

## VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

# Richiesta/proposta di accordo di Pianificazione

### **RICHIEDENTE**

Il sottoscritto Maggiolo Sandro nato a Camposampiero (PD) il 18/11/1969, codice fiscale MGGSDR69s18B563I, domiciliato ai fini della presente presso la sede della società in appresso indicata, telefono +393338881745 e-mail [coop.cardine@tiscali.it](mailto:coop.cardine@tiscali.it) in qualità di legale rappresentante della Società Cooperativa Il Cardine, avente sede in Campodarsego (PD) in Via Maiset, n.3, P.IVA 04017520281, proprietaria dei terreni di seguito descritti, per nome e per conto della Società che rappresenta, di seguito denominata "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° 209 del 23/12/2015 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 proprietario dell'area oggetto della presente proposta, ubicata nel Comune di Campodarsego (PD) in Via Wolfgang A. Mozart, censita/o al Catasto Terreni, foglio 12 (dodici)
  - mappale **1218** avente estensione catastale pari a mq.1956 circa;
  - mappale **1219** avente estensione di mq. 1527 circa;
- Le aree sopra indicate sono urbanisticamente inserite rispettivamente in ZTO C1|27 con potenzialità edificatoria pari a Mc. 4.311 e C1|28 con potenzialità edificatoria pari a Mc.1.517;
- che tali aree sono altresì soggette a convenzione per la realizzazione di edifici residenziali da destinare ad alloggi di Edilizia Economico Popolare (PEEP) stipulata tra la scrivente Società e il Comune di Campodarsego in data 11 Settembre 2008 a rogito del notaio Franco Roberto di Padova (PD) rep.91747 – racc.19301, registrata a Padova 2 il 16/09/2008 ai nn.18627 – Serie 1T, e che il vigente strumento

urbanistico prevede che tali edifici debbano rispettare le indicazioni planivolumetriche previste dal PEEP del Parco del Santo;

- il Promotore intende avvalersi della facoltà di proporre un 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**

il particolare periodo storico vede il mercato immobiliare residenziale sofferente, poco dinamico e non permette alle aree vincolate al regime di edilizia economica popolare (PEEP) di trovare spazio nel mercato delle imprese che, dispongono di margini molto limitati, se non nulli, nell'attuare programmi edilizi convenzionati anche alla luce dei vincoli progettuali e limiti di prezzo massimo di cessione degli alloggi che tale tipologia edilizia impone,

#### **PROPONE QUANTO SEGUE**

#### **PREMESSE E CONTENUTI IN INDIRIZZO**

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;

#### **CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI ACCORDO**

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 zona territoriale omogenea (Z.T.O.):  
C1|27 e C1|28 – Aree convenzionate per la realizzazione di alloggi PEEP -
2. Il P.A.T. include l'area suddetta nell'Ambito Territoriale Omogeneo (A.T.O.): n. 2 - Capoluogo
3. L'area in oggetto è classificata nel P.A.T. come:
  - Tav. 1 - Vincoli e Pianificazione Territoriale: .....
  - Tav. 2 - Invarianti: .....
  - Tav. 3 - Fragilità: .....
  - Tav. 4 - Trasformabilità: .....
4. Superficie territoriale dell'ambito di intervento: m<sup>2</sup> 3.483
5. Superficie coperta da fabbricati: m<sup>2</sup> 0
6. Volumi esistenti fuori terra: area priva di sovrastanti fabbricati – potenzialità edificatoria m<sup>3</sup> 5.828

7. Servizi e opere di urbanizzazione esistenti: opere di urbanizzazione primarie realizzate e collaudate; opere di urbanizzazione secondarie realizzate e cedute al Comune.

**Previsioni della proposta:**

1. Superficie territoriale destinata d'uso pubblico da permutare a pari valore con il Comune: m<sup>2</sup> 222 come meglio identificato nell'allegato grafico, e consistente in uno scambio d'aree corrispondenti ad una porzione di area edificabile della particella 1219, da cedere al Comune da parte del Promotore, a fronte della cessione da parte del Comune al Promotore di parte della pista pedonale e di una porzione dell'area verde, facenti parte della particella 1221.
2. Previsione di realizzazione e cessione gratuita al Comune da parte del Promotore delle seguenti opere: intervento di riammodernamento e sistemazione delle aree verdi pubbliche insistenti nello stesso ambito di intervento (Parco del Santo).
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.

**a. Plusvalore totale:**

Valore finale degli immobili con la nuova classificazione urbanistica	€ 641.080,00 (€.110,00 x mc.5.828)
Valore degli immobili al momento della richiesta/proposta	€ 524.520,00 (€.90,00 x mc.5.828)
Differenza: Valore finale - valore iniziale	€ 116.560,00

**b. Ripartizione plusvalore:**

<b>Promotore</b> → plusvalore totale x 50 %	€ 58.280,00
<b>Comune</b> → plusvalore totale x 50 %	€ 58.280,00

4. 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:

..... € .....

Da concordare in opere..... € 58.280,00

Totale € 58.280,00

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:

#### **Rimozione dei vincoli PEEP convenzionali.**

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 aggiornamento delle strutture delle aree verdi insistenti nello stesso ambito di intervento, quartiere "Parco del Santo", ed un loro contestuale ampliamento degli spazi ceduti dal promotore.

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

- Fotocopia Carta identità del Promotore, dei sottoscrittori e del beneficiario;
- Estratto della mappa del Catasto Terreni, del P. I. e della tavola della Trasformabilità del P.A.T.;
- Planimetria con individuazione delle aree e l'elenco dei proprietari interessati e dichiarazione della disponibilità delle aree da parte dei medesimi; Planimetrie e/o schemi grafici con proposte di modifica;
- Documentazione fotografica (almeno quattro con visuali rappresentativi degli immobili e dell'intorno ambientale);
- Documentazione riportante la legittimità dell'eventuale patrimonio edilizio esistente;
- Relazione tecnico illustrativa della proposta di intervento contenente:
  - La valutazione di massima relativa alla compatibilità ambientale degli interventi;
  - Le indicazioni relative alle modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi e l'indicazione temporale per l'attuazione degli stessi;
  - Stima sommaria del valore iniziale e finale degli immobili sui quali è stato determinato il contributo straordinario a favore del Comune;
- Schema tipo di convenzione;
- Altro (specificare):

.....  
Campodarsego (PD), 20/05/2022

Il legale rappresentante dell'ente \*  
