


# ACQUISITO

Comune di CADONEGHE



Prot.N. **0023567 A** 04/12/2015 00.00  
Corrisp. URBANISTICA c\_b345  
Class. 6 - 1 - 0

COPIA SIND - FINLANDO  
ALLEGATO ATTUATI

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: INTEGRAZIONE documentale-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 presentata l'11/11/2015 prot. 21.876

Con riferimento alla V.s.richiesta prot. 23.460 del 02.12.2015 di chiarimenti in merito alla proposta di modifica dell'accordo in oggetto, si ritrasmette lo schema di accordo aggiornato confermando che la cessione dell'area per la deviazione dello scolo Cadoneghe sarà effettuata al momento del convenzionamento del primo stralcio, fatta salva la produzione di idonea garanzia alla sottoscrizione notarile dell'accordo stesso.

Distinti saluti.

Giacon Tino ..... 

*Cadoneghe 4.12.2015*

*Allegato - Schema di Accordo di pianificazione ex art. 6 L.R. 11/2004*

COMUNE DI CADONEGHE	
POSTA IN ARRIVO	
Prot. N. 2387	CAT.
- 4 DIC 2015	CL.
UFF. RESP.	FASC.
COPIA	
ALLEGATI	ATTI

**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 Giunta Comunale n. .... del ....., che nel proseguo del presente atto sarà denominato "Comune"

e i signori

- Giacon Tino nato a Cadoneghe (PD) il giorno 1.1.1950, C.F. GCNTNI5001B345T, residente a Cadoneghe (PD) Via Dante Gallani n. 12, che dichiara di intervenire al presente atto oltre che in proprio anche in rappresentanza di:

- Giacon Nives nata a Cadoneghe (PD) il giorno 27.12.1954, residente a Cadoneghe (PD) P.le Castagnara n. 3 int.4, C.F. GCN NVS 54T67 B345B in forza dei poteri conferiti con procura generale del 14.5.2010 n. 411.050 di rep. Del Notaio Roberto Doria , registrata a Padova 2 il 20/05/2010 al n. 9253 A. Pubbl., che nel proseguo verranno indicati, "Promotori"

**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 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, 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.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 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.
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;

#### CONSIDERATO CHE

1. 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 1.244 – 1.251 – 1.259 del Catasto Terreni ;
2. 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;

3. con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 05/11/2012 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;
4. 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.;
5. Conseguentemente alla proposta originaria, considerata meritevole di accoglimento come comunicato dal Comune con propria nota prot. n. 11.978 del 30.05.2012, 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 PD, Rep. n. 420.966 – Racc. n. 45.626 ...)
6. in data                    Prot. n.                    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:
  - 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;
  - 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.
7. 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.
  8. 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 pubblica;



9. L'Amministrazione Comunale ha ritenuto, alla luce delle modifiche richieste con istanza presentata in data 15.07.2015 prot. n. 13985, 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 ..... 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. 47 del 05/11/2012 e della variante al P.I. n° 4 .
- 3.2. L'ambito territoriale che interessa un'area di circa 42.650 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 €. 235,83
- mapp. 1244 (ex 90 porz.), Ha 1.23.25 seminativo cl. 2 rd €. 98,74
- mapp. 1259 (ex 1186 porz.) Ha 0.66.62 sem. arb. cl. 1 rd €. 65,35.

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

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 da rurale a zona residenziale perequata e per viabilità e mitigazione idraulica con una volumetria complessiva massima di mc. 35.000;

- 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;
- UMI B di mc. 8.700;
- UMI C di mc.11.400;
- UMI D di mc.10.800

come meglio descritti, , nell'allegato "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 per la realizzazione della nuova inalveazione dello scolo Cadoneghe per una superficie di mq. 4.400 per un importo a compensazione del plusvalore riconosciuto di € 66.000
- La cessione di un'area per la realizzazione di un tratto di viabilità principale prevista dal PATI per una superficie di mq. 3.750 per un importo a compensazione del plusvalore riconosciuto di € 56.250
- La progettazione e la corresponsione in numerario della somma complessiva di € 1.085.860 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 € 120.000 onnicomprensiva, in detrazione dal beneficio pubblico.

#### 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.
- 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, salvo frazionamento per un importo a compensazione del plusvalore riconosciuto di € 66.000 al momento del convenzionamento dell'UMI A;
  - B. Alla cessione di un'area destinata alla realizzazione un tratto di viabilità principale prevista dal PATI di m<sup>2</sup> 3.750 per un importo a compensazione del plusvalore riconosciuto di € 56.250 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 €1.085.860 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% con un massimo di € 120.000, 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 convenzioni 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 dalla 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 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 i servizi).
- 7.2. 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.
- 7.3. 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.
- 7.4 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 % 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 € 1.365.862
- 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 mc., ” ed il cui beneficio è pari a € 160.001 tramite:
    - la Cessione di mq 4.400 di area in proprietà destinata alla deviazione dello scolo Cadoneghe per un valore di € 66.000 a corpo, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica dell' UMI “A” del presente accordo.



- La cessione di area in proprietà destinata alla realizzazione un tratto di viabilità principale prevista dal PATI di m<sup>2</sup> 3.750 per un importo € 56.250 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 € 36.300 + CNPAIA per complessivi € 37.752 (esclusa Iva in quanto non dovuta) secondo quanto previsto al successivo punto 8;
  - relativamente alle UMI B-C-D, che impegnano complessivamente un volume di 30.900 mc. per un beneficio complessivo di € 1.205.860 tramite:
  - la realizzazione della porzione di viabilità prevista dal PATI, detraendo dal beneficio pubblico la quota del 50% del costo per la realizzazione per un importo massimo di € 120.000, che resteranno fissi, come da grafici e da stima sommaria dei costi allegato sub "C" ed alla cessione del relativo sedime ;
  - la corresponsione in numerario della somma di € 1.085.860,
- 8.4. 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 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 giorni dal nulla osta dell'Amministrazione sul progetto preliminare;
  - a presentare il progetto esecutivo entro 60 giorni dal nulla osta dell'Amministrazione sul progetto definitivo
- 8.5. 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.
- 8.6. A garanzia degli adempimenti sopra riportati i Promotori costituiranno a favore del Comune di Cadoneghe idonea garanzia fideiussoria per un ammontare pari al 100% della somma corrispondente al beneficio pubblico relativo alle corrispondenti UMI in ragione della volumetria impegnata.
- 8.7. 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 € 37.752 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 €. 66.000 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;
- 8.8. La garanzia sarà resa mediante polizza bancaria o di primaria compagnia assicurativa pari all'ammontare del beneficio relativo allo singolo stralcio funzionale, proporzionale alla volumetria impegnata.
- 8.9. Si specifica che con la sottoscrizione del presente accordo la polizza n. 101337913 rilasciata da UnipolSai Agenzia di Padova pari a €. 40.000,00 già consegnata al Comune in data in data 26 marzo 2014 avanti il notaio dott. Roberto Doria, sarà svincolata o adeguata gli importi richiesti con il presente atto;

- 8.10. 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 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.
- 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 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. 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.N. 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 attuatore.

**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.N. 241/1990.

Cadoneghe .....

F.to.....  .....

F.to.....

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