

Mestre, 02 ottobre 2017

**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  
C2PER/1

Tra

Il Sig. Mazzarolo Ennio, nato a Campodarsego (PD) il 03.04.1950, CF. MZZNNE50D03B524Z, residente a Campodarsego (PD) in Via Dosso 8, il quale interviene ed agisce nel presente atto nella qualità unico proprietario dell'area residenziale interessata dal Piano Urbanistico Attuativo PdL "Ville KreOn" di seguito specificato, di seguito denominato semplicemente "Ditta proponente"

e

Il Comune di Campodarsego, rappresentato dal dott. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica come appresso, il quale interviene ed agisce nel presente atto nella qualità di Responsabile del Settore Servizi Tecnici, competente ai sensi dell'articolo 107, comma 3, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267, quale rappresentante del Comune di Campodarsego, con sede a Campodarsego (PD), Piazza Europa 1, codice fiscale 80008910285, a ciò espressamente autorizzato a contrarre con decreto del Sindaco n. \_\_\_ in data \_\_\_\_\_ 201\_, di seguito denominato semplicemente "Comune".

PREMESSO che:

- il Comune è dotato del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 225 del 9 ottobre 2012, ai sensi dell'articolo 14 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, 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 n. 11 del 2004, dei contenuti del "Documento del Sindaco" relativo alla Variante Generale al Piano degli Interventi (P.I.) e dato avvio al procedimento di concertazione, partecipazione e formazione del Piano degli Interventi, come previsto dall'articolo 18 della legge regionale n. 11 del 2004;
  - l'articolo 6 delle Norme Tecniche del P.A.T. stabilisce che nel caso il P.A.T. preveda più opzioni localizzative con particolare riguardo agli interventi di nuove urbanizzazioni e riqualificazioni, il Comune, con appositi avvisi pubblici, invita i proprietari degli immobili, nonché gli operatori economici che abbiano la disponibilità degli immobili per effetto di documentati accordi/procure con i loro proprietari, a trasmettere le proposte di intervento, ai sensi del comma 4, dell'articolo 17, 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;
- la ditta Ennio Mazzarolo, risulta proprietaria delle aree facenti parte della z.t.o. C2PER/1, site in via

A. Ceron, Campodarsego (PD), identificate al Catasto terreni, Comune di Campodarsego:

- foglio 17 mappale 91, (complessiva) di superficie catastale mq. 12026;
- foglio 16 mappale 540, (fossato) di superficie catastale mq. 110;
- foglio 17 mappale 91 parte, di superficie catastale mq. 5707;
- superficie territoriale determinata graficamente sulla scorta del perimetro dell'ambito di intervento soggetto a Piano Urbanistico Attuativo, riportato nella grafia del Piano degli Interventi (P.I.) mq. 5437;
- superficie territoriale reale ambito di intervento, da rilievo topografico mq. 5817;
- superficie catastale complessiva di mq. 12.136.

- l'obiettivo della presente proposta di accordo pubblico – privato è di dare attuazione concreta agli obiettivi del Piano degli Interventi, attraverso modalità pianificatorie in grado di coniugare l'azione di governo pubblico delle trasformazioni urbane con un pieno protagonismo attuativo dei soggetti privati in esse coinvolti, in un quadro di equilibrio condiviso tra finalità pubbliche ed interessi privati;
- le Norme tecniche del P.A.T. e le Norme Tecniche Operative del P.I., sulla scorta delle disposizioni dell'articolo 6, della legge regionale n. 11 del 2004, hanno disciplinato la conclusione di accordi tra il Comune e soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- 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";
- tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contesto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi;
- sulla scorta delle sopra richiamate previsioni urbanistiche il P. di L. propone operativamente un intervento edilizio e urbanistico secondo le seguenti carature planivolumetriche di seguito descritte.

#### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO QUANTITA'

-superficie catastale	mq. 12136
-superficie territoriale reale	mq. 5817
-superficie territoriale (perimetro dell'ambito di interv. soggetto a P.U.A. riportato nella grafia del P.I.)	mq. 5437
-superficie fondiaria (al netto degli spazi da cedere al Comune)	mq. 5450
-cubatura massima edificabile	mc. 5437
-cubatura richiesta dal PdL	mc. 3360
-abitanti teorici insediabili:	n. 28
-altezza massima:	ml. 7,50

#### STANDARDS URBANISTICI PRIMARI:

parcheggio pubblico:	mq. 231,20
verde pubblico:	mq. 141,06

#### CONSIDERATO che:

- il presente accordo contempera un'equa ripartizione dei benefici, tra i soggetti firmatari, derivanti dal presente accordo, sulla scorta dei parametri esplicitati nel quadro economico allegato al Pdl "Ville KreOn";

- la proposta progettuale per la z.t.o, "C2PER/1" appare idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P. I.;
- quindi, in considerazione di questi particolari aspetti, 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.

### **Art. 1 – Oggetto dell'accordo pubblico- privato**

- il presente accordo pubblico privato, contempla i seguenti contenuti: o l'attuazione, da parte della Ditta proponente del P. di L. residenziale di iniziativa privata, denominato "Ville KreOn", con la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria dovute per legge, da cedere al Comune pari a mq. **225,95** + m<sup>2</sup> **141,06** (parcheggi e verde attrezzato) organizzate in parcheggi con relativi stalli, viabilità di accesso, manovra, aree per deposito rifiuti, verde attrezzato accessibile da via Ceron e dal verde pubblico attrezzato esistente, meglio specificate negli elaborati facenti parte del Piano di Lottizzazione "Ville KreOn";

### **Art. 2 - Rapporti con il Piano di Lottizzazione.**

Il presente accordo costituisce parte integrante del Piano di Lottizzazione (P. di L.) di iniziativa privata, residenziale, denominato "Ville KreOn", approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ 2017, cui accede;

### **Art. 3 - Impegni reciproci**

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:

- ad assumere nei confronti del Comune gli obblighi di carattere economico ed esecutivo, derivanti dalla sottoscrizione del presente accordo, secondo le modalità contenute nella convenzione urbanistica sottoscritta contestualmente al presente accordo. Si dà atto, da parte di entrambi le parti, che il Piano Urbanistico Attuativo definisce in dettaglio i contenuti di cui al presente accordo conformemente ai contenuti degli elaborati progettuali facenti parte del progetto del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, residenziale, denominato "Ville KreOn", approvato con delibera di Giunta Comunale n. .... del .....

- a portare a conoscenza esplicitamente dei 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 si impegna:

- ad inserire i contenuti del presente accordo nel Piano degli Interventi (P.I.);

- ad acquisire le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria.

### **Articolo 4-Inquadramento della zona e parametri della Plusvalenza**

L'area risulta censita su due zone a diversa destinazione urbanistica: Zona C2 e (ex) Zona PEEP, quest'ultima di mq. 1370.

Il plus valore è applicabile solamente alla superficie precedentemente destinata a PEEP pari a:  
 $5437 \text{ mq.} \times 25\% = 1373$

V.I.  $1373 \times 28 \text{ €/mc} = 38.444 \text{ €}$

V.F.  $1373 \times 55 \text{ €} = 75.515$

$V.F - V.I = 75.515 - 38.444 = 37.071 \text{ €}$

## Articolo 5 – Stima del plus-valore

1 - Parametri urbanistici Quantità		
Superficie territoriale z.t.o. (C2 per/ 1).	mq	5437
Indice Territoriale	mc/mq	1
Volume max ammissibile	mq	5437
Volume di progetto Pdl	mc	3360
Altezza max ammissibile	ml	7,00
Abitanti teorici		28

### 2 - Determinazione del Plusvalore

$$5437 \text{ mq} \times 25,25\% = 1373$$

$$\text{V.I. } 1373 \times 28 \text{ €/mc} = 38.444 \text{ €}$$

$$\text{V.F. } 1373 \times 55 \text{ €} = 75.515$$

$$\text{V.F-V.I} = 75.515 - 38.444 = 37.071 \text{ €}$$

$$\text{Plusvalore di spettanza al Comune (40\%)} \quad 37.071 \times 40\% = \mathbf{14.828,40 \text{ €}}$$

### 3 - Valore aree e opere cedute- PEREQUAZIONE

Parcheggi e infrastrutture (sbancamenti, sottoservizi, ponti carrabili)	€ 31.798,26
Segnaletica stradale	€ 181,11
Sottoservizi (rete idrica, rete fognaria, elettrica, gas, acque meteoriche, telecom-fibra)	€ 15.288,48
Verde (prato alberature, cespugli, ponte pedonale, arredo urbano, attrezzature, giochi.)	€ 12.707,23
Illuminazione pubblica	€ 3.401,74
<b>TOTALE</b>	<b>€ 63.375,83</b>

#### ESCLUSI DAL COMPUTO:

Progettazione e direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudo.

Ne consegue che la differenza tra il valore complessivo dell'area ceduta e della sua attrezzatura ed il plus-valore di spettanza del Comune è di € 48.547,43.

## Art. 5 - Attuazione dell'accordo e flessibilità

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. "Ville CreOn" in premessa indicato.

#### **Art. 6 – Adempimenti futuri**

Il Comune assume l'onere delle manutenzioni dell'area a parcheggio nonché dell'area a verde attrezzato garantita da specifica polizza, per un periodo di anni cinque, secondo le condizioni riportate nella convenzione urbanistica allegata al P. di L. "Ville CreOn" in premessa indicato.

#### **Art. 7 – Inadempienze**

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.

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.

#### **Art. 8 – Garanzie**

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 **€ 63.375,83** in raccordo con quanto indicato all'articolo 13 della convenzione urbanistica allegata al Piano di Lottizzazione "Ville CreOn" indicato in premessa. La fidejussione viene espressamente prestata con rinuncia della preventiva escussione di cui all'art. 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.

#### **Art. 9 – 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.

#### **Art. 10 – 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. ....

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

Letto, confermato e sottoscritto.

Per la Ditta Proponente

Per il Comune di Campodarsego