

**COMUNE DI CAMPODARSEGO  
PROVINCIA DI PADOVA**

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE ATO2 ZONA D1.3 DENOMINATO ZAFRA SRL**

**PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R.  
11/04, DELL'ART. 6 DELLE N.T. DEL P.A.T. E DELLE LINEE GUIDA DI CUI  
ALL'AVVISO PUBBLICO APPROVATO DALLA G.C. CON DELIBERA N° 9 DEL 16-01-  
2013 E DELL'ART. 56 E DELL'ART. 59 DELLE N.T.O. DEL PIANO DEGLI INTERVENTI  
APPROVATO CON DELIBERA N. 18 DEL 21-05-2014**

**Comune di Campodarsego**  
Provincia di Padova

**BOZZA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO**

( ai sensi dell'art. 6 della l.r. 11/04, art. 56 delle Norme Tecniche Operative  
del Piano degli Interventi, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 21 maggio 2014 )  
relativo all'attuazione degli interventi nella zona territoriale omogenea  
D1/3 (Ambito Territoriale Omogeneo n. 2 ) del Piano degli Interventi

Tra

- la ditta Zafra S.r.l. con sede in Via Madonetta 30, Campodarsego (PD), codice fiscale 01376790281, con procuratore Sig. Zanon Franco, nato a Campodarsego (PD), il 18 gennaio 1965, ivi residente in Via Madonetta 28, codice fiscale ZNNFNC65A18B524T, nel seguito denominata " Ditta proponente";

e

- Il Comune di Campodarsego, rappresentato dall'arch. Mario Vizzini, nato a Crispino (RO) il 30 settembre 1957, domiciliato per la carica come in appresso, il quale dichiara di intervenire a quest'atto e di agire nella sua qualità di Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica, competente ai sensi dell'articolo 107, comma 3, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, quale rappresentante del Comune di Campodarsego, con sede in Campodarsego, (PD), Piazza Europa 1, Codice Fiscale n. 80008910285, a ciò espressamente autorizzato a contrarre con decreto del Sindaco n. .... in data ....., in seguito denominato "Comune";

premesse che:

- il Comune di Campodarsego è dotato di Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.), approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 225 del 9 ottobre 2012, entrato in vigore in data 24 novembre 2012;
- il Consiglio Comunale con delibera n. 34 del 8 ottobre 2012 ha preso atto, ai sensi dell'articolo 18, comma 1, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, dei contenuti del "Documento del Sindaco " relativo alla Variante Generale al Piano degli Interventi (P.I.), dando avvio al procedimento di concertazione, partecipazione e formazione del Piano degli Interventi, come previsto dall'articolo 18 della legge regionale n. 11 del 2004;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 16 gennaio 2013, avente per oggetto: *" Piano degli Interventi legge regionale 11/2004 – approvazione schemi bandi e linee guida per: proposte accordi pubblico privato - cambio d'uso fabbricati rurali non più funzionali alla conduzione del fondo -ampliamento attività produttive in zona impropria "* sono stati definiti i criteri per la partecipazione concertata dei privati, nel processo di formazione del P.I. mediante appositi avvisi pubblici;
- in data 21-01-2013 si è proceduto alla pubblicazione dell'avviso pubblico per la formulazione di proposte di accordo pubblico privato finalizzate alla selezione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione;
- la Ditta proponente è proprietaria degli immobili così censiti al Catasto Terreni, Comune

di Campodarsego, Comune di Campodarsego, foglio 12, mappali 35, 36, 436, 1060, 1381, 1383, 1386 di superficie complessiva pari a 13809,92 m<sup>2</sup>,

- a seguito del citato avviso pubblico era pervenuta al Comune, in data 20 aprile 2013 prot. n. 6214, una proposta di accordo pubblico–privato, con la quale la Ditta proponente manifestava la richiesta di poter ampliare l’ambito territoriale sul quale insiste la propria attività industriale in Via Madonnetta 30, e in particolare:
  - A – in un’area verso ovest di 1.340,00 m<sup>2</sup> circa, con cambio della destinazione urbanistica, da zona territoriale omogenea ( z.t.o.) sottozona agricola “ E2.3 di tutela urbana “, a z.t.o. “ D1.1 artigianale-industriale di completamento “;
  - B – in un’area verso est di 2.340,00 m<sup>2</sup> circa, con cambio della destinazione urbanistica, da z.t.o. “ C1.1/34 residenziale esterna ai centri urbani “ ( parte ) e z.t.o. sottozona agricola “ E2.3 di tutela urbana “ ( parte ), a z.t.o. “ D1.1 artigianale-industriale di completamento “;
- la proposta è stata recepita nella cartografia del Piano degli Interventi – Variante Generale n. 1, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 21 maggio 2014, secondo i parametri e le modalità attuative di seguito esplicitate.
- i suddetti immobili sono ricompresi all’interno della zona territoriale omogenea ( z.t.o. ) “ D1/3 Aree produttive consolidate “, facente parte dell’ambito Territoriale Omogeneo 2, come definita nella cartografia del vigente P.I.
- il Repertorio Normativo allegato alle Norme Tecniche Operative del P. I., nell’assoggettare la predetta z.t.o. D1/3 a Piano Urbanistico Attuativo, così disciplina la medesima: “ *intervento incremento superficie coperta e/o lorda e ampliamento area soggetto a perequazione urbanistica con accordo pubblico privato*”;
- l’articolo 59 delle N.T.O. del P.I. vigente, recita:  
*“Il P.I. identifica gli ambiti già oggetto di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell’art. 6 della L.R. 11/04 o accordi di programma ai sensi art. 7 L.R. 11/04. Individua inoltre le aree di trasformabilità perequata la cui attuazione è subordinata alla sottoscrizione di un accordo pubblico privato che costituisce ai sensi del comma 3 dell’art. 6 della L.R. 11/04 parte integrante del Piano Urbanistico Attuativo cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione.  
L’accordo è recepito con il provvedimento di adozione del P.U.A. ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato”;*
- sulla scorta delle sopra richiamate previsioni urbanistiche del P.I., in data 7 luglio 2016 prot. n. 10355, sono pervenute da parte della Ditta proponente, in qualità di unica avente titolo proprietaria del 100% del valore degli immobili, ricompresi nell’ambito di intervento del P.U.A. per la z.t.o. D1/3:
  - o una proposta di Piano di Lottizzazione industriale, di iniziativa privata, denominato “ Zafra s.r.l. “, assunto al numero di registro PE-90-2016, con successivi aggiornamenti e integrazioni, il cui progetto è redatto dall’arch. Paolo Calderaro, interessante l’intero ambito territoriale della z.t.o. C2PER/2;
  - o una bozza di proposta di accordo pubblico privato, ai sensi dell’articolo 6, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e articoli 56 e 59 e Repertorio Normativo, delle Norme Tecniche Operative del P.I., concordata con l’Amministrazione Comunale;

- la Ditta proponente in data .....2016 prot. n....., ha presentato una versione aggiornata della bozza di accordo pubblico-privato;
- con deliberazione n..... del ..... 2017, esecutiva ai sensi di legge, la Giunta Comunale ha approvato:
  - il Piano di Lottizzazione denominato “ Zafra s.r.l. “, presentato dalla Ditta proponente, ivi compreso lo schema della convenzione urbanistica;
  - la bozza del presente accordo pubblico-privato ai sensi dell’articolo 6, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, e articoli 56 e 59 delle Norme Tecniche Operative e Repertorio Normativo ad esse allegato, del P.I. presentato dalla Ditta proponente;
- Il P. di L. propone operativamente un intervento edilizio e urbanistico secondo le seguenti carature planivolumetriche:

superficie territoriale reale esistente	10.129,92 m <sup>2</sup>
superficie territoriale reale in ampliamento	3680,00 m <sup>2</sup>
superficie fondiaria	12404,56 m <sup>2</sup>
superficie coperta esistente	5.763,90 m <sup>2</sup>
superficie coperta in ampliamento	800,00 m <sup>2</sup>
standards urbanistici primari:	
parcheggio di uso pubblico	1.405,26 m <sup>2</sup>
superficie a parcheggio privato	4.020,34 m <sup>2</sup>
superficie a verde privato	1.040,26 m <sup>2</sup>

Considerato che :

- il presente accordo contempera un’equa ripartizione dei benefici, tra i soggetti firmatari, derivanti dal presente accordo, sulla scorta delle disposizioni contenute nella delibera di Giunta Comunale n. 168 del 20 novembre 2013, esplicitata nel quadro economico appresso riportato;
- che le opere di urbanizzazione primaria esterne all’ambito di intervento, di seguito specificate, che la Ditta proponente si impegna a realizzare a propria cura e spese, sono finalizzate alla messa in sicurezza degli utenti che accedono e sostano nelle aree delle fermate dei mezzi di trasporto pubblico, che transitano sulla Via Antoniana ( strada regionale n. 307 “ Del Santo “;
- pertanto il presente accordo, acquisisce i contenuti di “rilevante interesse pubblico” di cui all’articolo 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;

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

Le premesse costituiscono parte integrante della presente proposta di accordo.

### **Articolo 1 - Contenuti della proposta di accordo**

1. il presente accordo pubblico privato, contempla i seguenti contenuti:
  - o l’attuazione, da parte della Ditta proponente del P. di L., di iniziativa privata, denominato “ Zafra s.r.l. ”, di seguito denominato “ P. di L. “, in premessa descritto, con la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, su un’area da vincolare ad uso pubblico di superficie pari a 1405,26 m<sup>2</sup>, organizzate in parcheggio

comprensivo di spazi di manovra e aiuole alberate, oltre alla viabilità di accesso, meglio specificate negli elaborati facenti parte del P. di L.;

**Si specifica che l'accesso all'area a parcheggio ad uso pubblico avverrà solo negli orari diurni concordati con l'Amministrazione Comunale e approvati con Delibera di Giunta**

- o la realizzazione, a cura e spese della Ditta proponente, delle opere di urbanizzazione primaria, indicate al successivo articolo 3, esterne all'ambito territoriale del P. di L., quale beneficio pubblico sulla scorta del principio perequativo. Dette opere saranno progettate e dirette da un tecnico incaricato dalla Ditta proponente, deputato alla progettazione a qualsiasi livello, direzione dei lavori, sicurezza, collaudi e quanto necessario all'espletamento dei lavori così come accordati, con oneri a totale carico della Ditta proponente;

**Articolo 2 - Rapporti con il Piano di Lottizzazione.**

1. Il presente accordo costituisce parte integrante del Piano di Lottizzazione ( P. di L.) di iniziativa privata, industriale, denominato " Zafra s.r.l. ", approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ 2016, cui accede;

**Articolo 3 - Impegni reciproci**

1. La Ditta proponente prende atto e condivide gli obiettivi e gli obblighi contenuti nelle premesse e considerazioni di cui sopra e si impegna fin d'ora:

- o alla realizzazione, a cura e spese, nel rispetto vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, delle seguenti opere di urbanizzazione primaria, esterne all'ambito territoriale del P. di L., su aree di proprietà demaniale e privata, lungo la Via Antoniana ( alla progressiva della strada regionale n. 307 " del Santo ", dal Km 12+....., al Km 12 + .....:
  - percorso protetto lungo la sommità arginale del torrente Muson dei Sassi, per il collegamento tra due fermate autobus, in prossimità dell'intersezione delle Vie Rossignolo e Madonnetta, con la Via Antoniana ( s.r. n. 307 );
  - attraversamento pedonale a raso della Via Antoniana, attrezzato con segnalazioni luminose aeree;
  - piazzola di sosta degli utenti sul lato destro di Via Antoniana, corredata da pensilina e guard rail di protezione di un percorso pedonale di collegamento della fermata autobus con la Via Madonnetta.

L'importo di dette opere di urbanizzazione primaria è quantificato in euro 61.208,00 (sessantunomiladuecentotto/00), meglio specificate negli elaborati grafici e computo metrico estimativo allegati al P. di L. in premessa descritto.

- o ad assumere nei confronti del Comune gli obblighi di carattere economico ed esecutivo, derivanti dalla sottoscrizione del presente accordo, e secondo le modalità contenute nella convenzione urbanistica relativa al P.di L. denominato " Zafra s.r.l. " sottoscritta contestualmente al presente accordo. Si da atto, da parte di entrambe le parti, che il P. di L. definisce in dettaglio i contenuti tecnici e contabili di cui al presente

accordo come da elaborati progettuali facenti parte del P. di L., stesso, approvato con delibera di Giunta Comunale n. .... del .....

- o a prevedere negli atti di trasferimento della proprietà o altri diritti reali, qualora avesse a determinarsene la condizione, l'espressa assunzione degli aventi titolo degli obblighi di cui al presente accordo.

Il Comune si impegna:

- a prendere in carico le opere di urbanizzazione primaria fuori ambito del P. di L..

#### Articolo 4 - Stima del plus-valore

1. L'accordo dà atto delle seguenti intervenute varianti al Piano degli Interventi, operate con l'approvazione, della Variante generale n. 1 al P.I., con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 14 maggio 2014, interessanti aree di proprietà della ditta Zafra S.r.l., site in Via Madonnetta:

- modifica, per l'area a ovest, della previgente zona territoriale omogenea ( z.t.o.), sottozona agricola "E2.3 di tutela urbana ", di 1.340,00 m<sup>2</sup> circa, in z.t.o. " D1/3 Aree produttive consolidate ", facente parte dell'ambito Territoriale Omogeneo 2, come definita nella cartografia del vigente P.I., per l'area distinta al Catasto Terreni, Comune di Campodarsego, foglio 12, mappale 35;
- modifica, per l'area a est, delle previgenti z.t.o. " C1.1/34 residenziale esterna ai centri urbani " (parte ), e z.t.o. sottozona agricola "E2.3 di tutela urbana ", di superficie complessiva pari a 2.340,00 m<sup>2</sup>, in z.t.o. " D1/3 Aree produttive consolidate ", facente parte dell'ambito Territoriale Omogeneo 2, come definita nella cartografia del vigente P.I., per l'area distinta al Catasto Terreni, Comune di Campodarsego, foglio 12, mappale 436.;

1 - Determinazione del Plusvalore	
Area a ovest dell'ambito del P. di L.	Euro
Valore iniziale (10 €/m <sup>2</sup> x 1.340 m <sup>2</sup> )	13.400,00
Valore finale (82 €/m <sup>2</sup> x 1.340 m)	109.880,00
Area a est dell'ambito del P. di L.	
Valore iniziale (10 €/m <sup>2</sup> x 2.340 m <sup>2</sup> )	23.400,00
Valore finale (41 €/m <sup>2</sup> x 2.340 m)	95.940,00
Totale valore iniziale	36.800,00
Totale valore finale	205.820,00
Spese di progettazione e notarili	16.000,00
Plus-valore = V.F. - ( V.I. + spese )	153.020,00

Plusvalore di spettanza al Comune (40%)	61.208,00
2 - Valore delle opere di urbanizzazione da realizzare fuori ambito del P.di L.	
Valore complessivo	61.208,00

Tali opere sono aggiuntive rispetto a quelle relative all'urbanizzazione primaria dovute per legge all'interno dell'ambito territoriale del P.di L..

### **Articolo 5 – Termini e adempimenti**

1. Le opere di cui all'articolo 1, il cui progetto esecutivo va presentato entro sessanta giorni dalla data di sottoscrizione del presente accordo, dovranno essere iniziate entro 90 giorni dall'approvazione del progetto definitivo/esecutivo da parte della Giunta Comunale, e ultimate nei successivi 120 giorni.

Tutti i termini assegnati nel presente accordo possono essere prorogati dal Comune su richiesta della ditta proponente per ragioni di comprovata necessità.

2. Si da atto che nessun onere è posto a carico del Comune, né direttamente, né indirettamente attraverso il meccanismo dello scomputo da oneri, per la progettazione, realizzazione, direzione dei lavori e per la sicurezza in cantiere delle opere, detti oneri sono assunti a carico della Ditta proponente.

### **Articolo 6 - Attuazione dell'accordo e flessibilità**

1. L'attuazione delle previsioni del presente accordo, avrà luogo mediante l'ordinario procedimento edilizio a mezzo di uno o più Permessi di Costruire nel rispetto dei contenuti della convenzione urbanistica allegata al P. di L. in premessa indicato.

2. Nel caso in cui dalla progettazione esecutiva risultassero maggiori oneri a carico della Ditta, la stessa dovrà assumersene carico al fine della realizzazione delle opere comunque previste negli elaborati di progetto, e meglio descritte nei computi metrici allegati.

### **Articolo 7 - Adempimenti futuri**

1. La Ditta proponente assume per se e suoi aventi causa l'onere della manutenzione futura dell'area da vincolare ad uso pubblico di superficie pari a 1.405,26 m<sup>2</sup>, posta a est dell'ambito territoriale del P. di L., destinata a parcheggio comprensivo di spazi di manovra e aiuole alberate, oltre alla viabilità di accesso, meglio specificate negli elaborati facenti parte del P. di L..

### **Articolo 8 - Inadempienze**

1. Qualora la Ditta proponente non dovesse rispettare gli impegni assunti con la firma del presente accordo, come meglio esplicitati nella collegata convenzione urbanistica annessa al Piano Urbanistico Attuativo sopra indicato, fatte salve motivate deroghe, il presente accordo perderà la sua efficacia, ed il Comune, incamererà le fidejussioni che la ditta avrà prestato allo scopo.

2. Nel caso il contenuto e le clausole del presente accordo non fossero state portate a conoscenza degli aventi causa della Parte privata, il Comune si riserva di assumere, nei

confronti della Ditta Proponente inadempiente, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

### **Articolo 9 - Garanzie**

1. Al momento della sottoscrizione del presente accordo la Ditta proponente presenta, per il rispetto degli obblighi derivanti dallo stesso polizza assicurativa o fidejussione bancaria..... dell'importo pari al 100% del valore della perequazione come risultante dalla documentazione presentata, pari ad Euro 61.208,00, in raccordo con quanto indicato all'articolo 13 della convenzione urbanistica allegata al P. di L. indicato in premessa. La fidejussione viene espressamente prestata con rinuncia della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 del Codice Civile 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.

### **Articolo 10 – Risoluzione di eventuali controversie**

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

### **Articolo 11 - Disposizioni finali**

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali ed accessorie, inerenti, derivanti e conseguenti al presente accordo, registrazione e trascrizione e ogni altro successivo occorrente alla sua attuazione, ed ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico del Ditta proponente.

Il Comune e la Ditta proponente in pieno accordo, stabiliscono che gli atti costituenti i progetti delle opere di urbanizzazione come in precedenza descritti, nonché gli atti pubblici allegati alle deliberazioni depositati in originale presso gli Uffici Comunali, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione.

Per quanto non previsto dalla presente convenzione sono valide le disposizioni generali della vigente normativa statale e regionale in materia.

La presente scrittura consta di facciate n. 07

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

Per la Ditta Proponente

Per il Comune di Campodarsego