

COMUNE DI VEGGIANO
Prot.n. **0010438** del **05-12-2019**
Categ. 6 CL.3 Sott.

Ufficio: **EDILIZIA PRIVATA**
SINDACO

ACCORDO PER MODIFICA DI ZONING DA ATTUARSI NEL PIANO DEGLI INTERVENTI DA ZTO DS (SUAP) A ZTO D

(da sottoscrivere prima dell'adozione del PI in CC)

L'anno 2019, il giorno 5 del mese di dicembre, presso il Comune di Veggiano, tra

- il geom. Giuseppe Trevisan, domiciliato per la funzione presso la sede Comunale del Comune di Veggiano, che interviene in nome, per conto ed interesse del Comune di Veggiano, ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, nonché dell'articolo 109, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, a ciò autorizzato con decreto sindacale n. 1 del 15.01.2019, di seguito denominato "Comune";
- la ditta Nuova Patavium s.r.l. con sede in Veggiano (PD) via Sant'Antonio, 48-50 - C.F. e P.I. 02422480281 nel seguito del presente atto denominata "Parte Privata";

PREMESSO CHE

- il Comune di Veggiano è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), ratificato con Deliberazione della Giunta provinciale 124 del 10.07.2014;
- il Sindaco del Comune di Veggiano ha presentato in Consiglio Comunale ai sensi della LURV 11/01 il Documento Programmatico nel quale sono illustrati gli indirizzi per le trasformazioni urbanistiche da seguire per la formazione della sesta variante puntuale al vigente Piano degli Interventi (PI);
- è interesse della Parte Privata realizzare l'intervento edilizio di trasformazione urbanistico - edilizia accollandosi al contempo gli oneri di urbanizzazione e gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di perequazione ovvero di rimettere al Comune una cifra equivalente;
- è interesse del Comune di modificare la destinazione dell'area di proprietà della Nuova Patavium s.r.l. da attuale Z.T.O. "DS/1 - ambito Suap", sita in via A. Volta (debitamente identificata al successivo punto 3) in nuova Z.T.O. "D1 - Zona produttiva per insediamenti industriali - artigianali - commerciali" ex art. 14 delle N.T.O. del vigente P.I.;
- è interesse del Comune di Veggiano procedere alla trasformazione/riqualificazione urbanistico edilizia dell'area sopra indicata attraverso accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 e s.m.i.;

RILEVATO CHE

- l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di utilizzare la perequazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 e s.m.i.;
- la parte privata ha presentato manifestazione di interesse prot. 8687 del 08.10.2019 per la trasformazione dell'area sopra indicata da inserire nella variante n. 6 al Piano degli Interventi;
- la manifestazione di Interesse richiede la trasformazione dell'area sopra indicata da Z.T.O. "DS/1 - ambito Suap" a Z.T.O. "D1 - Zona produttiva per insediamenti industriali - artigianali - commerciali"

ex art. 14 delle N.T.O. del vigente P.I.;

- sull'area in questione è stato realizzato un edificio a seguito di rilascio del Permesso di Costruire n. 18/13 del 26.08.2013 e successive varianti ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 con attivazione di procedura SUAP giusta approvazione Conferenza di Servizi in data 27.04.2012 prot. 3321;
- l'edificio realizzato non ha consumato l'intera SLP prevista, in modo particolare sono stati edificati mq 6.970,00 di SLP mentre la potenzialità approvata in sede di CdS Suap è pari a mq 12.610,00 di slp e vi è quindi un residuo di mq 5.640,00 di SLP ancora da edificare (dati urbanistici di tav. 04s di progetto allegata a P.d.C. n. 18/13 del 26.08.2013);

VERIFICATO CHE

- la proposta progettuale è coerente con il Documento Programmatico del Sindaco in quanto insiste su un ambito che è già urbanizzato e non presenta specifici vincoli e/o limitazioni alla trasformazione da Z.T.O. "DS/1 - ambito Suap" a Z.T.O. "D1 - Zona produttiva per insediamenti industriali - artigianali - commerciali" ex art. 14 delle N.T.O. del vigente P.I.;
- le parti intendono concludere un accordo per la realizzazione di una proposta di intervento, ai sensi dell'art. 6 LR 11/04, comprendente la determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale della sesta variante al Piano degli Interventi;
- i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative fissati dal PAT, segnatamente dagli articoli 2 e 2 septies delle relative Norme Tecniche di Attuazione, in quanto la Parte Privata si impegna per un controvalore pari al 50% del plus-valore economico derivante dalla variazione (ex ante ed ex post) di destinazione urbanistica dell'area;
- tale accordo, quale parte integrante dello strumento di pianificazione, dovrà essere successivamente recepito definitivamente con il provvedimento di APPROVAZIONE DELLA SESTA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI e deve intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni ad EFFICACIA del PIANO;

SI PATTUISCE QUANTO SEGUE

1. PREMESSE

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente accordo.

2. IMPEGNI

1. Gli obiettivi che i soggetti sottoscrittori raggiungono con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

- la Parte Privata si impegna per sé e per gli aventi causa futuri al rispetto delle clausole di detto Accordo nonché alla stipula di nuova Convenzione urbanistica, alla data di efficacia della sesta variante al P.I., con la quale si impegna nei confronti del Comune: a) di trasferire la propria attività in sede idonea, senza ulteriori varianti con procedura SUAP ed entro il termine del 31.12.2026; b) di locare e/o vendere l'immobile in oggetto ad un'impresa terza, la quale venga indicata al Comune di modo che si possa valutare la sussistenza di un interesse pubblico in termini economici e di occupazione; c) di stipulare idonea polizza fideiussoria pari € 400.000,00- (Euro quattrocentomila-) a garanzia dei suddetti impegni convenzionali;
- la Parte privata si impegna alla riqualificazione e sistemazione delle aree pertinenziali dell'attuale sede Nuova Patavium s.r.l. posta in località Veggiano, via Sant'Antonio, collocata nell' attuale Z.T.O. D3/5, mediante rimozione del materiale ritenuto non idoneo, con esclusione dei mezzi e delle attrezzature necessarie all'esercizio dell'attività;
- si conferma l'integrale osservanza delle prescrizioni di carattere idraulico di cui ai seguenti atti relativi al procedimento, con attivazione di SUAP, di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010: a) tavolo tecnico, preliminare alla C.d.S. decisoria, c/o Provincia di Padova prot. n. 1751 del 08.0.2012; b) Concessione idraulica del Consorzio Brenta di Cittadella (PD) prot. 11951 del 21.09.2012; c) Verbale della Conferenza dei Servizi Decisoria prot. n. 3321 del 27.04.2012; d) contenuti di rilevanza idraulica di cui alla Convenzione urbanistica Rep. Contr. n. 316 del 28.12.2012; e) l'integrazione delle N.T.O. della variante n. 6 al P.I. relativamente alla Z.T.O. oggetto del presente Accordo.

Comune:

- il Comune si impegna ad inserire i termini dell'Accordo sottoscritto all'interno dello strumento urbanistico denominato Piano degli Interventi - variante puntuale n.6.

3. INDIVIDUAZIONE AREE

1. Le aree oggetto del presente Accordo sono individuate nella cartografia di P.I. e sono per la Parte Privata così catastalmente individuate:
 - N.C.T. Comune di Veggiano - Foglio 2 - mappali n. 970-971-969-968-965-966-967-964-905-909-886.

4. OBBLIGHI

1. Gli obblighi che i soggetti sottoscrittori assumono con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

versamento della quota stabilita di c.d. perequazione pari a € 40.000,00- (Euro quarantamila-) con le seguenti modalità:

- A) versamento entro trenta giorni dalla data di approvazione definitiva della sesta variante al PI del valore della perequazione corrispondente a € 20.000,00- (Euro ventimila-) pari al 50% dell'importo complessivo;
- B) versamento, all'atto di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità finale dell'intero immobile oggetto del presente APP, del valore della perequazione di € 20.000,00- (Euro ventimila-) pari al rimanente 50% dell'importo complessivo.

Il valore della perequazione espresso nel presente accordo non comprende gli oneri tabellari relativi all'urbanizzazione secondaria dell'area pari a € 2.597,63- determinati su una superficie netta - calpestabile di mq 6.041,00.

- C) stipulazione della Convenzione urbanistica di cui all'articolo 2, comma 1 del presente Accordo;
- D) riqualificazione e sistemazione delle aree pertinenziali dell'attuale sede Nuova Patavium s.r.l. posta in località Veggiano, via Sant'Antonio, collocata nell' attuale Z.T.O. D3/5, mediante rimozione del materiale ritenuto non idoneo, con esclusione dei mezzi e delle attrezzature necessarie all'esercizio dell'attività;
- E) si conferma l'integrale osservanza delle prescrizioni di carattere idraulico di cui ai seguenti atti relativi al procedimento, con attivazione di SUAP, di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010: a) tavolo tecnico, preliminare alla C.d.S. decisoria, c/o Provincia di Padova prot. n. 1751 del 08.0.2012; b) Concessione idraulica del Consorzio Brenta di Cittadella (PD) prot. 11951 del 21.09.2012; c) Verbale della Conferenza dei Servizi Decisoria prot. n. 3321 del 27.04.2012; d) contenuti di rilevanza idraulica di cui alla Convenzione urbanistica Rep. Contr. n. 316 del 28.12.2012; e) l'integrazione delle N.T.O. della variante n. 6 al P.I. relativamente alla Z.T.O. oggetto del presente Accordo.

Comune:

- A) Inserimento nella variante n. 6 al Piano degli Interventi dell'area sopra indicata in Z.T.O. "D1 – Zona produttiva per insediamenti industriali – artigianali – commerciali" ex art. 14 delle N.T.O. del vigente P.I.;
- B) il Comune dà atto alla parte privata che la quota di perequazione prevista dalla precedente Convenzione sottoscritta in data 28.12.2012 è stata completamente assolta;
- C) inserimento di ogni altra previsione attinente al contenuto della sesta variante al Piano degli Interventi necessaria o utile a rendere eseguibile l'intervento in oggetto, secondo il contenuto delineato nel contesto del presente atto.

5. TEMPI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. I tempi e le modalità di attuazione fissati con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

Presentazione del progetto di completamento/cambio destinazione d'uso dell'edificio in questione entro 3 anni dalla data di approvazione della sesta variante al Piano degli Interventi, salvo decadenza dell'Accordo stesso.

Comune:

- impegno a sottoporre all'approvazione in Consiglio Comunale la sesta variante al vigente PI che recepisce il presente Accordo.

6. SPESE

1. Le spese inerenti e conseguenti il presente Accordo sono a totale carico della Parte Privata.

7. EFFICACIA

1. L'efficacia del presente accordo è condizionata alla conferma delle sue previsioni nella sesta variante al Piano degli Interventi approvate.
2. Le parti si danno reciprocamente atto che, qualora il Consiglio Comunale di Veggiano non dovesse approvare la sesta variante puntuale al Piano degli Interventi entro il 30.12.2020, ovvero la sesta variante al Piano degli Interventi medesimo, una volta approvata, non diventasse efficace, il presente Accordo si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra le parti.
3. Nell'eventualità in cui la sesta variante al Piano degli Interventi venisse approvata con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Parte Privata, il presente accordo diverrà automaticamente inefficace se entro i successivi 3 anni le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti e interessi.
4. Nell'ipotesi prevista dal comma precedente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente accordo, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Parte Privata, neppure qualora sia già stato approvato il progetto edilizio, fatti salvi gli interventi già realizzati in conformità ai provvedimenti amministrativi emessi dal Comune. Vengono in ogni caso fatti salvi tutti i precedenti titoli abilitativi (P.d.C. n. 18/13 del 26.08.2013 e successive proroghe) relativamente alla procedura SUAP art. 8 D.P.R. 160/2010 e s.m.i. di cui alla pregressa Convenzione del 28.12.2012 Rep. Contr. 316;

8. DISPOSIZIONI FINALI

1. La Parte Privata, nel caso di alienazione di tutto o in parte degli immobili oggetto del presente accordo, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente accordo.
2. La Parte Privata si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi di realizzare e/o completare gli interventi perequativi.
L'assunzione dei predetti obblighi da parte degli aventi causa libererà la Parte Privata.

Veggiano lì 05.12.2019

Per il Comune

Il Responsabile del Servizio Urbanistica

.....

Per la parte Privata

Nuova Patavium s.r.l.

Nuova Patavium
Via S. Antonio, 48/50
35030 VEGGIANO (PD)
Tel. 0039 049 508900
C.F. e P. IVA 02422