Prot.n. 0000875 del 29-01-2011

Uffici: TECNICO

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



Tra il Sig. CECCHELE Cristiano, nato a Cittadella (PD) il giorno 21 settembre 1969, residente a San Martino di Lupari (PD) in via Vittorio Emanuele II n°15/b, C.F. CCCCST69P21C743A,

E il Comune di Galliera Veneta, in questo atto rappresentato dal Sindaco del Comune di Galliera Veneta Dr. Stefano Bonaldo, Via Roma n. 174, Galliera Veneta (PD).

Premesso

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

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

Sig. CECCHELE Cristiano, nato a Cittadella (PD) il giorno 21 settembre 1969, residente a San Martino di Lupari (PD) in via Vittorio Emanuele II n°15/b, C.F. CCCCST69P21C743A,

Catasto Fabbricati:

In Comune di Galliera Veneta, Provincia di Padova, Catasto Fabbricati - Foglio 6 (sei), mapp.n. 6 sub 1-2, Via Postumia, p.T-1-2, Cat. D/1, R.C.Euro 5.192,00, tale unità deriva dalla variazione per divisione dell'originario mapp.n. 6 in forza della denuncia di variazione presentata all'Agenzia del Territorio, Ufficio di Padova il 4 novembre 2008 n. PD0303726 prot. e comprende il terreno censito al Catasto Terreni, Foglio 6) con il Mapp.n. 6 di mq. 3.423 (tremilaquattrocentoventitré) a Partita 1:

Catasto Terreni:

In Comune di Galliera Veneta, Provincia di Padova, mapp.n. 2288 ex 7/b - Are 69.53 - P.i.1 - R.D.Euro 53,86 - R.A.Euro 28,73.

Per una superficie complessiva interessata dal Piano Urbanistico di:

mq 10.376 (diecimilatrecentosettantasei).

Ritenuto che, in particolare secondo il contenuto all'art. 17 comma 4 della legge regionale 11/2004: "Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6", l'imprenditore privato possa esporre direttamente alla Pubblica Amministrazione le proprie proposte operative relativamente alle aree in proprietà.

Che in data 20-02-2010 il Sig. CECCHELE Cristiano ha presentato una dettagliata proposta di intervento, da recepire all'interno del Piano degli Interventi, sulle aree di proprietà facenti parte dell'ambito sopra citato e così individuate:

Ditta

Catasto Fabbricati:

In Comune di Galliera Veneta, Provincia di Padova, Catasto Fabbricati - Foglio 6 (sei), mapp.n. 6 sub 1-2, Via Postumia, p.T-1-2, Cat. D/1, R.C.Euro 5.192,00, tale unità deriva dalla variazione per divisione dell'originario mapp.n. 6 in forza della denuncia di variazione presentata all'Agenzia del Territorio, Ufficio di Padova il 4 novembre 2008 n. PD0303726 prot. e comprende il terreno censito al Catasto Terreni, Foglio 6) con il Mapp.n. 6 di mq. 3.423 (tremilaquattrocentoventitré) a Partita 1;

Catasto Terreni:

In Comune di Galliera Veneta, Provincia di Padova, mapp.n. 2288 ex 7/b - Are 69.53
 P.i.1 - R.D.Euro 53,86 - R.A.Euro 28,73.

che la ditta in tale occasione proponeva affinamenti dell'ambito d'intervento secondo le seguenti carature:

- La ridefinizione del perimetro del Piano di Recupero che interessa le aree di Sua proprietà;
- La richiesta che il Piano Di Recupero, in funzione anche della richiesta di riperimetrazione del S.U.A., possa essere diviso in 2 piani di recupero distinti ricalcando il nuovo stato delle proprietà;
- 3) Il cambio di destinazione urbanistica di una porzione del mappale 2288, Foglio 6, del Comune di Galliera Veneta, dalle attuali destinazioni d'uso urbanistiche E2 ed C1.1 a destinazione d'uso urbanistica completamente C1.1, con inserimento in tale area di una capacità edificatoria di 1500 mc.per l'edificazione di un fabbricato con tipologia uni-bifamigliare per le proprie esigenze famigliari.

Che la proposta sopracitata sostituisce integralmente ogni precedente in Comune a Gallliera Veneta dal Sig. Cecchele Cristiano, viene, in occasione della presente convenzione di seguito meglio definita e pertanto si richiede

- PUNTO 1) La ridefinizione del perimetro del Piano di Recupero (P.d.R.=strumento urbanistico attuativo) attualmente comprendente parte delle proprietà del sig. Cecchele Cristiano e oggetto della presente convenzione, in modo tale da comprendere all'interno di detto perimetro anche parte del mappale 2288, Foglio 6 e l'intero mappale 6, Foglio 6 (come descritto nell'Allegato 1, punto A: proposta di riperimetrazione del piano di recupero attuale con suddivisione in 2 piani di recupero autonomi in seguito alla ridefinizione delle proprietà). Il nuovo perimetro consentirà di considerare all'interno del P.d.R.anche gli edifici esistenti nella porzione ovest del mappale 6, Foglio 6, del Comune di Galliera Veneta, che storicamente fanno parte del compendio, e che in previsione della riqualificazione della filanda potranno essere inclusi da subito nell'ambito dell'intervento, con recupero della volumetria, in modo da ottenere un organico piano di sviluppo e riqualificazione dell'area.
- PUNTO 2) Si richiede che Piano di Recupero, come ridefinito nel perimetro nel PUNTO 1) della presente convenzione e come graficamente esplicato nell'Allegato 1 della presente convenzione, venga diviso in 2 (due) Piani di Recupero distinti ricalcando lo stato attuale delle proprietà ricomprese all'interno del S.U.A..

 All'interno del Piano di Recupero sono infatti comprese sia le proprietà del Sig. Cecchele Cristiano, che altrui proprietà, come da atto notarile del 30 dicembre 2008.

 La divisione delle proprietà, avvenuta come sopra citato atto notarile, ha definito 2 ambiti puliti con caratteristiche di necessità d'intervento diverse.

 La soluzione di procedere alla divisione del Piano di Recupero in 2 (due) piani distinti è dunque valutabile come richiesta migliorativa, funzionale e coerente.
- PUNTO 3) Viene prevista la demolizione dei fabbricati esistenti lungo il lato ovest del mappale 6, Foglio 6, del Comune di Galliera Veneta, nonché di una porzione di fabbricato in adiacenza alla filanda indicati meglio nell'Allegato 2 alla presente convenzione ed il recupero della cubatura di tali fabbricati in adiacenza alla filanda ai fini del riordino strutturale, architettonico e funzionale della stessa nelle posizioni indicate nell'Allegato 2 della presente convenzione.
- PUNTO 4) Si richiede il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti sul mappale 6, Foglio 6, del Comune di Galliera Veneta, nonché delle porzioni di cubatura che, come richiesto nel precedente PUNTO 3), saranno riedificate in ottica della riqualificazione della filanda, dall'attuale destinazione d'uso a destinazione d'uso commerciale-direzionale, per una superficie complessiva pari a MQ 1.689,7, come descritto nell'Allegato 2 della presente convenzione.
- PUNTO 5) Si richiede che una porzione (verso est) del mappale 2288, Foglio 6, del Comune di Galliera Veneta, dall'attuale destinazione urbanistica z.t.o. E2 (agricola) e C1.1 (beni culturali ai sensi dell'art. 28 L.R. 61/85) venga trasformata completamente a destinazione urbanistica z.t.o. C1.1, e che su tale porzione di terreno venga assegnata una capacità edificatoria di mc 1500 (come descritto nell'Allegato 2 della presente convenzione: richiesta di inserimento di una capacità edificatoria per l'abitazione) al fine di edificarvi la residenza di famiglia del Sig. Cecchele Cristiano.

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 regolamenta 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";

inoltre la proposta evidenzia l'interesse pubblico consistente nel miglioramento delle condizioni ambientali conseguenti all'intervento.

La presente proposta prevede la riqualificazione, il ripristino ed il riutilizzo di uno degli edifici più importanti, sia dal punto di vista architettonico che storico, del Comune di Galliera Veneta. La proposta infatti salvaguarda l'edificio conservandone l'integrità e libera l'area d'ambito della filanda dagli edifici estranei all'antica funzione della filanda recuperandone la cubatura in modo funzionale al suo riutilizzo e ripristino.

Considerato altresì

Che il Consiglio Comunale con delibera n° del si è espresso favorevolmente in ordine alla proposta dell'intervento urbanistico-edilizio contenuta nel presente atto, di cui fanno parte integrante gli allegati;

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.

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

N.T.O. pag. 4

Art. 2 - Impegni reciproci

La ditta proprietaria si impegna a realizzare 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, meglio definita nel piano attuativo di iniziativa privata qualora previsto, da formare a cura dei privati proprietari, in accordo con l'ufficio urbanistica del Comune.

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 nei 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 rilasciare il Permesso di Costruire sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale.

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 dei P.I..

L'importo del plus-valore € 72.000,00 conseguente alla trasformazione urbanistica è determinato analiticamente nella "Tabella A – Determinazione plus-valore" ,e sarà corrisposto nelle forme concordate tra l'Amministrazione Comunale ed il Sig. Cristiano Cecchele, di seguito riportata:

Tabella A - Determinazione plus-valore TABELLA A

1	Valore medio iniziale degli immobili	145,00 €/mq	
	Costi per la trasformazione urbanistica		
2a	costi per demolizione/sistemazione esterna		4,00 €/mq
2b	costi di costruzione (OO.UU primaria)		22,00 €/mq
2c	spese tecniche		26,00 €/mq
2d	oneri di urbanizzazione (tabellari) (OO.UU. Secondaria)		8,00 €/mq
2e			43 ,00 €/mq
	Offert miditation		103,00 €/mq
3	Valore medio di mercato del bene trasformato	290,00 €/mq	
4	Plus- valore: 3-(1+2)	42,00 €/mq	
	Quota plus-valore da corrispondere al comune (minimo 50% di 4)	21,00 €/mq	

Importo della perequazione : €/mq 21,00 x mq 3.423 = 71.883,00 €

Ad ulteriore dimostrazione del valore della perequazione si riporta la tabella con l'importo calcolato sulla base dei costi finanziari da sostenere nell'operazione di traformazione e di realizzazione dei fabbricati.

1	Valore iniziale degli immobili	458.000,00	
	Costi per la trasformazione urbanistica		
2a	costi per demolizione/sistemazione esterna		15.000,00
2b	costi di costruzione (OO.UU primaria)		1.682.790,00
2c	spese tecniche		90.000,00
2d	oneri di urbanizzazione (tabellari) (OO.UU. Secondaria)	5.0	26.888,01
2e			150.000,00
			1.964.678,01
3	Valore di mercato del bene trasformato	2.566.427,50	
4	Plus- valore: 3-(1+2)	143.749,49	
	Quota plus-valore da corrispondere al comune (minimo 50% di 4)	71.874,75	

Art. 4 - Attuazione dell'accordo e flessibilità

L'attuazione delle previsioni del presente accordo, una volta approvato il P.I., avrà luogo mediante l'ordinario procedimento edilizio a mezzo di uno o più "Permessi di costruire" previo convenzionamento del PUA di cui all'articolo 19 della L.R. 11/2004.

Il P.U.A. definirà in dettaglio i contenuti di cui al presente accordo conformemente ai contenuti previsti dagli elaborati progettuali elencati al comma 2 dell'art. 19 L.R. 11/2004.

Art. 5 - Inadempienze

Qualora la Parte Privata non presentasse il P.U.A. ovvero l'istanza di Permesso di Costruire entro 365 giorni dall'approvazione delle richieste contenute nella presente convenzione all'interno 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 fideiussione 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 opportuna iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

Art.6 - Garanzie

Per il rispetto degli adempimenti di cui al precedente art.4) la Ditta proprietaria presta a favore del Comune di Galliera Veneta una fideiussione dell'importo uguale al 100% del valore della perequazione come risultante dalla documentazione presentata, pari ad € 72.000,00 € (diconsi € settantaduemila/00)).

La fideiussione viene espressamente prestata con rinuncia della preventiva escussione di cui al'art. 1944 del C.C. e pertanto fideiussore 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. 6 - Adempimenti fiscali

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

Art. 7 - 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. 8

Gli allegati sono parte integrante della presente scrittura: Allegato 1, Allegato 2

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

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Galliera Veneta:

Dr. Stefano Bonaldo

Per la Parte privata:

Sig. CECCHELE Cristiano, nato a Cittadella (PD) il giorno 21 settembre 1969, residente a San Martino di Lupari (PD) in via Vittorio Emanuele II n°15/b, C.F. CCCCST69P21C743A.

Sig. Cristiano Cecchele

Allegati:

Proposta parte privata contenente:

- Allegato 1;
- Allegato 2;
- Allegato 3 documentazione fotografica.

NTO