'articolo 1337 del c.c..

Art. 3 - Oggetto dell'accordo

3.1. Il presente accordo intende, in conformità con le previsioni del PATI, attuare le funzioni urbanistiche dell'area in coerenza con quanto richiesto dai Promotori ed in ossequio alle esigenze di tutela dell'interesse pubblico del Comune come riportate nelle previsioni urbanistiche del PI approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del e della variante al P.I. n° 4 .

3.2. L'ambito territoriale che interessa un'area di circa 4.689 mq complessivamente di ST, fatta salva la più precisa individuazione a mezzo successivo frazionamento catastale, sita in Comune di Cadoneghe, fra confini: strada comunale, mapp. 1381 - 15 - 1568 - 1567 del C.T., salvis, così censita al Catasto Terreni Comune di Cadoneghe fg. 4:

- mapp. 2543 di Ha 0.14.26;
- mapp. 2544 di Ha 0.25.51;
- mapp. 2545 di Ha 0.06.62.

3.3. L'intervento è in ogni caso subordinato al rispetto delle prescrizioni riportate all'interno degli elaborati allegati;

3.4. In particolare, gli obiettivi che le Parti intendono raggiungere sono i seguenti:

3.4.1. Per il Promotore:

Modifica della destinazione urbanistica di un'area di circa mq. 3'211 da "Area a parcheggio Fd" a zona Industriale soggetta a tutela dello stato di fatto "D/0";

3.4.2. Per il Comune:

Conseguimento del beneficio pubblico derivante dal plusvalore relativo mediante:

- Acquisizione di un'area di circa mq. 1'478 completa delle opere di urbanizzazione primaria;

Art. 4 - Oneri ed obblighi del Promotore

- 4.1. Al fine di assicurare la concreta attuazione dell'intervento dell'area oggetto di trasformazione i Promotori si impegnano a loro esclusiva cura e spese, a progettare ed eseguire l'intervento proposto ed approvato dal Comune prevedendo la progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto delle norme vigenti in materia di opere pubbliche e comunque con l'alta sorveglianza del Comune secondo il progetto esecutivo che verrà presentato e la cui esecuzione sarà disciplinata dalle convenzioni urbanistiche delle singole U.M.I..
- 4.2. Al fine di assicurare l'interesse pubblico dell'intervento il Promotore si impegna:
- A. Alla cessione dell'area necessaria alla realizzazione dell'intervento per una superficie pari a mq. 1'478;
- 4.3. Alla realizzazione, dei lavori per dare l'opera compiuta, consistenti in :
- Massicciata stradale;
 - Rete di raccolta delle acque piovane;
 - Segnaletica orizzontale e verticale;
 - Illuminazione pubblica;
 - Aiuole spartitraffico e aiuole a verde.
- 4.4. alla consegna degli elaborati progettuali entro 30 giorni dall'approvazione della IV Variante al Piano degli Interventi;
- 4.5. a realizzare le opere entro 120 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta approvazione degli elaborati progettuali da parte dell'Amministrazione;
- 4.6. le opere saranno realizzate, nel rispetto delle norme vigenti in materia di opere pubbliche e comunque con l'alta sorveglianza del comune secondo i progetti ed esecutivi che verranno presentati secondo i tempi sopra riportati;
- 4.7. Restano ferme le ulteriori obbligazioni che sono specificate nelle NTO del PI.
- 4.8. Rimane inteso tra le Parti che, qualora il costo delle opere, risultasse superiore all'ammontare stimato, sarà onere dei Promotori realizzare anche le ulteriori opere previste dal Progetto.

Art. 5 Impegni del Comune

5.1. Il Comune di Cadoneghe si impegna:

- a confermare nella proposta di PI i contenuti urbanistici della proposta presentata dalla Promotore unitamente alla IV Variante al PI;

- ad attivare e concludere, secondo i principi desumibili dalla legge 241/90 e successive modifiche ed integrazioni, dalle leggi speciali che disciplinano le singole fattispecie, le necessarie procedure amministrative conseguenti all'attuazione del presente accordo;
 - a proporre l'assunzione negli atti di pianificazione attuativa e nei permessi di costruire comunque denominati le previsioni concordate con il privato per garantire, nel rispetto della disciplina di diritto vigente il recepimento dei contenuti dell'accordo;
- 5.2. Il Comune non può modificare unilateralmente gli impegni assunti con il presente accordo.

Art. 6 - Beneficio pubblico e modalità di corresponsione- garanzie per l'attuazione degli obblighi di cui al presente accordo

- 6.1. Il Beneficio pubblico è determinato nella misura del 50 % del plusvalore complessivo dell'area pari alla differenza tra il valore di mercato dei beni immobili che il presente accordo consente ed il valore posseduto dagli immobili esistenti alla data odierna che ammonta ad € 82'638,25.=.
- 6.2. I Promotori si impegnano a corrispondere al Comune il Beneficio Pubblico mediante l'esecuzione delle opere e mediante la cessione di beni, secondo criteri di proporzionalità sulla scorta degli obiettivi fissati nel presente accordo;
- 6.3. In particolare il beneficio pubblico sarà così corrisposto:
- La cessione di area in proprietà destinata alla realizzazione del parcheggio pubblico per un importo € 23'648,00 a corpo entro 30 gg. dalla redazione del certificato di regolare esecuzione, **CHE DOVRA' ESSERE EMESSO ENTRO 30 GIORNI DALLA**
 - la realizzazione delle opere descritte al precedente punto 4.3 per un importo di € **FINE** 83'123,56 che resteranno fissi, come da grafici e da stima sommaria dei costi **LAUORI** allegato sub "..."
*** FRASE AGGIUNTA CON DC 83/2016**
- 6.4. A garanzia degli adempimenti sopra riportati i Promotori costituiranno, al momento della sottoscrizione del presente accordo a favore del Comune di Cadoneghe idonea garanzia fideiussoria per un ammontare pari al 100% della somma corrispondente all'ammontare delle opere sopra descritte per un importo complessivo di € ~~83'123,56~~ **+ IVA; 115'082,99 IMPORTO CORRETTO CON EMENDAMENTO ALL D.C. 83/2016**
- 6.5. La garanzia sarà resa mediante polizza bancaria o di primaria compagnia assicurativa pari all'ammontare del beneficio relativo alla trasformazione urbanistica.

Art. 7 Rapporti con i terzi

- 7.1. L'accordo, per quanto a conoscenza delle parti contraenti, non apporta pregiudizio ai diritti dei terzi.
- 7.2. Sono fatti salvi sia i diritti riconosciuti ai terzi dalla legge, in merito alla normativa sulle distanze dai fabbricati, sia i diritti edificatori attribuiti agli stessi dalla pianificazione vigente e dal Piano degli Interventi.

Art. 8 - Obbligazioni di carattere generale

- 8.1. I Promotori assumono per sé, per i successori o aventi causa tutti gli oneri e obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.
- 8.2. I Promotori si impegnano a rendere edotti i futuri cessionari delle aree di sua proprietà, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, di tutti gli obblighi ed oneri derivanti dal presente accordo e a prevedere negli atti di trasferimento l'espressa assunzione, da parte degli acquirenti, degli obblighi di cui al presente accordo, dando notizia mediante raccomandata a/r al Comune di Cadoneghe trasferimento 15 giorni prima

dalla stipulazione dell'atto notarile. I nuovi proprietari delle aree e/o i loro successori e/o gli aventi causa subentreranno in tutte le obbligazioni derivanti dal presente Accordo.

8.3. Resta ferma la responsabilità solidale del Promotore e dei loro aventi causa nei confronti del Comune per tutti gli obblighi di cui al presente accordo, che perdurerà fintantoché il Comune non avrà espressamente a disporre la liberazione dei Promotori, anche in considerazione delle garanzie che gli aventi causa di quest'ultimi avranno ad offrire per la corretta e puntuale esecuzione degli obblighi recati dal presente accordo.

8.4. Nel caso il contenuto e le clausole del presente accordo non fossero state portate a conoscenza degli aventi causa, il Comune si riserva di assumere, nei confronti dei Promotori, tutte le opportune iniziative a tutela dei propri interessi.

Art. 9 – Rapporti con il PI, validità dell'accordo e decadenza

9.1. Il Comune per ragione di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo.

9.2. Gli effetti del presente accordo cessano in caso di mancanza della definitiva approvazione nel PI dei contenuti previsionali urbanistici entro il termine di mesi 12 dalla sottoscrizione.

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

9.4. Nel caso in cui non sia intervenuta la risoluzione ai sensi del successivo articolo 12, a norma dell'art. 18 comma 7 della L.R. 11/2001, le previsioni operative ed il presente accordo decadono automaticamente se, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore della IV variante al PI, lo strumento attuativo non sarà approvato.

Art. 10 – Risoluzione

10.1. Il presente accordo resterà risolto per rifiuto o inottemperanza dei Promotori degli obblighi espressamente assunti.

10.2. In tal caso la risoluzione potrà essere pronunciata mediante semplice comunicazione raccomandata con cui il Comune dichiara ai privati che intende valersi della succitata clausola risolutiva, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.

10.3. Ogni altra ipotesi di risoluzione del presente accordo è regolata dall'art. 1453 del codice civile.

10.4. La risoluzione del presente accordo, a qualunque titolo fosse determinata, costituisce il presupposto per l'approvazione di una specifica delibera dell'organo comunale competente di revoca o decadenza delle previsioni dell'atto di pianificazione territoriale e urbanistica ivi pattuite, e di ogni altro atto o provvedimento presupposto, connesso o consequenziale, ai sensi dell'art. 21 quinquies della L.N. 241/1990.

10.5. In caso di risoluzione del presente accordo a qualunque titolo il Promotore rinuncia sin d'ora a qualsiasi indennizzo ed ad ogni pretesa risarcitoria.

Art. 11 – Controversie

11.1. Ai sensi dell'art. 11, comma 5, della legge 7 agosto 1990, n. 241, è competente a decidere su ogni controversia relativa al presente atto il Giudice Amministrativo.

Art. 12 – Pubblicità

12.1. Il presente accordo va a costituire parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

Art. 13 – Privacy

13.1. I privati prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali

all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al codice approvato con D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contenuti.

Art. 14 - Spese

14.1. Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, sono a totale carico del soggetto attuatore.

Art. 15 - Disposizioni conclusive

15.1. Per quanto non previsto dal presente accordo, si rinvia alla vigente disciplina generale prevista dall'art.11 della L.N. 241/1990.

Cadoneghe

F.to.....

F.to.....
AFRA s.r.l.
L'Amministratore

1. allegato A - Elaborato grafico, con l'individuazione dei lavori da eseguire;
2. allegato B - Determinazione beneficio pubblico
3. Allegato C- Stima sommaria dei lavori;
4. Allegato D- Individuazione delle aree da cedere