

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

Tra le Ditte:

- Immobiliare Lorenzin s.a.s., di Lorenzin Gabriele & C. con sede in Galliera Veneta (PD), Via Roma n. 4, rappresentata dal sig. Lorenzin Gabriele, nato a Cittadella (PD) il 11.08.1955;
- ML Lorenzin s.r.l., con sede in Galliera Veneta (PD), Via Roma n. 4, rappresentata dal sig. Lorenzin Mario, nato a Galliera Veneta (PD) il 08.11.1927;

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

PREMESSO

Che il Comune di Galliera Veneta è dotato del P.A.T.I., approvato nella Conferenza di Servizi del 27 maggio 2009;

Che con delibera di Consiglio Comunale n° 13 del 29 giugno 2011 è stato approvato il Piano degli Interventi (P.I.)

- che il P.A.T.I. (art. 66 delle N.T.) mediante linee preferenziali di sviluppo insediativo individua ambiti all'interno dei quali il Piano degli Interventi (P.I.) può riconoscere nuove espansioni insediative fissando gli strumenti necessari e le modalità di attuazione.

Che l'art. 5 delle N.T. del P.A.T.I. individua tra gli strumenti attuativi dello stesso P.A.T.I. gli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i.

Che il Piano degli Interventi recepisce i contenuti degli "accordi tra soggetti pubblici e privati" di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 e che gli stessi costituiscono, quindi, parte integrante del P.I. Il ricorso a tale strumento in sede di P.I. è subordinato all'attuazione di opportune forme di pubblicità al fine di poter assumere e valutare più proposte in relazione alle possibili scelte – necessariamente condivise – di rilevante interesse pubblico.

Che le Ditte "Immobiliare Lorenzin s.a.s." e "M.L. Lorenzin s.r.l." aventi in proprietà alla data della presente gli immobili ricompresi nell'area "Territorio agricolo di connessione naturalistica" del P.I. e così costituita:

- Fg. 8:	Mappale	697	mq.	1000
	Mappale	909	mq.	5980
	Mappale	987	mq.	4835
	Mappale	988	mq.	340
	Mappale	1002	mq.	580

per una superficie complessiva di mq. 12.735 di proprietà, di cui mq. 9.136 interessati dal piano urbanistico.

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

Che in data 8 agosto 2012 e successive integrazioni le ditte "Immobiliare Lorenzin s.a.s." e "ML Lorenzin s.r.l." hanno presentato una dettagliata proposta di intervento sulle aree in proprietà facenti parte dell'ambito sopraccitato e così individuate :

- Fg. 8:	Mappale	697	mq.	1000
	Mappale	909	mq.	5980
	Mappale	987	mq.	4835
	Mappale	988	mq.	340
	Mappale	1002	mq.	580

Che la Ditta propone operativamente interventi edificatori secondo le seguenti carature piani volumetriche:

TABELLA DATI

- **D** Fabbricato per lavaggio camion e cassoni scarrabili in depressione:
Superficie Coperta = 155,50 mq.
Altezza = 10,70 ml.
- **E** Biofiltro con umidificatore e aspiratore:
Superficie = 645,00 mq.
Altezza = varie.
- **F** Silos stoccaggio grasso animale:
Superficie = 150,00 mq.
Altezza = 10,00 ml.
- **G** Fabbricato ad uso uffici aziendali:
Superficie Coperta = 224,00 mq.
Altezza = 6,90 ml.
- **5** Piazzale movimentazione e sosta autotreni, nonché stoccaggio cassoni scarrabili:
Superficie = 4.145,13 mq.
- **7+10** Viabilità a strade, marciapiedi, parcheggi, ecc.:
Superficie = 990,00 mq.
- **9+11** Area a verde di pertinenza uffici e bacino di laminazione:
Superficie = 1.854,00 mq.
- **12** Area destinata al bacino di laminazione:
Superficie = 978,00 mq.
- Area agricola residua:
Superficie = 3.599,00 mq.

e come in dettaglio definiti dagli elaborati grafici agli atti del Comune di Galliera Veneta :

N° TAV.	Oggetto	Prot.	Data	
1	Planimetrie generali	8026	08.08.2012	
2	Planimetria area – Stato di fatto, progetto e confronto	8026	08.08.2012	
3	Fabbricato “A” – Stato di fatto – Piante, sezioni e prospetti	8026	08.08.2012	
4	Fabbricato “A” – Stato di Progetto – Piante, sezioni e prospetti	8026	08.08.2012	
5	Fabbricato “A” – Stato di confronto – Piante, sezioni e prospetti	8026	08.08.2012	
6	Fabbricato “B” – Stato di fatto – Piante, sezioni e prospetti	8026	08.08.2012	
7	Fabbricato “C” – Stato di fatto – Piante, sezioni e prospetti	8026	08.08.2012	
8	Lavaggio automezzi e cassoni scarrabili “D” – Progetto – Piante, sezioni e prospetti	8026	08.08.2012	
9	Biofiltro “E” – Stato di progetto – Piante, sezioni e prospetti	8026	08.08.2012	
10	Silos “F” – Stato di progetto – Pianta, sezione e prospetti	8026	08.08.2012	
11	Fabbricato “G” – Stato di Progetto – Piante, sezione e prospetti.	8026	08.08.2012	
12	Recinzione di progetto – Sezioni e prospetti	8026	08.08.2012	
13	Schema Fognature – Stato di progetto	8026	08.08.2012	

e relazioni specifiche in merito agli aspetti ambientali :

N°	Oggetto	Prot.	Data	
	Relazione Geologica - Geotecnica			
	Relazione Scrubber e Biofiltro	8026	08.08.2012	
	Relazione tecnica	8026	08.08.2012	
	Dichiarazione e indagine ambientale ai sensi della DGRV 2424/2008 -	8026	08.08.2012	
	Valutazione di Incidenza Ambientale	8143	11.08.2012	
	Convenzione	8143	11.08.2012	
	Dati metrici	8143	11.08.2012	
	Documento clima acustico (L. 447/95)	8143	11.08.2012	
	Determinazione clima acustico	8143	11.08.2012	
	Provvedimento 4459/EM – Provincia di Padova	8143	11.08.2012	
	Decreto n°40 del 4.09.2007 A.I.A. – Regione Veneto	8143	11.08.2012	
	Autocertificazione relativa alla valutazione di compatibilità idraulica	9508	24.09.2012	
	Tav. 13 – Schema fognature – Stato di progetto	9508	24.09.2012	
	Studio di compatibilità idraulica	9508	24.09.2012	
	Asseverazione di conformità	9508	24.09.2012	

Al presente Accordo Pubblico Privato vengono allegati i seguenti documenti :

- TAV. 1 - Planimetrie generali;
- TAV. 2 - Planimetria area, stato di fatto, progetto e confronto;
- TAV. 2 BIS - Planimetrie standard aree a servizi, stato di progetto;
- Relazione Tecnica.

Che la proposta evidenzia l'interesse pubblico consistente:

- Nella proposta perequativa consistente nel versamento di 200.000,00 €. come analiticamente determinata nell'allegata tabella "A" tenuto conto dei valori di mercato delle aree, dei costi per la realizzazione delle opere e dell'indice di copertura dei fabbricati previsti, inferiore al 5% della superficie interessata dall'accordo.
- Nelle opere di mitigazione e miglioramento ambientale di un'area compromessa rappresentate dalla riorganizzazione degli spazi per la movimentazione ed lavaggio degli automezzi, dalla posa di barriera antirumore lungo il perimetro sud e dall'impianto di biofiltro per l'abbattimento delle emissioni odorose.
- Nelle assunzioni di personale conseguenti all'intervento.
- Alla salvaguardia ambientale conseguente alla realizzazione, nell'ambito dell'attività esistente, dell'intervento.

CONSIDERATO

Che la Giunta Comunale con delibera n° del si è espressa favorevolmente in ordine alla proposta di accordo e all'intervento urbanistico-edilizio di massima allegato al presente atto;

e che quindi, in considerazione di questi particolari aspetti, il presente accordo, acquisisce sicuramente i contenuti di "rilevante interesse pubblico", di cui all'art. 6 della citata L.R. 11/2004.

Tutto ciò premesso e considerato, tra le parti si conviene quanto segue:

Art. 1 - Rapporti con il P.I.

Il presente accordo costituisce parte integrante del P.I. ed è condizionato all'approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 .

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

Art. 2 - Impegni reciproci

La ditta proprietaria si impegna a realizzare , mediante intervento edilizio diretto previo rilascio di Permesso di Costruire, la proposta progettuale allegata al presente atto, così come sarà accettata in sede di approvazione dello strumento di pianificazione a cui accede, da parte del Consiglio Comunale.

Si impegna altresì :

- a portare a conoscenza esplicitamente i propri aventi causa dell'esistenza del presente accordo;
- a prevedere negli atti di trasferimento, qualora avesse a determinarsene la condizione, l'espressa assunzione da parte degli acquirente degli obblighi di cui al presente accordo.

Il Comune di Galliera Veneta si impegna:

- a trasferire integralmente i contenuti del presente accordo nel P.I.;
- a sottoporre il presente accordo al vaglio del Consiglio Comunale per l'adozione e successiva approvazione, conformemente alla procedura prevista dall'art. 18 della L.R. n° 11/2004;
- ad avvenuta efficacia del P.I., ad adottare il relativo P.U.A. ovvero a rilasciare il Permesso di Costruire.

Art. 3 - Perequazione

Ai sensi dell'art. 6 delle N.T.A. del P.A.T.I., l'intervento è soggetto a perequazione urbanistica con le modalità e gli scopi indicate nello stesso articolo che fornisce le direttive per la formazione del P.I.

L'importo del plus-valore conseguente alla trasformazione urbanistica è determinato analiticamente nell'allegato documento "Tabella A – Determinazione plus-valore" e sarà corrisposto nelle forme che l'Amministrazione Comunale riterrà di indicare.

Art. 4 - Aree a standard e servizi

Ai sensi dell'art. 31 e 32 della L.R. 23.04.2004, n° 11, ed art. 5 del D.M. LL.PP. 02.04.1968 n° 1444 l'intervento proposto comporta il reperimento delle seguenti aree a standard (Tav. 2 bis) :

- Mq. 10 ogni 100 mq. di superficie delle singole zone :

- 1) mq. $9.136 \times 0,10 =$ mq. 913,60 = 914,00 mq. di urbanizzazione primaria.
così suddivise :

- area a parcheggio: minimo normativa mq. $914,00 \times 50\% = 457,00$ mq.
di progetto = 990,00 mq. di cui mq. 702,00
interni al "lotto" e mq. 288,00 all'esterno del lotto da vincolare ad uso
pubblico Comune (l'area interna durante l'orario diurno dell'attività) con
manutenzione ordinaria e straordinaria a carico della ditta proprietaria.

- area a verde: minimo normativa mq. $914,00 \times 50\% = 457,00$ mq.
di progetto = _ _ _ mq.

- 2) mq. $9.136,00 \times 0,10 =$ mq. 913,60 = 914,00 mq. di urbanizzazione secondaria.

Aree a standard primarie e secondarie dovute mq. $914,00 + 914,00 - 990,00 = 838,00$ mq.

La suddetta area sarà monetizzata con destinazione a verde secondo le vigenti tabelle rimanendo vincolata a verde ad uso privato.

Art. 5 - Oneri di urbanizzazione

La ditta si impegna al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria quantificati secondo le tabelle in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

Art. 6 - Progetto

Le previsioni di progetto indicate negli elaborati citati in premessa potranno subire variazioni minime tali da non snaturare la sostanza dell'accordo.

Il rilascio del Permesso di Costruire è comunque subordinato alla stipula di una convenzione idonea a disciplinare gli aspetti relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e servizi,

alla monetizzazione dell'area, agli oneri di urbanizzazione dovuti, alla cronologia degli interventi previsti, al collaudo delle opere di uso pubblico e al rilascio dei certificati di agibilità delle strutture, alle garanzie finanziarie, ecc.

Art. 7 - Inadempienze

Qualora la Parte Privata non presentasse il P.UA. ovvero l'istanza di Permesso di Costruire entro 180 giorni dall'approvazione del P.I. o comunque non sottoscrivesse – nel caso di P.U.A. – la Convenzione prevista all'art. 19, lett. m) della L.R. 11/2004 il presente accordo perderà la sua efficacia ed il comune avvierà le procedure per far cessare gli effetti delle presenti previsioni urbanistiche eventualmente già prodottisi, incamerando la fidejussione che la ditta avrà prestato allo scopo.

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. 8 - Garanzie

Per il rispetto degli adempimenti di cui al precedente art. 4) la Ditta proprietaria presta a favore del Comune di Galliera Veneta una fidejussione della società dell'importo uguale al 100% del valore della perequazione come risultante dalla documentazione presentata, pari ad €. 200.000,00 (euro duecentomila/00).

La fidejussione viene espressamente prestata con rinuncia della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. e pertanto il fidejussore sarà obbligato al versamento degli importi entro 15 giorni su semplice richiesta del Comune, senza che possa opporre alcuna eccezione di riserva. Il garante rimane comunque vincolato nei confronti del Comune Garantito, fino alla restituzione dell'originale della polizza o di lettera di svincolo sottoscritta dal Responsabile del procedimento.

Art. 9 - Adempimenti fiscali

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

Art. 10 - Richiami normativi

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della LR n. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni, oltre alle disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del C.C. in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 11 - Recesso

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla Parte Privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo, come previsto dall'art. 11, comma 4 della legge n. 241/1990 come modificata dalla legge n. 15/2005.

Art. 12 - 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 n. 7

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

Letto, confermato e sottoscritto :

Per il Comune di Galliera Veneta

Per la Parte privata

Le Società (i legali rappresentanti)

Data