

ACCORDO PUBBLICO – PRIVATO

(Art. 6 Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n° 11)

Schema Accordo di volontà di attuazione per delocalizzazione di attività produttive con nuova edificazione e recupero della volumetria esistente con destinazione residenziale, commerciale e direzionale.

Intervento in Comune di Galliera Veneta

L'anno 2009, il giorno venti del mese di aprile, nella Casa Comunale in Galliera Veneta (PD) in via Roma 174, tra :

i signori:

Luigi Bellet, nato a Galliera Veneta (PD) il 19/12/1940, in qualità di legale rappresentante della società Immobiliare Giulietta S.R.L. - con sede in via Brenta, 23 a San Martino di Lupari (PD), C.F. 01722680129 (di seguito *Imm. Giulietta s.r.l.*), quale proprietario dei terreni ubicati a Galliera Veneta (PD) in viale Europa (S.R. nr. 53 Treviso – Vicenza), censiti al fg. 7 mapp. 451, 452, 43 e 453;

Canesso Giovanni, nato a Galliera Veneta (PD) il 26/10/1929, in qualità di rappresentante della società Canesso Giovanni & Figli s.n.c. con sede in via Roma, 109 a Galliera Veneta (PD), C.F. 01919540284, Canesso Bruno nato a Galliera Veneta (PD) il 12/12/1961, in qualità di socio, Canesso Matteo nato a Galliera Veneta (PD) il 05/09/1964, in qualità di socio (di seguito *i sigg. Canesso*), quali proprietari dell'immobile adibito ad officina meccanica per autoriparazioni e sito a Galliera Veneta in via Roma n. 109, censito al fg. 6 mapp. 162 sub 1-2;

Pasinato Daniele, nato a Cittadella (PD) il 21/06/1975 CF PSNDNL75H21C743Q, Pasinato Giovanni, nato a Galliera Veneta (PD) il 13/01/1939 CF PSNGNN39A13D879Z, Pasinato Guido, nato a Cittadella (PD) il 01/12/1973 CF PSNGDU73T01C743I (di seguito *i sigg. Pasinato*), quali proprietari dell'immobile adibito a falegnameria e sito a Galliera Veneta in via S.Pio X n. 10, catastalmente censito al fg. 6 mapp. 381 sub 3 e 819 sub. 1-2;

d'ora in avanti indicati nel presente atto come "parte privata"

il Comune di Galliera Veneta, in persona del Sindaco pro tempore dr. Silvano Sabbadin, nato a il e domiciliato per la carica presso la residenza comunale in via Roma 174 – Galliera Veneta (PD), autorizzato alla firma del presente atto con delibera del Consiglio Comunale n° del

PREMESSO

- che rientra tra gli obiettivi programmatici prioritari dell'Amministrazione Comunale la riqualificazione dell'ambiente sociale e la risoluzione di problematiche igienico-sanitarie, mediante l'allontanamento di sorgenti di inquinamento e di rischi di incidente che minano la pubblica incolumità, derivanti dalle attività artigianali attualmente attive in zona impropria;
- che, allo scopo, trattandosi di iniziativa di rilevante interesse pubblico in quanto consentirebbe, se concretizzata, di addivenire allo spostamento e trasferimento di attività artigianali pericolose insediate nel centro storico del paese, con evidenti vantaggi per il contesto urbano e ambientale circostante, si ritiene possibile promuovere la conclusione di uno specifico accordo pubblico-privato di pianificazione che disciplini i contenuti e le modalità per la realizzazione dell'accordo di programma in questione, accordo del quale il presente atto costituisce protocollo preliminare di intesa e di indirizzo;

- che i sigg. Canesso e i sigg. Pasinato in premessa, proprietari dei relativi immobili, si sono resi disponibili a trasferire le proprie attività artigianali nell'area di proprietà della Imm. Giulietta s.r.l. in premessa;
- che la Imm. Giulietta s.r.l. si è resa disponibile a realizzare gli immobili atti ad ospitare dette attività e adatti alle esigenze sia dei sigg. Canesso che dei sigg. Pasinato, nell'area di proprietà citata nelle premesse, a condizione:
 - .) che i sigg. Canesso in contropartita gli cedano l'intero immobile di proprietà sito in via Roma n. 109, censito al fg. 6 mapp. 162 sub 1-2;
 - .) che i sigg. Pasinato in contropartita gli cedano l'intero immobile di proprietà sito in via S. Pio X n. 10, catastalmente censito al fg. 6 mapp. 381 sub 3 e 819 sub. 1-2;
 - .) che l'Amministrazione Comunale: approvi ed autorizzi il P.U.A. in viale Europa così come indicativamente predisposto nell'allegato elaborato grafico nr. 01, consentendo la realizzazione delle tre nuove unità commerciali-artigianali (fatte salve le superfici ed i lotti ivi elencati); che approvi ed autorizzi il recupero delle volumetrie esistenti con destinazione residenziale, commerciale e direzionale, come predisposto negli allegati elaborati grafici nr. 02 e 03, anche con l'eventuale compensazione di volumetria tra i due comparti e che la volumetria esistente eccedente complessivamente non utilizzata venga riconosciuta quale credito edilizio ai sensi dell'art. 36 c. 4 della L.R. 11/04 e di cui all'art. 7 delle N.T.A del P.A.T.I. già adottato dall'Amministrazione Comunale;

CONSIDERATO

- che la L.R. nr. 11/2004 e s.m.i. prevede 3 livelli ben distinti di pianificazione urbanistica: il Piano di Assetto del Territorio (PATI - livello strutturale-strategico), Piano degli Interventi (PI - livello operativo), Piani Urbanistici Attuativi (PUA -livello attuativo), fermo restando il principio del coordinamento con la pianificazione urbanistica e territoriale di competenza degli Enti ed il rispetto delle direttive, delle prescrizioni e dei vincoli facenti capo agli strumenti di programmazione del territorio di livello sovracomunale;
- che il PATI all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione "Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, nonché per l'applicazione dello sportello unico per l'attività produttiva di cui al D.P.R. 20 ottobre 1998, n° 447 e successive modifiche" stabilisce che : "le attività produttive in zona impropria possono sempre essere trasferite in zona propria, individuata dal P.I., anche attraverso la necessaria riqualificazione ambientale e con ricorso al credito edilizio di cui al precedente art. 7";
- che la parte privata è proprietaria delle seguenti aree individuate al Catasto Terreni come segue :
 - fg. 7 mappale 451, 452, 43 e parte del 453 (286 mq) di complessivi mq. 12690, in via Europa, individuata dal P.A.T.I. adottato con DCC n° 24/2008 come area trasformabile;
 - fg. 6 mappale 162 sub. 1-2 di complessivi mq 998, in via Roma 109, posta all'interno dell'area di Centro Storico dove insistono fabbricati ad uso artigianale (*officina meccanica per autoriparazioni*) per complessivi mc. 3458,42 non compatibili con la zona di centro storico;
 - fg. 6 mappale 381 sub. 3 e 819 sub. 1-2 di complessivi mq 713, in S. Pio X 10, posta all'interno dell'area di Centro Storico dove insistono fabbricati ad uso artigianale (*falegnameria*) per complessivi mc. 2402,24 non compatibili con la zona di centro storico;
- che la possibilità di intervenire sull'area di viale Europa, per delocalizzare i due impianti produttivi sopra citati, consente il recupero delle volumetrie esistenti da destinare ad attività compatibili con il Centro Storico riqualificando la zona sia dal punto di vista urbanistico che architettonico ed ambientale, restituendo un carattere principalmente residenziale ad un'area attualmente fortemente compromessa da interventi edificatori di notevole impatto negativo nel contesto del centro storico di Galliera Veneta (PD);
- che le condizioni strutturali-edilizie, igienico sanitarie nonché di sicurezza implicita alle attività artigianali in essere, di per sé implicano una situazione di generale degrado e rischio per la pubblica incolumità, e per tali ragioni il loro trasferimento diviene improcastinabile;

- che in considerazione di quest'ultimo particolare aspetto la proposta di cui al presente accordo riscontra rilevanza sotto il profilo dell'interesse pubblico, in quanto le ditte proponenti si impegnano alla realizzazione delle opere esposte, il tutto in coerenza con i contenuti del PATI di cui all'art. 13 LR 11/04 e in particolare con i punti seguenti di cui al 1° comma dell'articolo:
 - l) definisce .. le aree di riqualificazione e riconversione;*
 - n) detta i criteri ... per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, nonché i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive ...;*
- che tale obiettivo è oggetto di proposta e di impegno della parte privata che prevede con gli elaborati grafici allegati 01-02-03:
 - l'individuazione di un ambito di intervento edificatorio, finalizzato ad accogliere il trasferimento delle attività produttive, all'interno dell'area trasformabile dell'ATO 8, adiacente a viale Europa e catastalmente identificata come segue: fg. 7 mappale 451, 452, 43 e parte del 453 (286 mq) di complessivi mq. 12690;
 - l'individuazione dell'ambito di intervento di trasformazione edilizia residenziale-commerciale-direzionale, all'interno del Centro Storico in via Roma catastalmente edificato come segue: fg. 6 mappale 162 sub. 1-2 di complessivi mc 3458,42;
 - l'individuazione dell'ambito di intervento di trasformazione edilizia residenziale, all'interno del Centro Storico in via San Pio X e vicolo Goldoni, catastalmente edificato come segue: fg. 6 mappale 381 sub. 3 e 819 sub. 1-2 di complessivi mc 1308,75;
- che la proposta di cui sopra è stata oggetto di considerazione da parte del Comune, a seguito di più tavoli tecnici di concertazione con la parte privata per giungere alla definizione dei contenuti dell'accordo.

ART. 1 – Rapporti con il P.A.T.I.

Il presente accordo è condizionato all'approvazione del PATI ai sensi dell'art. 15 della L.R. n° 11/2004 e s.m.i.

ART. 2 – Impegni reciproci

La parte privata si impegna :

- a partecipare alla fase successiva di concertazione relativa alla definizione, in coerenza con gli obiettivi sopra riportati, degli interventi di cui al presente accordo con particolare riguardo per le iniziative di rilevanza pubblica rappresentate negli elaborati grafici allegati 1-2-3.
- agli obblighi sotto menzionati da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Galliera Veneta, consapevole che il (successivo) accordo di secondo livello (P.I.) dovrà definire nell'ambito dei contenuti di cui all'art. 17 della L.R. 11/2004 :
 - la quantificazione degli interventi;
 - la qualificazione degli stessi anche in rapporto alla sostenibilità ambientale;
 - le opportune garanzie del privato a tutela degli impegni assunti;
 - a portare a conoscenza esplicitamente i propri aventi causa dell'esistenza del presente accordo;
 - a prevedere negli atti di trasferimento, qualora avesse a determinarsene la condizione, l'espressa assunzione da parte degli acquirenti degli obblighi a realizzare quanto previsto nel presente accordo;
 - a titolo perequativo: di cedere all'Amministrazione Comunale di Galliera Veneta nr. 1 unità immobiliare residenziale minima finita e nr. 1 unità immobiliare residenziale minima "al grezzo", riservandosi di monetizzarne il controvalore pari al costo di realizzazione e/o di tramutarne la monetizzazione in esecuzione di un'opera di interesse pubblico da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Il Comune di Galliera Veneta, come sopra rappresentato, si impegna:

- ad avvenuta efficacia del PATI ad adottare – in attuazione del PATI – il nuovo Piano degli Interventi (P.I.) riportante i contenuti di cui al presente accordo;
- al fine di perseguire l'interesse pubblico del presente accordo e gli obiettivi strategici del PATI, considerato, che l'intervento di recupero della volumetria esistente con destinazione residenziale, commerciale e direzionale, attualmente di proprietà dei sigg. Canesso, ubicato in via Roma 109 e censito al fg. 6 mappale 162 sub. 1-2 di complessivi mc 3458,42, rientra in un comparto urbanistico di cui all'art. 21 della L.R. 11/2004, e che potrebbero rilevarsi delle difficoltà nei rapporti tra i proprietari aventi titolo, già alla presentazione del P.U.A., si impegna a sostituirsi in favore alla Parte Privata, nella procedura di acquisizione coatta degli immobili dei dissenzienti, necessari alla realizzazione di un'intervento urbanistico ed architettonico unitario, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 11/2004, tramite procedura espropriativa e ai prezzi corrispondenti all'indennità di esproprio;

la Parte Privata e il Comune di Galliera Veneta si danno reciprocamente atto che i patti e il contenuto della presente intesa preliminare saranno riportati nell'accordo definitivo che sarà stipulato fra le stesse parti ad avvenuta approvazione del PATI e in conformità a quanto sarà disposto nello stesso Piano citato.

Si conviene inoltre che, successivamente all'approvazione del PATI potranno essere introdotte esclusivamente modifiche minime e comunque di dettaglio al presente accordo.

Le parti convengono altresì che, fatta eccezione per le modifiche sopra dette, ogni altra ulteriore modifica e/o integrazione all'accordo dovrà essere oggetto di accordo preventivo e risultare da atto scritto.

ART. 3 – Attuazione dell'accordo e flessibilità

L'attuazione delle previsioni del presente accordo, una volta approvato il PATI e provveduto, a cura del Comune, ad approvare il Piano degli Interventi (P.I.) per gli ambiti in questione e secondo il presente accordo (ovvero approvare il P.I. per l'intero territorio comunale), avrà luogo mediante l'ordinario procedimento edilizio a mezzo di uno o più Permessi di Costruire previa presentazione e convenzionamento dei PUA di cui al punto 1f dell'art. 19 della L.R. 11/2004 E S.M.I. (Programma integrato di cui all'art. 16 della L. 17.2.1992 n° 179).

I P.U.A. dovranno essere redatti conformemente ai contenuti di cui alla L.R. n° 11/2004, risentendo le invariabili di cui al presente accordo (superfici, lotti, standard indicati nell'elaborato grafico nr. 01 allegato al presente atto).

ART. 4 – Inadempienze

Qualora la Parte Privata rinunci a partecipare alle fasi successive e in particolare non avesse a sottoscrivere l'accordo definitivo di cui al presente art. 2, l'Amministrazione si riserva la facoltà di riproporre liberamente gli obiettivi di pianificazione territoriale per gli ambiti interessati dal presente accordo, in conseguenza alla mancata adesione – pur parziale – della proprietà, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici del PATI.

Nel caso il contenuto e le clausole del presente accordo non fossero state portate a conoscenza degli aventi causa della Parte Privata, l'Amministrazione Comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima Parte Privata inadempiente, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

ART. 5 – Adempimenti fiscali

Si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

ART. 6 – Richiami normativi

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della L.R. n° 11/2004 e s.m.i., oltre alle disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n° 241/1990 e s.m.i. nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 7 – Recesso

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla Parte privata, può recedere dal presente accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione dell'indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificati in danno alla Parte Privata derivanti dal recesso come previsto dall'art. 11, comma 4 della legge 241/1990 come modificata dalla legge n° 15/2005.

La Parte Privata si riserva la facoltà di recedere dal presente accordo, qualora entro un' anno dall'approvazione definitiva del PATI il Comune non provveda ad adottare il Piano degli Interventi in attuazione delle previsioni del PATI, con i contenuti, gli obiettivi e gli obblighi sintetizzati negli allegati ed espressi nel presente accordo, con l'obbligo per il Comune di provvedere alla liquidazione dell'indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificati in danno alla Parte Privata derivanti dal recesso come previsto dall'art. 11, comma 4 della legge 241/1990 come modificata dalla legge n° 15/2005.

La facoltà di recesso dovrà essere esercitata tramite comunicazione scritta entro e non oltre trenta giorni decorrenti dal compimento del primo anno successivo all'approvazione definitiva del PATI, salva l'eventuale comunicazione della Parte Privata di prorogare di ulteriori dodici mesi l'esercizio della facoltà di recesso.

Art. 8 – Risoluzione di eventuali controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11, comma 5 della legge n° 241/1990 alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

La presente scrittura consta di fasciate 5 (cinque).

La stessa, previa lettura, viene sottoscritta dalle parti, come sopra rappresentate e intervenute.

Allegati:

- tav. 01 - Trasformazione area per delocalizzazione attività produttive
fg. 7 mapp. 451, 452, 43, 453 (parte)
- tav. 02 - Recupero volumetria esistente con destinazione residenziale, commerciale, direzionale
fg. 6 mapp. 162 sub 1-2
- tav. 03 - Recupero volumetria esistente con destinazione residenziale
fg. 6 mapp. 381 sub. 3 e 819 sub. 1-2

Letto, confermato e sottoscritto.

per il Comune di Galliera Veneta

per la Parte Privata

Bellet Luigi

Canesso Bruno

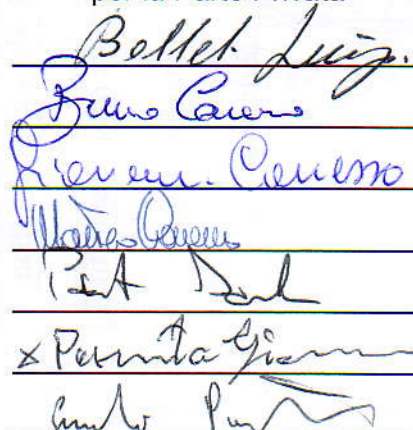
Canesso Giovanni

Canesso Matteo

Pasinato Daniele

Pasinato Giovanni

Pasinato Guido



QUADRO ECONOMICO PROGRAMMATICO DELL'INTERVENTO			
1) Costo intervento area artigianale in via Roma			
Valore terreno e opere di urbanizzazione	€	397.000,00	
Realizzazione fabbricati artigianali ditte Canesso e Pasinato	€	1.370.000,00	
Oneri di urbanizzazione, fiscali e finanziari	€	370.000,00	
2) Costo intervento riconversione fabbricato ditta Canesso	€	2.758.000,00	
3) Costo intervento riconversione fabbricato ditta Pasinato	€	521.000,00	
4) Valore di mercato riconversione fabbricato ditta Canesso superficie commerciale circa mq 700 x €/mq 2.000,00 superficie residenziale circa mq 1450 x €/mq 1.600,00	€		1.400.000,00 2.320.000,00
5) Valore di mercato riconversione fabbricato ditta Pasinato superficie residenziale circa mq 575 x €/mq 1.600,00 credito edilizio volume residuo non edificato mc 1100 x €/mc 100,00	€		920.000,00 110.000,00
6) Plus-valenza trasformazione terreno agricolo lotto residuo nell'area artigianale di via Roma	€		760.000,00
Raffronto importi complessivi	€	5.416.000,00	5.510.000,00

Galliera Veneta li, 20/04/09



Canesso *Pasinato* *Bellot stop*
Canesso *Pasinato* *Canesso*
Canesso *Pasinato* *Canesso*