



ACQUISITO

Spett. le
Comune di Cadoneghe
Piazza Insurrezione, 4,
35010 Cadoneghe PD

c.a. del signor Sindaco del Comune di Cadoneghe

c.a. del Responsabile Ufficio Urbanistica – LL.PP
arch. Nicoletta Paiaro

Oggetto: Accordo di Pianificazione Urbanistica ex art. 6 L.R. 11/2004 del 26.04.2014 rep. n. 420.966 notaio Roberto Doria - Ditta Giacon Tino e Giacon Nives – Istanza di modifica.

Con riferimento all'accordo di cui all'oggetto, il sottoscritto Giacon Tino in nome proprio e per conto della signora Giacon Nives, quali comproprietari delle aree interessate dalle modifiche urbanistiche e sottoscrittori dell'accordo,

premesse

- che successivamente alla stipula della convenzione sono state concluse le operazioni di rilevamento topografico;
- che sono stati interpellati gli Enti erogatori dei servizi al fine di definire l'allacciamento delle opere in corso di progettazione;
- che è stato consultato il Consorzio di Bonifica competente nella persona del Direttore Generale ing. Bendoricchio;

considerato

- che a seguito delle predette consultazioni è emersa la necessità di verificare il dimensionamento e il tracciato del nuovo scolo Cadoneghe da parte del Consorzio di Bonifica;
- che si è in attesa delle indicazioni tecniche progettuali da parte degli Enti erogatori dei servizi per la corretta pianificazione e progettazione delle opere;
- che è già stata costituita a favore del Comune di Cadoneghe e consegnata polizza fideiussoria n. 101337913 rilasciata da Unipol Sai Agenzia di Padova pari a 40.000,00 euro;

- che, tuttavia, la rilevanza dell'intervento edificatorio e la complessità delle relative opere di urbanizzazione primaria richiedono 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 pubblica;
- che nulla viene modificato in termini di carico urbanistico;
- che l'attuazione parziale sarà coerente con l'intera area oggetto di intervento;
- che con L.N. 11.11.2014 n. 164 è stata prevista la possibilità di attuazione dei Piani per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti e quindi la possibilità che le convenzioni di lottizzazione possano prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie per l'attuazione;
- che la ratio di tale intervento legislativo è quello di favorire l'attività imprenditoriale in campo edilizio pesantemente colpita dalla congiuntura economica generale sfavorevole e di incoraggiare la ripresa occupazionale;
- che data la crisi edilizia che si sta attraversando supportata da una indagine sulle compravendite effettuate nel territorio comunale si è rilevata la necessità di riconsiderare il valore economico di riferimento secondo l'attuale regime di mercato, al fine di rendere sostenibile l'intervento di trasformazione da parte del promotore privato;
- che tale indagine ha accertato che il valore unitario finale dell'area a seguito della sola variazione urbanistica da assumere nella nuova proposta anche se in taluni casi inferiore a 105 euro/ mc sia pari a tale importo rispetto ai 120 euro/mc. dell'accordo sottoscritto ;
- tale valore di 105 euro/mc. risulta inoltre supportato dalla variazione dei prezzi per il Comune di Cadoneghe (località Mejaniga), accertato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio che ha rilevato una riduzione del valore di mercato dall'anno 2011 da 1800 euro al mq. per le nuove case di civile abitazione , alle 1600 euro a mq. stimate nel 2014, comportando circa un decremento del 12%, tenuto conto che tale decremento non è dovuto alla variazione dei costi di costruzione ma alla riduzione dei valori dei terreni.
- che la "convenienza pubblica" dell'intervento, oltre al metodo basato sul plusvalore economico, deve essere valutata tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie

per attuare le opere di trasformazione previste e in relazione a criteri qualitativi e prestazionali, alla rispondenza dell'intervento agli obiettivi del P.A.T. e sulle sue ricadute in termini di miglioramento delle aree interessate dell'intervento e della qualità della vita dei cittadini;

Tutto ciò premesso e considerato

CHIEDE

la modifica dell'accordo pubblico – privato del 26.04.2014 rep. n. 420.966 notaio Roberto Doria mediante:

1. la suddivisione dell'intervento in quattro stralci funzionali e autonomi realizzabili in momenti temporali diversi a mezzo di autonome convenzioni;
2. la ripartizione in base al carico urbanistico di ciascun stralcio funzionale della corresponsione del beneficio pubblico, degli oneri, delle opere di urbanizzazione da eseguire e delle relative garanzie per l'attuazione data la complessità dell'intervento urbanistico;
3. la modulazione del termine di validità del permesso di costruire convenzionato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione;
4. la riduzione dell'importo del plusvalore economico tenuto conto degli attuali valori di mercato e degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste e valutati 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.

Alla luce di tale istanza e degli oggettivi motivi di ordine tecnico evidenziati si chiede l'approvazione del nuovo accordo che si allega in sostituzione di quello sottoscritto in data 26.04.2014 rep. n. 420.966 notaio Roberto Doria.

Distinti saluti.

Giacon Tino



Allegati: - Schema di Accordo di pianificazione ex art. 6 L.R. 11/2004

con allegati A-B-C-D-E

- Valutazione del Beneficio pubblico