

Al Signor Sindaco della città di  
Campodarsego (PD)  
Via Roma n°9  
35011 - Campodarsego

Oggetto: **Integrazione alla richiesta di accordo tra soggetti pubblici e privati,  
protocollata in data 17/01/2017.**

(ex ART. 6 L.R.V. n. 11/2004)

Il sottoscritto: **Pagin Daniele**; nato a Camposampiero il 21-07-1962, codice fiscale PGNDNL62U21B563J, residente in Campodarsego via Bassa I, civico 166/A.

In qualità di: legale rappresentante della società **VANESSA S.R.L.**, con sede legale in Campodarsego, via Frattina, civico 51, indirizzo PEC: [vanessasrl@pec.it](mailto:vanessasrl@pec.it), telefono 049 5564355

di seguito denominato **"Promotore"**

#### **PREMESSO CHE**

- ai sensi, dell'articolo 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, articolo 6 delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), articolo 59, delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (P. I.); l'Amministrazione Comunale, può concludere accordi con soggetti privati per inserire nel P. I. proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n° 27 del 29 giugno 2015, di presa d'atto del Documento Programmatico Preliminare 2015 alle varianti al P.I. è stato dato formalmente avvio al procedimento di consultazione, partecipazione e di concertazione ai sensi dell'articolo 18, comma 2, della legge regionale n° 11 del 2004;
- con deliberazione della Giunta Comunale n° 92 del 26/06/2013 sono state approvate le linee guida e criteri generali per la raccolta di proposte ed iniziative di interesse diffuso e puntuale per l'inserimento nel Piano degli Interventi;
- il Promotore è avente titolo dell'area oggetto della presente proposta, ubicato nel Comune di Campodarsego in via F. Severi, censito al Catasto Terreni, foglio 25 mappali 53 – 54 – 312, di complessivi mq 31260;
- il Promotore intende avvalersi della facoltà di proporre una accordo ai sensi articolo 6 della legge regionale n° 11 del 2004, finalizzata alla parziale modifica della previsione urbanistica dell'area di cui sopra, la cui identificazione ed i cui elementi progettuali di massima, le quantità e le destinazioni urbanistiche sono individuati negli allegati alla presente richiesta;

## CONSIDERATO CHE

1. La realizzazione di una nuova area da: lottizzare con destinazione d'uso, artigianale/industriale, in ampliamento di quella già esistente in via F. Severi: rientra tra gli obiettivi primari previsti dal "Documento Programmatico Preliminare 2015" alle varianti Piano degli Interventi;
2. Nel caso di non attuazione dell'intervento proposto entro 5 anni dall'approvazione della variante al Piano degli Interventi, la validità della previsione urbanistica e dell'accordo pubblico privato decade;

## PROPONE QUANTO SEGUE

Le premesse costituiscono parte integrante della presente proposta di accordo.

La proposta ha il fine di individuare i presupposti ed i criteri di massima necessari per consentire all'Amministrazione Comunale lo svolgimento delle verifiche più adeguate in ordine alla fattibilità tecnica ed economica, sia con riferimento all'interesse privato che all'interesse pubblico, pregiudiziale alla sottoscrizione dell'accordo pubblico - privato da recepire nel P.I., ai sensi dell'articolo 6, comma 3, della legge regionale n° 11 del 2004;

L'accordo si svilupperà secondo i seguenti criteri e parametri urbanistici, che qui vengono determinati in via indicativa:

Stato di fatto:

1. Il P.I. vigente classifica l'area suddetta come z.t.o. (zona territoriale omogenea): di espansione area artigianale/industriale.
2. Il P.A.T. include l'area suddetta nell'Ambito Territoriale Omogeneo (A.T.O.): n. 5.
3. L'area in oggetto è classificata nel P.A.T. come:
  - Tav. 4 - Trasformabilità: zona di espansione artigianale/industriale.
4. Superficie territoriale dell'ambito di intervento: m<sup>2</sup> 31260.

Previsioni della proposta:

1. Superficie territoriale destinata d'uso pubblico da cedere gratuitamente al Comune: m<sup>2</sup> 5633 (strada, marciapiede, pista ciclabile, parcheggi e spazi di manovra).
2. Previsione di realizzazione e cessione gratuita al Comune da parte del Richiedente delle seguenti opere: nuova strada di lottizzazione, marciapiedi, pista ciclabile, spazi a parcheggio con relativa area di manovra.
3. Stima del plusvalore, inteso quale differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alle nuove destinazioni urbanistiche che verranno attribuite dalla variante al P.I. ed il valore degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e con la destinazione urbanistica precedente. Il valore viene proposto e determinato a seguito del minor rapporto di edificazione, che sarà pari al 50% della superficie fondiaria.
4. Da una più attenta e approfondita analisi dell'area interessata dall'intervento e dall'adempimento urbanistico previsto lungo tutto il confine a sud dell'area interessata, dove è da considerare un'ampia fascia di mitigazione ambientale (vincolante nella futura edificazione) e l'ulteriore prescrizione urbanistica dei coni visuali verso nord, si propone:
  - a. Plusvalore totale:
    - Valore finale degli immobili con la nuova classificazione urbanistica: € 50/mq
    - Valore iniziale degli immobili con la classificazione urbanistica vigente al momento della richiesta / proposta: € 10/mq
    - Differenza: Valore finale - valore iniziale: € 40/mq



b. Ripartizione plusvalore:

- Promotore: plusvalore totale x 50 % € 20/mq
- Comune: plusvalore totale x 50 % € 20/mq

5. Distinta delle aree (urbanizzate / da urbanizzare) e/o delle aree ed opere da cedere al Comune e/o del versamento in denaro quale contributo straordinario rapportato al plusvalore:  
strade, marciapiedi, pista ciclabile, parcheggi ed area di manovra,  
di complessivi mq 5903 circa, opere da cedere al comune;  
superficie territoriale mq 31.260 x € 20/mq = € 625.200,00

Nella determinazione del plusvalore sono computabili le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto e alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.

**ALLA LUCE DI QUANTO PREMESSO E CONSIDERATO**

Per le aree di cui trattasi, nello spirito di una reciproca collaborazione, propone l'iniziativa di seguito riassunta, ritenuta dallo scrivente di rilevante interesse pubblico in quanto:  
una realizzazione o completamento di opera pubblica da concordare con la pubblica amministrazione.

L'iniziativa non ha ricadute negative sul Comune in termini di domanda aggiuntiva di servizi e di opere di urbanizzazione, ma al contrario comporta essa stessa sostanzialmente un rafforzamento nella dotazione di opere e di servizi aggiuntivi in quanto si prevede un incremento di: possibilità di sviluppo e nuova occupazione.

E' quindi opinione dello scrivente Promotore che la proposta come sopra illustrata sia rispettosa delle norme per il governo del territorio e della pianificazione comunale e sovraordinata.

**CHIEDE**

che l'Amministrazione Comunale, in merito alla proposta, nell'ambito della propria attività pianificatoria, valuti l'opportunità di stipulare uno specifico accordo, formato ai sensi del richiamato articolo 6 della legge regionale n° 11 del 2004, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza enunciati al comma 2, dell'articolo 2, della legge regionale n° 11 del 2004, e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

Allegati: vedasi quelli già depositati in data 17/01/2017

Campodarsego, li 08/03/2017

Richiedente ..... **VANESSA s.r.l.** .....