

PROVINCIA DI PADOVA
COMUNE DI FONTANIVA



ACCORDO PUBBLICO / PRIVATO

(art. 6 Legge Regionale del veneto 23.04.2004, n. 11)

L'anno 2016, il giorno quindici del mese di novembre presso il Municipio di Fontaniva (PD) in Piazza Umberto I n. 1,

- Tra la Ditta BRENTA LAVORI GROUP S.r.l. rappresentata dal sig. Balin Luigi (di seguito "Parte privata"), residente in Fontaniva nato il 31.07.1964 c.f.: BLNLGN64L31C743W
- E il Comune di Fontaniva, in questo attorappresentato da _____,

premessso

- che il Comune di Fontaniva è dotato di P.A.T.I., approvato nella Conferenza dei Servizi del 27.05.2009, nonché di "Piano degli Interventi", approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 16.12.2011 e successive varianti. Ultima variante n° 27 del 14 giugno 2016 (prima Variante al 2°P.I.);

preso atto

- che in data 12/07/2016 (e successivamente in data 12/10/2016 e infine in data 10/11/2016) la ditta Brenta Lavori ha presentato una dettagliata proposta di intervento sulle seguenti aree - site in via Boschi - così catastalmente allibrate (Catasto Terreni):

• **Proprietà Ditta Comune di Fontaniva:**

- C.T. fg 11 mapp. 472
- C.T. fg 11 mapp. 473
- C.T. fg 11 mapp. 475 (porzione)
- C.T. fg 11 mapp. 474 (porzione)
- C.T. fg 11 mapp. 479
- C.T. fg 11 mapp. 354
- C.T. fg 11 mapp. 470
- C.T. fg 11 mapp. 516 (porzione)

• **Proprietà Ditta "Brenta Lavori Group srl":**

- C.T. fg 11 mapp. 296 (porzione)

- che la ditta "Brenta Lavori Group S.r.l." è, altresì, proprietaria dei seguenti immobili (non oggetto del presente accordo, se non relativamente alla struttura edilizia insistente sul mapp. 504 (denominata "Vaglio Vaccari")):

- C.T. fg 11 mapp. 412

C.T. fg 11 mapp. 504

C.T. fg 11 mapp. 107

- che la proposta presentata in data 10 nov. 2016, la parte privata ha trasmesso in dettaglio al Comune la documentazione grafica supporto degli impegni di cui sopra.

Documentazione costituita dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 – Estratto P.I. – Estratto SIT – Estratto mappa;
- Tav. 2 – Planimetria stato di fatto - scala 1/500;
- Tav. 3 – Sistemazione esterna scala 1/500;
- Tav. 4 – Dimensionamento scala 1/500;
- Tav. 5 – Planimetrie dei sottoservizi scala 1/500;
- Relazione.

Quest'ultima documentazione – di fatto – sostituisce le precedenti proposte presentate rispettivamente in data 12/07/2016 – 12/10/2016.

Verificato

che il P.I. classifica le aree di cui alla citata proposta 10 nov. 2016 come segue:

Proprietà Comune di Fontaniva

	Mq
Zone di urbanizzazione consolidata	1.860
Area trasformabile (ex PATI)	6.100
Zona Agricola	13.700
Totale	21.660
	21.660

Proprietà “ Brenta Lavori Group srl”

	Mq
Area trasformabile	3.150
Struttura edilizia denominata “Vaglio Vaccari” “individuata dal P.R.C. come opera incongrua”	--
Totale	3.150
Totale complessivo	24.810

Vista

la citata proposta della “parte privata”, proposta così riassumibile:

- acquisto delle aree di proprietà del Comune di Fontaniva (circa mq. 21.660);
- costituzione di un compendio immobiliare unitario comprendente anche le aree di proprietà della parte privata;

- costruzione (sulle aree “trasformabili” e “consolidate”), inserite nel succitato compendio, delle seguenti strutture edilizie:
 - edificio ad uso uffici (superficie calpestabile di pavimento non superiore a 800 mq. distribuita su due piani);
 - costruzione di un edificio ad uso esclusivo magazzino / ricovero mezzi operativi e officina della ditta (camions – macchine operatrici ecc..) della superficie coperta non superiore a mq. 2100, (altezza massima mt. 10);
 - riqualificazione/riconversione edilizia e urbanistica dell’attività esistente (attività di lavorazione inerti e riciclati) insistente sulle strutture edilizie denominate “ex Vaglio Vaccari” (già oggetto di provvedimento n. 5410/EC/2010 della Provincia di Padova), mediante apposita schedatura dell’impianto e dell’area sottostante e contermini di cui i mappali 504-107 e 264 del foglio 11.

Preso atto

- che, il Comune di Fontaniva ha manifestato la disponibilità alla cessione alla “parte privata” delle aree di proprietà comunale sopra individuate e di autorizzare (a seguito di apposita Variante al P.I.) l’edificabilità delle aree secondo le carature di cui sopra, (e come meglio di seguito specificato),

- che la “Parte privata” si impegna ad eseguire i seguenti lavori pubblici (programma triennale OO.PP. 2017- 2019) così meglio individuati:

- O.P. 01/2017 – *Manutenzione straordinaria presso la scuola primaria “C. Battisti”;*
- O.P. 03/2017 – *Lavori di realizzazione di un impianto sportivo in località “Casoni”.*

- preso atto che la parte privata ha quantificato gli importi, oggetto del presente accordo, come segue:

• Aree di proprietà comunale:

Aree di edificazione consolidata (mq. 1.460)x€ 100,00 =	€	146.000,00
Aree di edificazione consolidata (interessate da elettrodotto-bt)		
mq. 400 x€ 75,00=	€	30.000,00
Aree trasformabili mq. 5500 x€ 60,00 =	€	330.000,00
Aree trasformabili (interessate da elettrodotto-bt):mq. 600x€ 47,00	€	28.200,00
Area agricola mq. 13.700 x€ 8,00 =	€	109.600,00

• Aree di proprietà Brenta Lavori Group S.r.l.

Aree trasformabili mq. 3.150x € 15,00 =	€	<u>47.250,00</u>
---	---	------------------

Per un totale di mq. 24.810 sommano € 691.050,00

(nella somma di cui sopra sono compresi i seguenti importi:

€ 15,00 mq. quota perequativa sulle aree trasformabili ed edificabili,

€ 15.000,00 quota parte contributiva costo costruzione art. 6 DPR 380)

Preso atto che la parte privata si impegna, altresì, a corrispondere al Comune in numerario gli importi afferenti il contributo di costruzione (art. 16 DPR 380/2001) eccedenti l'importo di € 15.000,00 (quindicimila/00) (intendendosi che l'importo di € 15.000,00 si ritiene ricompreso nell'accordo presente).

- Preso atto, infine, che il "contributo straordinario" di cui all'art. 16 comma 4 lettera d/ter del DPR 380/2001 è assorbito dalla quota perequativa calcolata nel presente accordo.

Considerato altresì

- che la proposta è stata oggetto di particolare studio ed attenzione da parte del Comune di Fontaniva, il quale è giunto alla conclusione che la stessa appare meritevole di attenzione in quanto permette al Comune di dare attuazione all'esecuzione delle opere sopra citate (Manutenzione straordinaria scuola primaria "C. Battisti" – Lavori di realizzazione di un impianto sportivo in località Casoni) e contestualmente permette al comune stesso di finanziare i relativi lavori attraverso l'alienazione di beni che, a tutt'oggi, risultano improduttivi.

- Considerato infine che il comune di Fontaniva ha provveduto a verificare – attraverso apposita perizia di stima – la congruità della quota perequativa (art. 4 N.T.O. di P.I.),

- 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

Rapporti con la Pianificazione Urbanistica vigente (P.R.C.)

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.

La parte privata prende atto dello stato dei luoghi oggetto di accordo.

Prende atto della normativa di P.R.C. (Piano Regolatore Comunale) e in particolare del sistema vincolistico in esso riportato, ricordando che eventuali imprecisioni nelle grafie di P.I. non sostituiscono l'effettiva consistenza del vincolo imposto dalla specifica legge istitutiva del vincolo stesso.

L'acquisizione dell'accordo nel P.I. comporta l'acquisizione delle eventuali prescrizioni-integrazioni conseguenti alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), alla Valutazione di Incidenza Ambientale (V. Inc.A.), alla Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.), che costituiranno le fasi propedeutiche indispensabili all'approvazione del P.I..

Art. 2

Impegni reciproci

La Parte privata prende atto e condivide gli obiettivi e gli obblighi contenuti nelle premesse e considerazioni di cui sopra (impegni e considerazioni che costituiscono parte integrante del presente accordo) e si impegna fin d'ora,

A.P.P. - COMUNE DI FONTANIVA/BRENTA LAVORI GROUP S.r.l.

- a partecipare alla fase successiva di concertazione relativa alla definizione, in coerenza con gli obiettivi sopra riportati, degli interventi di cui al presente accordo con particolare riguardo alla definizione delle opere esecutive, (punto 2 del successivo art. 3.),
- a sottoscrivere la convenzione definitiva e, quindi, gli obblighi di carattere economico da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Fontaniva e in particolare gli obblighi di cui all'articolo 35 L.R. 11/2004 (perequazione urbanistica) il tutto entro 60 gg dalla approvazione consiliare del P.I. a cui il presente accordo accede;

La Parte privata, entro la stessa data, si impegna, altresì, a fornire al Comune di Fontaniva le opportune garanzie fideiussorie a corredo degli impegni assunti.

Si impegna inoltre:

- a non modificare – senza autorizzazione del Comune – le destinazioni d'uso degli immobili oggetto del presente accordo;
- si impegna, altresì, a smantellare la struttura precaria insistente sulla sua proprietà, autorizzata a seguito di titolo abilitativo avente validità temporalmente definita;
- a portare a conoscenza esplicitamente i 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 di Fontaniva si impegna a sua volta:

- a sottoporre il presente accordo al vaglio del Consiglio Comunale per l'adozione e successiva approvazione, conformemente alla procedura prevista dall'art. 18 della LR n. 11/2004;
- ad avvenuta efficacia del P.I., a rilasciare il relativo titolo abilitativo sulla base del progetto esecutivo da redigersi dalla parte privata, conformemente al progetto allegato al presente accordo.

La Parte privata e il Comune di Fontaniva si danno reciprocamente atto che il contenuto del presente accordo preliminare sarà riportato nell'accordo definitivo che sarà stipulato fra le stesse parti entro sessanta giorni dall'approvazione del P.I. con le integrazioni e gli affinamenti che lo stesso P.I. introdurrà (anche a seguito delle prescrizioni V.A.S. – V.Inc.A. – V.C.I.).

In particolare le parti concordano fin d'ora che le opere oggetto del presente accordo, opere che la parte privata dichiara di assumersi a proprio cura e spese, assorbono "in toto" la quota parte di plus-valore (perequazione) dovuta al Comune.

La Parte privata dichiara in particolare che le opere che la stessa dichiara di eseguire (O.P. 03/2017; O.P. 05/2017) sono state attentamente valutate in ogni loro aspetto e che, quindi, le stesse si intendono valutate a corpo e che, pertanto, dovranno essere realizzate senza alcuna revisione prezzi e, comunque, devono intendersi totalmente compensate dalla cessione delle aree descritte in premessa.

Art. 3

Attuazione dell'accordo

- 1) L'attuazione delle previsioni del presente accordo, una volta approvato il P.I., avrà luogo mediante l'ordinario procedimento edilizio a mezzo di uno o più "Permessi di costruire", rilasciati conformemente agli elaborati allegati al presente accordo e così costituiti:
 - Tav. 1 – Estratto P.I. – Estratto SIT – Estratto mappa;
 - Tav. 2 – Planimetria stato di fatto - scala 1/500;
 - Tav. 3 – Sistemazione esterna scala 1/500;
 - Tav. 4 – Dimensionamento scala 1/500;
 - Tav. 5 – Planimetrie dei sottoservizi scala 1/500;
 - Relazione.
- 2) Gli elaborati progettuali, su cui il comune di Fontaniva rilascerà il titolo abilitativo, dovranno definire in dettaglio (anche affinando ed integrando gli elaborati di cui al precedente punto 1):
 - la collocazione degli standards pubblici,
 - i sedimi edificabili e le relative destinazioni d'uso,
 - il progetto esecutivo delle OO.UU primarie che la ditta si impegna a realizzare a propria cura e spesa,
 - le eventuali opere di mitigazione ambientale (quinte arboree – opere di mitigazione per insufficiente assorbimento idrico delle aree scoperte, funzionalità impianti di depurazione reflui ecc.),
 - le eventuali autorizzazioni degli Enti, propedeutiche alla approvazione del progetto edilizio,
 - i frazionamenti delle aree oggetto del presente accordo, (e quindi gli eventuali conguagli agli importi),
 - le tipologie edilizie, eventualmente corredate da render che giustifichi l'inserimento nel contesto,
 - riqualificazione/riconversione edilizia e urbanistica dell'attività esistente (attività di lavorazione inerti e riciclati) insistente sulle strutture edilizie denominate "ex Vaglio Vaccari" (già oggetto di provvedimento n. 5410/EC/2010 della Provincia di Padova), mediante apposita schedatura dell'impianto e dell'area sottostante e contermini di cui i mappali 504-107 e 264 del foglio 11.
 - i tempi di esecuzione delle OO di UU primaria (tempi che non potranno, comunque, superare cinque anni dalla data di sottoscrizione dell'accordo definitivo),
 - i tempi di esecuzione delle opere da eseguire della parte privata (O.P. 01/2017 – O.P. 03/2017) (tempi che non potranno superare un anno dalla firma della convenzione definitiva).

Il progetto dovrà, comunque, essere corredato dagli elaborati dell'art. 19/2 L.R. 11/2004 che il comune di Fontaniva riterrà necessari.

Art. 4

Inadempienze

Qualora la "Parte privata" rinunci a partecipare alla fase successiva prevista nel presente accordo e, in particolare non avesse sottoscrivere l'accordo definitivo di cui al precedente art. 2, entro 60 gg dall'approvazione del P.I., il presente accordo deve intendersi automaticamente decaduto. In tal caso resteranno – comunque - a carico della ditta Brenta Lavori Group. S.R.L., tutte le spese connesse alla Variante Urbanistica al P.I. e ai progetti specialistici VAS – V.Inc.A. – V.C.I. a corredo dello stesso.

Nel caso in cui il contenuto e le clausole del presente accordo non fossero state portate a conoscenza degli aventi causa dalla parte privata, l'Amministrazione Comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima inadempiente, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

Art. 5 - Adempimenti fiscali

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

La convenzione definitiva di cui al precedente art. 2 sarà oggetto di registrazione a trascrizione.

Le relative spese saranno a carico della "parte privata".

Art. 6 - Richiami normativi

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, per quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 7 - Recesso

Il Comune di Fontaniva, 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 come modificata dalla legge n. 15/2005.

Art. 8 - Risoluzione di eventuali controversie

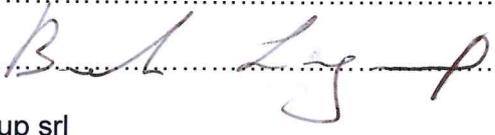
Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11, comma 5 della legge n. 241/1990 alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

La presente scrittura consta di facciate n.

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

Letto, confermato e sottoscritto.

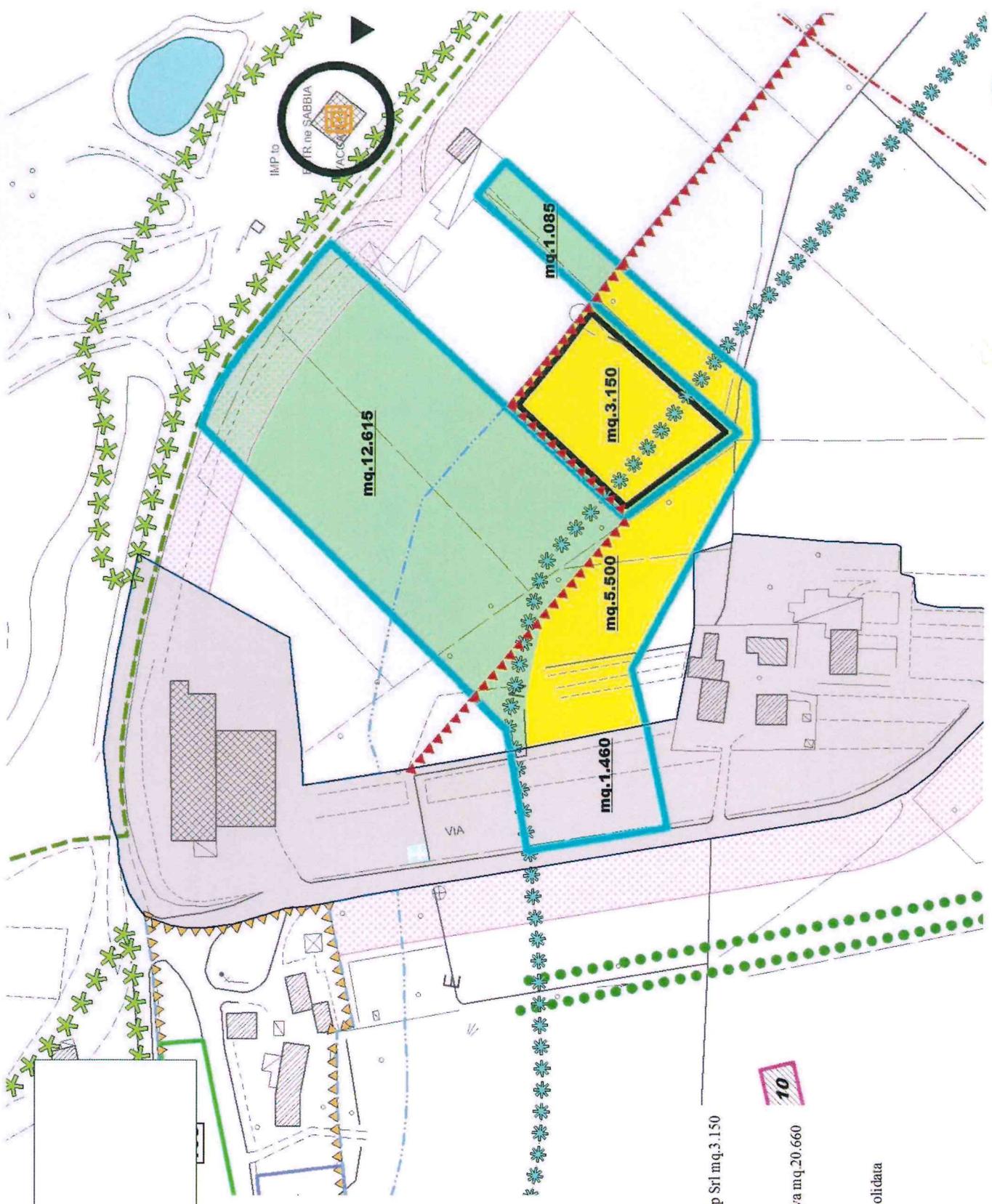
Per il Comune di Fontaniva :

Per la "Parte privata": 

La Società Brenta Lavori Group srl

Il legale rappresentante: Balin Luigi:

Allegato A
P.I. Vigente

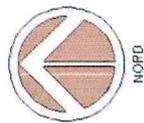


LEGENDA AMBITI OGGETTO DI ACCORDO

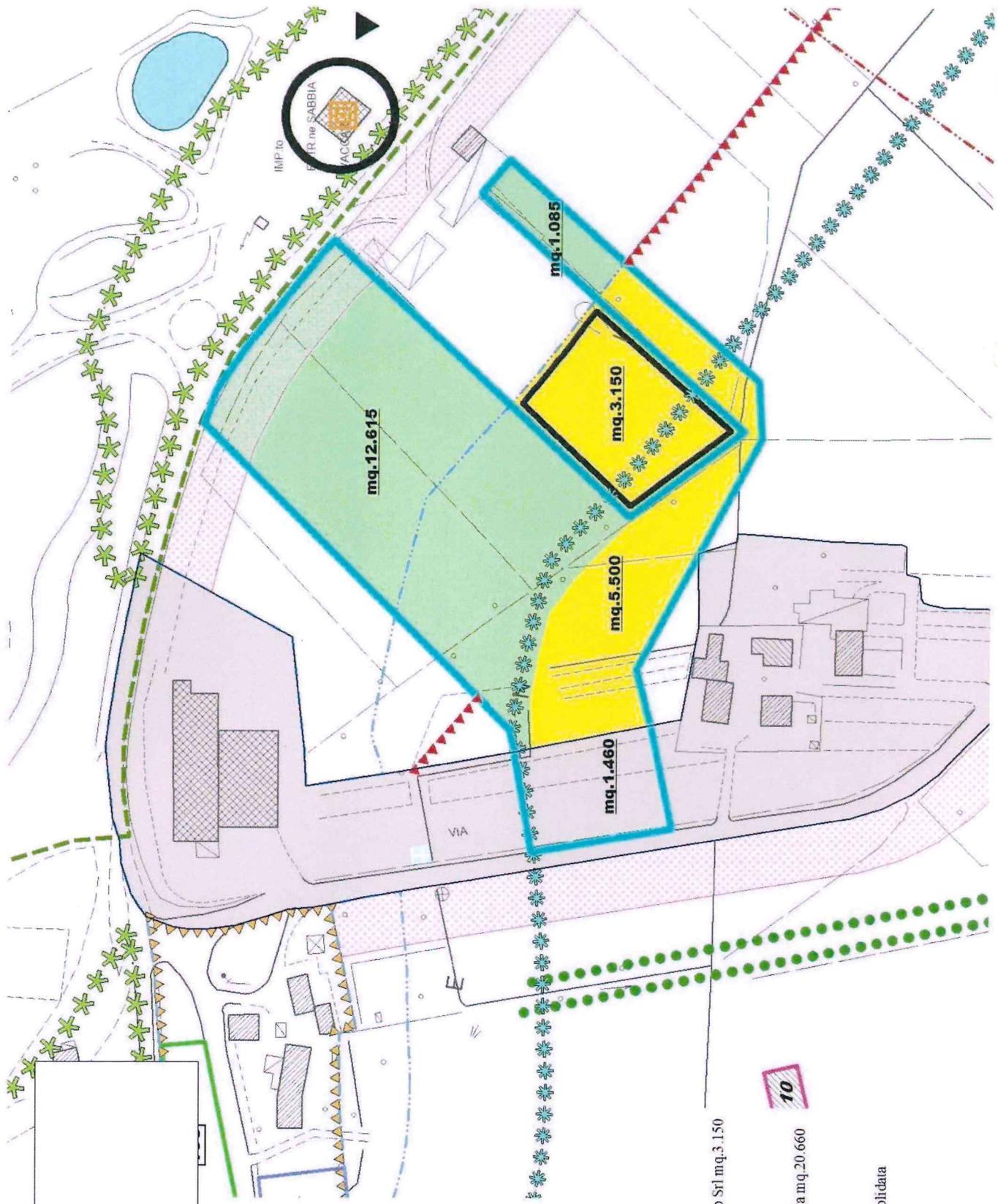
-  Proprietà Brenta Lavori Group Srl mq. 3.150
-  Proprietà Comune di Fontaniva mq. 20.660
-  Zona di Urbanizzazione Consolidata
-  Area Trasformabile
-  Zona Agricola

ESTRATTO ZONE SIGNIFICATIVE P.I.

SCALA 1:2.000



Allegato B
P.I. Variante



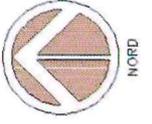
LEGENDA AMBITI OGGETTO DI ACCORDO

-  Proprietà Brenta Lavori Group Srl mq. 3.150
-  Proprietà Comune di Fontaniva mq. 20.660
-  Zona di Urbanizzazione Consolidata
-  Area Trasformabile
-  Zona Agricola

ESTRATTO ZONE SIGNIFICATIVE P.I.

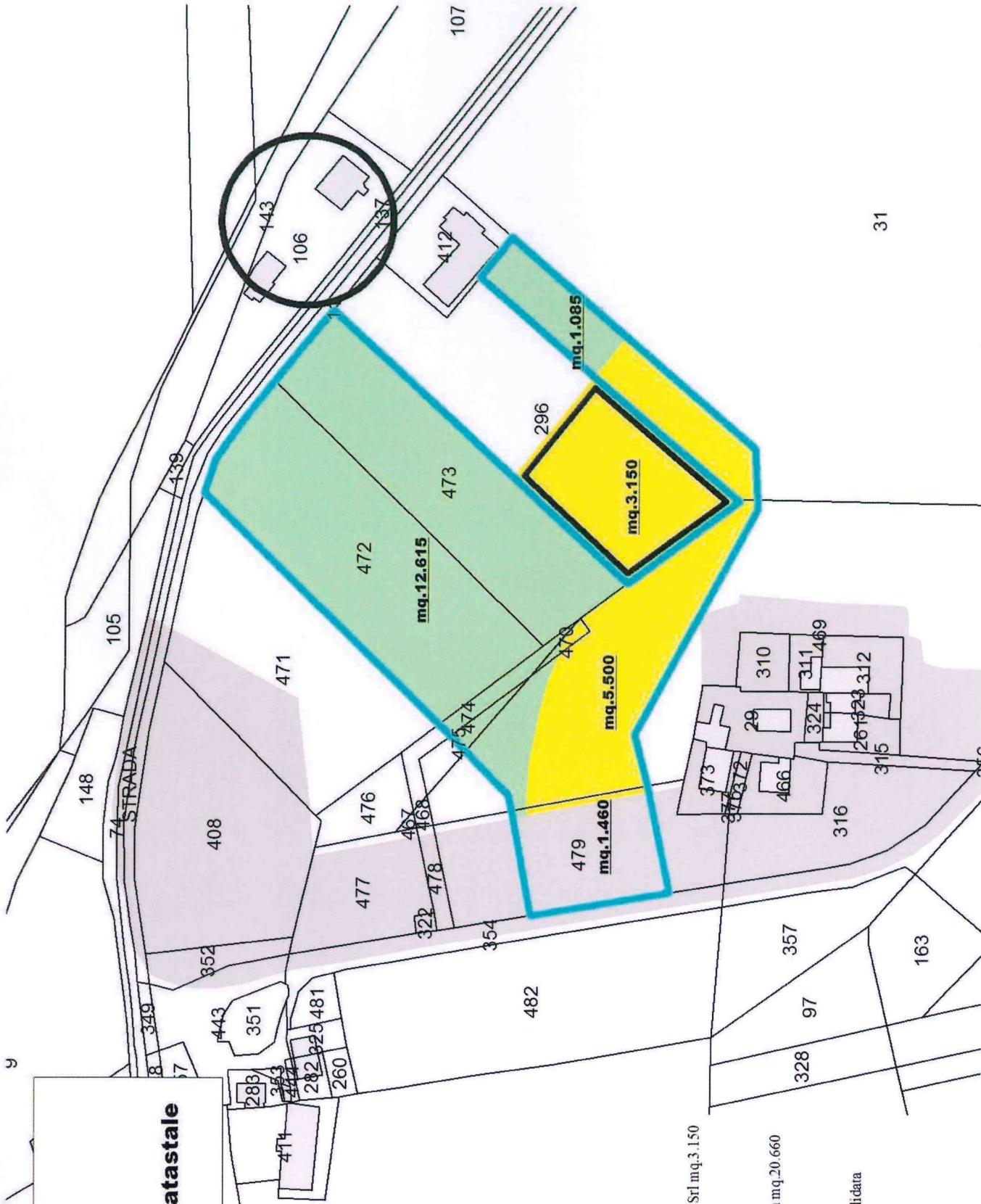
SCALA 1:2.000





Allegato C

Estratto P.I. su base catastale



LEGENDA AMBITI OGGETTO DI ACCORDO

- Proprietà Brenta Lavori Group Srl mq.3.150
- Proprietà Comune di Fontaniva mq.20.660
- Zona di Urbanizzazione Consolidata
- Area Trasformabile
- Zona Agricola

ESTRATTO CATASTO SCALA 1:2.000

