

Allegato 1

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

ACCORDO PUBBLICO / PRIVATO

Tra la ditta Tassarolo Stefano – Pozza Dario rappresentati da
E il Comune di Galliera Veneta, in questo atto rappresentato da

Premesso

Che il Comune di Galliera Veneta è dotato di P.A.T.I., approvato nella Conferenza dei Servizi del 27.05.2009;

- 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 la ditta proprietaria degli immobili ricompresi nell'area trasformabile del PAT è così costituita:

ditta Tassarolo Stefano e Pozza Dario
fg 6 mapp. 2623 (ex mapp. 143)

Totale superficie interessata dal Piano Urbanistico mq. 6200 ca.

Ritenuto, in particolare, che gli imprenditori privati possano esporre direttamente alla Pubblica Amministrazione le proprie proposte operative relativamente alle aree in proprietà

preso atto

che in data odierna la ditta proponente ha presentato una dettagliata proposta di intervento sulle aree di cui sopra facenti parte dell'ambito sopra citato e così individuate:

Ditta

fg. 6 mapp. 2623 ex 143 mq. 6200 circa

che la ditta propone affinamenti dell'ambito d'intervento secondo le seguenti carature planivolumetriche:

TESSAROLO: area totale in proprietà circa mq 3100

STEFANO n° lotti = 1

area edificabile richiesta mq. 1200

volume richiesto mc 800

standard da realizzare e cedere all'amministrazione: 1/3 di mq. 370= mq 123,3 – per accordi tra i confinanti l'area effettivamente ceduta risulta pari al 50% del totale - area a verde privato rimanente. 1715 mq
Perequazione: non dovuta perchè la richiesta è per prima casa del proprietario

Dati metrici:

POZZA: area totale in proprietà circa mq. 3100

DARIO n° lotti = 2

area edificabile richiesta mq. 1900

volume richiesto mc 1600

standard da realizzare e cedere: 2/3 di mq. 370= mq. 246,60 – per accordi tra i confinanti l'area effettivamente ceduta risulta pari al 50% del totale - area a verde privato rimanente: 1015 mq.

Perequazione:

calcolata come da schema successivo che si intende corrispondere al momento dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale del nuovo Piano degli Interventi recante la modifica richiesta con la presente

La destinazione delle unità sarà esclusivamente residenziale, con tipologie: unifamiliare o bifamiliare;

che la proposta appare idonea a "soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI" ,

che l'art. 64 delle N.T. del PATI regola gli interventi relativamente alle "opere incongrue" e che lo stesso articolo individua le seguenti direttive per la formazione del P.I.

"Il P.I. potrà integrare e completare l'individuazione operata dal PATI, disciplinando gli interventi relativi alla demolizione delle opere incongrue, all'eliminazione degli elementi di degrado, al ripristino ambientale, nonché il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio"

(ovvero)

Considerato altresì

La proposta della ditta è stata oggetto di particolare studio ed attenzione da parte del Comune il quale è giunto alla conclusione che la proposta stessa appare meritevole di attenzione in quanto

- di riqualificare un'area riportandola alla sua originaria destinazione di Zona Residenziale ;
- che la proposta prevede in particolare il reperimento degli standards (verde e parcheggio) previsti dalla legge in area che ne è attualmente sprovvista;
- che la proposta perequativa formulata va nella direzione di interesse pubblico e comunque favorevole per il Comune;
- 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 LR n. 11/2004.

Art. 2 - Impegni reciproci

Il Proponente prende atto e condivide gli obiettivi e gli obblighi contenuti nelle premesse e considerazioni di cui sopra e si impegna fin d'ora,

- 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 alla quantificazione degli standard pubblici e all'esecuzione degli accessi, nonché gli obblighi di carattere economico da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Galliera Veneta, consapevole che il successivo accordo (PUA) dovrà definire nell'ambito dei contenuti di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004 (comma 2):
 - gli obblighi ulteriori da assumere verso il Comune in ordine agli articoli 35 (perequazione urbanistica) del PATI ;
 - le opportune garanzie a tutela degli impegni assunti..

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 acquirenti 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 LR n. 11/2004;

La Parte Privata e il Comune di Galliera Veneta si danno reciprocamente atto che i patti e il contenuto del presente accordo preliminare saranno riportati nell'accordo definitivo che sarà stipulato fra le stesse parti ad avvenuta approvazione del P.I. con le integrazioni e gli affinamenti che lo stesso P.I. introdurrà.

Art. 3 – Perequazione

| | | €/mq/mc | mq/mc | Valore € | |
|----|--------------------------------------|---------|---------|--------------|--------------|
| 1 | Valore iniziale degli immobili | € 45,00 | 3100,00 | € 139.500,00 | |
| 2 | Costi per trasformazione urbanistica | | | | |
| 2a | Demolizioni/sistemazioni | | | | |
| 2b | Costi opere urbanizzazione | € 50,00 | 370,00 | € 18.500,00 | |
| 2c | Spese tecniche | € 10,50 | 370,00 | € 3.885,00 | |
| 2d | Oneri urbanizzazione | € 9,68 | 2400,00 | € 23.232,00 | |
| 2e | Oneri finanziari | | | | € 185.117,00 |
| 3 | Valore finale di mercato | € 99,41 | 2730,00 | € 271.389,30 | |
| 4 | Plus valore - (1+2) | | | € 86.272,30 | |
| 5 | Quota plusvalore (50% di 4) | | | € 43.136,15 | |

Calcolo if

| | |
|-------------------|------|
| Area terreno mq | 3100 |
| Urbanizzazione mq | 370 |
| Sup. Fondiaria mq | 2730 |
| Volume mc | 2400 |
| Indice Fondiario | 0,88 |

La perequazione calcolata verrà così distribuita tra i due proprietari:

- 1/3 (43.136,15) pari ad € 14.378,72 da attribuire al sig. Tessarolo Stefano, non sono dovuti in quanto il titolare costruisce la sua prima casa di abitazione (N.T.O Art. 5,2,1).
- 2/3 (43.136,15) pari ad € 28.757,43 da attribuire al sig. Pozza Dario quale richiedente di due lotti edificabili. Il sig. Pozza chiede di poter versare l'importo della perequazione al momento dell'approvazione dell'accordo da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art. 4 – Inadempienze

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 taxa 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 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 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 unilateralmente dal presente accordo, come previsto dall'art. 11, comma 4 della legge n. 241/1990 come modificata dalla legge n. 15/2005.

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 facciate n. 05

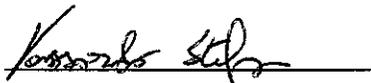
La stessa, previa lettura, viene sottoscritta dalle parti, come sopra rappresentate e intervenute.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Galliera Veneta

Per la Parte privata

Sig. Tessarolo Stefano



Sig. Pozza Dario



Allegati:

Proposta parte privata contenente:

- Estratto catastale (scala 1/2000) individuanti la proprietà "....." e proprietà comunale;
- Schede rilievo stato di fatto proprietà ".....";
- Schede progettuali area ".....";