

PIANO DEGLI INTERVENTI – L.R. 11/2004 – ART. 6

ACCORDO PUBBLICO /PRIVATO

Tra la ditta **FT** Padova S.r.l. Unipersonale, c.f. 049440690284 corrente in Fontaniva (PD), alla Via A. Velo n.10, rappresentata dal socio unico e presidente del consiglio di amministrazione Sig. Al Jizani Ali Hilal Shanta, nato a Baghdad il 12.11.1962 e residente, con regolare permesso di soggiorno, in Fontaniva (PD), alla Via Martiri delle Foibe n. 6/2 (di seguito anche “Privato” o “Parte privata”)

da una parte

e

il **Comune di Fontaniva**, in questo atto rappresentato dal sindaco *pro tempore*

dall'altra parte

Congiuntamente anche “le Parti”

Premesso che

- il Comune di Fontaniva è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (di seguito anche “P.A.T.I.”), approvato nella Conferenza dei Servizi del 27.05.2009;
- tra gli obiettivi prioritari del P.A.T.I. (art. 63 N.T.A. – “Aree di riqualificazione e riconversione”) rientra “L'individuazione delle aree interessate da complessi residenziali, attività collettive, attività di servizio e/o produttive, dimesse o degradate o che hanno perso la loro valenza territoriale e le funzioni originarie” e il conseguente “ripristino della qualità urbana, ambientale e paesaggistica attraverso la loro eliminazione o trasformazione”;
- il P.A.T.I. ha individuato un'area di mq 32.950 come area interessata da “riqualificazione e riconversione” sulla quale, quindi, intervenire conformemente agli obiettivi di cui sopra;
- la ditta proprietaria degli immobili ricompresi nell'area trasformabile del P.A.T.I. è così costituita:
ditta **FT** Padova S.r.l. Unipersonale fg. 8. mapp. 277, sub. n. 2 e 3, superficie fondiaria esistente mq 32.950 di cui superficie coperta esistente mq 9.433.

Ritenuto che

- la legge urbanistica regionale conferisce ai comuni, nei limiti delle competenze della Legge Regionale 23/04/2004, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni, la possibilità di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- il contenuto all'art. 17 comma 4-*bis* della L.R. n. 11/2004 non esclude la possibilità che l'imprenditore privato possa esporre direttamente alla P.A. le proprie proposte operative relativamente alle aree in proprietà;
- gli accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi;
- gli accordi stipulati ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono e sono soggetti alle stesse forme di pubblicità e partecipazione;
- lo schema di accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e l'accordo è condizionato alla conferma delle relative previsioni nel piano approvato;
- per quanto non disciplinato dalla L.R. n. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, trovano inoltre applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti, della Legge 07/08/1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni

Preso atto che

- in data 28.07.2022 la ditta ~~FFT~~ Padova S.r.l. Unipersonale ha presentato una dettagliata proposta di intervento sulle aree di proprietà facenti parte dell'ambito sopra citato e così individuate: Ditta ~~FFT~~ Padova S.r.l. Unipersonale - fg. 8 mapp. 277, sub. n. 2 e 3 per mq. 32.950 superficie fondiaria esistente di cui mq. 9.433 superficie coperta esistente;
- l'area in oggetto, secondo lo strumento urbanistico generale vigente (Piano degli Interventi, di seguito anche "P.I."), ricade nella Z.T.I.O. 5.2. "*Zona a tessuto produttivo sparso*";
- attualmente l'area ricade altresì all'interno delle "*aree di riqualificazione e riconversione*" ed è

classificata come *“attività produttiva da trasferire”*, per la quale sono ammessi unicamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria;

- la società **FFT** Padova S.r.l. Unipersonale con la suddetta proposta richiede che, con approvazione di apposita variante al P.I., venga schedata l'attività esistente, esercitata dalla Parte privata, così come successivamente delineato;
- la scheda, oltre a confermare la ricomprensione della area all'interno della zona Z.T.I.O. 5.2. *“Tessuto produttivo sparso”* (di cui all'art. 29.2 N.T.O. del P.I.), consentirà alla stessa di essere esclusa dalle c.d. *“aree di riqualificazione e riconversione”* di cui all'art. 32 N.T.O. del P.I. e, dunque, dalle *“attività produttive da trasferire”* di cui all'art. 30.3 N.T.O. del P.I.;
- quanto, sopra, consentirà pertanto alla Ditta **FFT** Padova S.r.l di realizzare a tempo indeterminato gli interventi consentiti dall'art. 29.2 delle N.T.O. del P.I.;
- in tal senso la Parte privata già prospetta l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria e di tinteggiatura esterna del capannone industriale, nonché la ristrutturazione e riqualificazione energetica del fabbricato *“blocco uffici”*, con nuova tinteggiatura esterna, nonché la realizzazione delle opere di mitigazione, più precisamente descritti nell'elaborato tecnico-progettuale allegato al presente Accordo;
- le previsioni contenute nella scheda devono intendersi come poste a tempo indeterminato, e comunque, fino ad approvazione di successiva variante urbanistica.
- la proposta appare idonea a *“soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATP”*;
- l'art. 63 delle N.T.A. del P.A.T.I. regola gli interventi relativamente alle *“aree di riqualificazione e riconversione”* e che lo stesso articolo individua le seguenti direttive per la formazione del P.I.:

“2. Il PI provvederà alla redazione di schede di analisi e di sintesi progettuale per il recupero urbanistico, edilizio ed ambientale di tali ambiti, contenenti la disciplina degli interventi al fine di definire le nuove utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, perseguendo obiettivi perequativi e compensativi con lo strumento del credito edilizio di cui alle presenti norme.

3. In tali ambiti il PI subordinerà gli interventi all'approvazione di un PUA o di un

programma complesso in conformità con i contenuti puntuali, i parametri e gli indici postidalle schede d'intervento.

4. *In caso di ambiti inquinati o potenzialmente tali (insediamenti produttivi dismessi, discariche, siti pericolosi, ecc.), ogni intervento sarà subordinato allo svolgimento delle necessarie analisi preventive ed all'attuazione degli interventi di bonifica prescritti secondo la disciplina statale e regionale vigente.*

5. *Il PI potrà completare ed integrare le individuazioni operate dal PATI attribuendo ai nuovi ambiti la medesima disciplina."*

Considerato altresì che

La proposta della ditta è stata oggetto di particolare studio ed attenzione da parte del Comune, il quale è giunto alla conclusione che la proposta stessa:

- si prefigge l'effettiva riqualificazione e il concreto recupero dell'area di proprietà della parte privata, in linea con il perseguimento degli obiettivi e degli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T.I.;
- consente di mantenere gli attuali livelli occupazionali nel territorio, legati all'attività produttiva, con la prospettiva nel breve periodo di un incremento dei dipendenti occupati all'interno dell'azienda;
- sotto l'aspetto patrimoniale consente al Comune di introitare, nei modi e nei termini stabiliti dal presente accordo, la somma di 39.302,50 euro, corrispondente alla quota perequativa prevista per recepire la scheda che consentirà all'area della Parte Privata di essere ancora ricompresa all'interno zona Z.T.I.O. 5.2. "Tessuto produttivo sparso" e di essere esclusa dalle c.d. aree di riqualificazione e riconversione di cui all'art. 32 N.T.O. del P.I., importo che concorrerà al finanziamento di opere di pubblica utilità;

e che, quindi, in considerazione di questi particolari aspetti, il presente accordo, acquisisce sicuramente i contenuti di "rilevante interesse pubblico" di cui all'art. 6 della citata L.R. 11/2004.

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

Art. 1 – Premesse

1. Le premesse e i *considerata* costituiscono parte integrante del presente accordo.

Art. 2 – Rapporti con il P.I.

Il presente accordo costituisce parte integrante del P.I. ed è condizionato all'approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 18 della LR n. 11/2004.

Art. 3 – Oggetto

Il Comune di Fontaniva e la Ditta ~~FCT~~ Padova S.r.l. Unipersonale convengono che venga approvata idonea variante al vigente P.I. finalizzata, nell'ambito della riqualificazione dell'area interessata dalla proposta di accordo come evidenziata nella planimetria (fg. 8. mapp.277, sub. n. 2 e 3, superficie fondiaria esistente mq 32.950 di cui superficie coperta esistente mq 9.433), a recepire la "scheda" che consenta all'area di essere ancora ricompresa all'interno zona Z.T.I.O. 5.2. "Tessuto produttivo sparso" e di essere esclusa dalle c.d. aree di riqualificazione e riconversione di cui all'art. 32 N.T.O. del P.I. e, dunque, dalle "attività produttive da trasferire".

Art. 4 – Impegni parte privata

1. La Parte privata si impegna, a seguito dell'approvazione della variante al P.I., a dare piena attuazione al progetto di riqualificazione dell'Area descritto negli elaborati progettuali allegati entro tre anni dal rilascio dei titoli edilizi, salvo eventuali proroghe concesse al Comune, sospensione giurisdizionale dei provvedimenti di approvazione della Variante e/o ovvero dei provvedimenti legati ai titoli edilizi, ovvero altro fatto non imputabile alla Parte privata.
2. La Parte privata, in particolare, si impegna,
 - a) a presentare, entro due anni dall'approvazione della variante, il progetto definitivo di riqualificazione concernente la manutenzione straordinaria e la tinteggiatura esterna del capannone industriale e la ristrutturazione e riqualificazione energetica del fabbricato "blocco uffici", con nuova tinteggiatura esterna, nonché la realizzazione delle opere di mitigazione, più precisamente descritte nell'elaborato tecnico-progettuale allegato al presente Accordo (Tavola n. 3) che ne costituisce parte integrante
 - b) a corrispondere al Comune di Fontaniva, a titolo di perequazione (art. 6 N.T.A. del P.A.T.I. e art. 4 delle N.T.O. del P.I.), nei modi e nei termini e con le garanzie meglio definiti negli articoli 7 e 8 del presente accordo, la somma di euro 39.302,50= (euro trentanovemilatrecentodue/50) pari al 50% del plusvalore calcolato dal Comune che verrà

generato per effetto della realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione che verranno effettuati;

c) ad eliminare elementi strutturali e/o di rivestimento contenenti fibre di amianto eventualmente presenti, mediante la rimozione e lo smaltimento degli stessi nel rigoroso rispetto dei contenuti del D.Lgs. 81/2008, del D.Lgs 257/06, della L.257/92 e seguendo le direttive tecniche del D.M. 6/9/94.

d) ad effettuare gli interventi di cui sopra, previo rilascio da parte degli enti competenti di tutti i necessari permessi, autorizzazioni, atti di assenso o nulla osta comunque denominati;

e) a portare a conoscenza esplicitamente i propri aventi causa dell'esistenza del presente Accordo;

f) 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;

Art. 5 – Impegni del Comune

1. Il Comune di Fontaniva si impegna ad assumere tutti gli atti necessari al recepimento del presente Accordo mediante apposita variante al vigente P.I. affinché l'Accordo medesimo venga assunto nella pianificazione comunale ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

2. Il Comune di Fontaniva, in particolare, si impegna a:

a) trasferire integralmente i contenuti del presente Accordo nel P.I.;

b) sottoporre il presente Accordo entro il 15.11.2022 al vaglio del Consiglio Comunale per l'adozione e successiva approvazione, conformemente alla procedura prevista dall'art. 18 della L.R. n.11/2004;

c) concludere, previo espletamento dell'istruttoria, il procedimento finalizzato al rilascio di autorizzazioni, permessi, atti di assenso e nulla osta comunque denominati, necessari a dare pronta attuazione al progetto di riqualificazione dell'Area, previo ottenimento dei necessari pareri e atti dagli enti competenti, previsti per legge;

d) differire e, comunque, subordinare il pagamento del contributo perequativo al rilascio, da parte degli enti competenti, di tutti i permessi, autorizzazioni, ivi compresa quella paesaggistica, atti di assenso o nulla osta comunque denominati, che saranno necessari all'esecuzione degli

interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione di cui ai precedenti articoli.

3. Adempiendo ai contenuti dell'art. 4 delle NTO del P.I. vigente, il Comune di Fontaniva si impegna ad utilizzare i corrispettivi generati dal contributo perequativo di cui al successivo art. 7 per le seguenti finalità:

3.1) realizzazione percorso ciclopeditonale individuato nella planimetria allegato B;

3.2) Installazione di un sistema di monitoraggio della qualità dell'aria mediante l'installazione di una rete di centraline a flusso continuo per il monitoraggio costante delle zone urbane, sub-urbane, rurali e industriali. Per ognuna di queste aree sarà prevista una specifica configurazione: base, traffico e industria. Almeno una delle centraline sarà installata in prossimità del polo Industriale Brenta, per consentire il monitoraggio delle emissioni in atmosfera.

Art. 6 – Impegni reciproci

1. Le parti si danno atto che le previsioni contenute nella “scheda” devono intendersi come poste a tempo indeterminato, e comunque fino ad approvazione di successiva variante urbanistica.

Art. 7 – Contributo perequativo

Visto il plusvalore, di importo pari a euro 78.605,00= calcolato dal Comune ed il contributo perequativo pari a euro 39.302,50= (50% del plusvalore), la Parte privata si impegna a corrispondere al Comune il predetto contributo perequativo pari ad euro 39.302,50= (euro trentanovemilatrecentodue/50) in un'unica soluzione attraverso versamento effettuato alla Tesoreria Comunale con la modalità PagoPA prima dell'approvazione della variante di cui in premessa da parte del Consiglio Comunale.

Art. 8 - Adempimenti fiscali

1. Si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

Art. 9 - Richiami normativi

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della LR n. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni, oltre alle disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 10 – Efficacia e recesso

1. In caso di mancato recepimento del presente Accordo da parte del Consiglio Comunale, in sede di approvazione della variante allo strumento di pianificazione cui l'Accordo medesimo accede, le parti nulla avranno reciprocamente a pretendere.
2. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla Parte Privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo, come previsto dall'art. 11, comma 4 della legge n. 241/1990. In tal caso il Comune restituirà alla Parte privata le somme da questa, a qualsiasi titolo, versate, oltre agli interessi legali ed alla rivalutazione monetaria dalla data del pagamento sino alla integrale restituzione.
3. Eventuali modifiche non sostanziali alle previsioni contenute nella Variante al P.I. approvata, che si rendessero necessarie o opportune in sede di progettazione esecutiva per ragioni tecniche, strutturali, funzionali, estetiche, anche con riferimento alle reti di infrastrutture di servizio, ove non incidano sugli aspetti essenziali o dimensionali dell'intervento, si intendono compatibili e ammissibili e non costituiscono variante urbanistica né modifica del presente Accordo.

Art. 11 – Risoluzione di eventuali controversie

1. Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate, a norma dell'art. 133 d. lgs. 104/2010 e s.m.i., alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Art. 13 – Trattamento dei dati personali

1. La Parte privata con la sottoscrizione del presente accordo autorizza il Comune al trattamento dei dati personali in ottemperanza al D. Lgs. 196/2003 e al Regolamento UE 2016/679.

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 Parte privata

Per il Comune di Fontaniva

FPT PADOVA S.r.l. Unipersonale

Al Jizani Ali Hilal Shanta

