



## COMUNE DI FONTANIVA

PROVINCIA DI PADOVA

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**Oggetto: ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO EX ART. 6 L.R. N. 11/2004 TRA COMUNE DI FONTANIVA E LA DITTA CAV. NICO VELO E F.LLI SPA..VALUTAZIONE E DETERMINAZIONI CONSEGUENTI.**

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue

**IL PRESIDENTE**  
F.to Cattelan Giuliano

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to Sorace dr. Francesco

L'anno **duemilatredici**, il giorno **uno** del mese di **luglio** alle ore **20:35** nella Residenza Municipale, per determinazione del Presidente del Consiglio con inviti diramati in data utile si è riunito il Consiglio Comunale.

Eseguito l'appello, risultano:

<b>Mezzasalma Marcello</b>	<b>Presente</b>
<b>Cattelan Giuliano</b>	<b>Presente</b>
<b>Ballin Alessandra</b>	<b>Presente</b>
<b>Piotto Lorenzo</b>	<b>Presente</b>
<b>Pampagnin Fabiano</b>	<b>Presente</b>
<b>Girolimetto Alessandra</b>	<b>Presente</b>
<b>Scremin Elisa</b>	<b>Presente</b>
<b>Miazzi Michele</b>	<b>Presente</b>
<b>Fabris Ivan</b>	<b>Presente</b>
<b>De Franceschi Riccardo</b>	<b>Assente</b>
<b>Lago Samuele</b>	<b>Presente</b>
<b>Spessato Ernesto</b>	<b>Presente</b>
<b>Simioni Bruno</b>	<b>Presente</b>
<b>Bertoncello Luciana</b>	<b>Presente</b>
<b>Serena Virginio</b>	<b>Presente</b>
<b>Zaniolo Massimo</b>	<b>Presente</b>
<b>Cherobin Antonella</b>	<b>Presente</b>

presenti n. 16 e assenti n. 1.

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

04 LUG 2013

**IL SEGRETARIO COMUNALE**



N. Reg. Pubbl. 464

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**  
(art. 124 D.Lgs 18/8/2000 n° 267)

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale su conforme dichiarazione del messo che copia del presente verbale viene pubblicato il giorno 04 LUG 2013 all'Albo Pretorio ove rimarrà esposto per 15 giorni consecutivi.

Li 04 LUG 2013

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to Sorace dr. Francesco

#### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la su estesa deliberazione, è stata pubblicata nelle forme di Legge all'Albo Pretorio del Comune, ed E' DIVENUTA ESECUTIVA ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs 18.8.2000 n° 267.

Li \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to Sorace dr. Francesco

Assiste alla seduta il Sig. Sorace dr. Francesco Segretario Comunale.

E' presente l'Ass. esterno Scmazzon Fortunato.

Il Sig. Cattelan Giuliano nella sua veste di Presidente constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta, e previa designazione a Scrutatori dei Consiglieri

Pampagnin Fabiano

Scremin Elisa

Zaniolo Massimo

invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, compreso nella odierna adunanza.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Premesso** che:

- la LR n. 11 del 23.4.2004 "Norme per il governo del territorio" ha riformato radicalmente la legge urbanistica regionale, innovando i livelli di pianificazione e la formazione degli strumenti urbanistici territoriali;
- l'art. 16 della Legge Urbanistica Regionale definisce formazione e contenuti del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) facendo espresso riferimento alla pianificazione territoriale coordinata tra più comuni;
- che in data 24.3.2005 è stato sottoscritto l'Accordo di Pianificazione per la redazione del Patì dell'Alta Padovana tra la Regione Veneto ed i comuni di Cittadella, Fontaniva, Tombolo, Galliera Veneta e Campo San Martino, dando atto dell'avvenuta approvazione del Documento Preliminare da parte delle singole amministrazioni comunali ai sensi degli artt. 3, 5 e 15 della LR n. 11/2004;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 30/06/2008 è stato adottato il P.A.T.I. dell'Alta Padovana, redatto dai tecnici incaricati arch. Marangon Gianni e arch. De Nardi Silvano, secondo quanto sottoscritto con il verbale in data 29.2.2008;
- con conferenza dei servizi del 27.05.2009, il P.A.T.I. è stato approvato;
- la Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 2895 del 29.09.2009, ha ratificato l'approvazione;
- l'Amministrazione Comunale allo scopo di completare il percorso di formazione del nuovo Piano Regolatore Comunale, previsto dall'art. 12, comma 1, della L.R. 11/2004, ha redatto il primo Piano degli Interventi, strumento urbanistico operativo in grado di concretizzare le scelte strategiche del PATI, i cui contenuti sono stabiliti dall'art 17 della medesima L.R. 11/2004, approvato con propria deliberazione n. 29 del 16.12.2011;

**Considerato** che, nel contesto della procedura di formazione della propria strumentazione urbanistica (PATI e PI) e in ossequio all'obiettivo di addivenire concretamente ad una efficace partecipazione da parte degli operatori interessati, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di poter avviare confronti bilaterali mirati alla valutazione di eventuali specifiche proposte di intervento presentate da privati, tali da costituire iniziative di rilevante interesse pubblico, la cui formale ammissibilità è preliminarmente subordinata alla conclusione di un accordo, come precisato nel contesto dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004;

**Atteso** che, nel tempo, tra gli altri, si sono succeduti confronti tra l'Amministrazione Comunale e la Ditta Cav. Nico Velo e F.lli Spa, mirati all'analisi e valutazione di un'ipotesi di accordo, riguardante l'intervento di recupero della qualità urbana di un'area situata in via I Maggio a margine dell'esistente impianto sportivo comunale;

**Rilevato** che la Ditta Cav. Nico Velo e F.lli Spa, con sede a Fontaniva in via Roma n. 46, per mezzo del legale rappresentante Sig. Velo Ivano, nato a Fontaniva il 07.02.1953 ed ivi residente in via G. Marconi n. 53, in qualità di proprietaria dell'area sita in Comune di Fontaniva, via I Maggio, censita a N.C.T.: Sezione Unica - foglio 8 - mappale n. 1431, ha presentato in data 18.06.2013 - prot. n. 5486 una proposta di accordo pubblico-privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004;

**Verificato** che tale proposta contempla:

- attuazione di un intervento di demolizione di edifici ed impianti industriali con bonifica completa al fine di ripristinare le condizioni ottimali per il riutilizzo dell'area;
- organizzazione urbanistica mediante idonea viabilità e dotazione degli standard richiesti dalla normativa vigente;
- realizzazione di un quartiere con edifici residenziali di qualità;

**Rilevato** inoltre che l'art. 11 L. 241/1990 consente la conclusione di accordi tra la Pubblica Amministrazione e soggetti privati al fine di determinare il contenuto discrezionale dei provvedimenti amministrativi e l'art. 6 L.R. n. 11/2004 prevede, in attuazione di tali principi, che il Comune possa concludere accordi con soggetti privati da assumere nella pianificazione urbanistica comunale;

**Considerato** che il Comune di Fontaniva e la Ditta Cav. Nico Velo e F.lli Spa, sopra generalizzata,

sono addivenuti ad una intesa che può essere così sintetizzata:

- possibilità di eliminare da un contesto residenziale un complesso di fabbricati industriali dismessi e obsoleti, estranei al tessuto urbano in cui sono inseriti e conseguente riqualificazione di un'area vocata per gli insediamenti residenziali;
- organizzazione urbanistica dell'area mediante la dotazione di idonea viabilità e di standard (verde e parcheggi) secondo i criteri e quantità imposti dalla normativa vigente;
- corresponsione della perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 11/2004, secondo i criteri e le modalità stabilite dall'art. 4 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente;

**Appurato** che al fine di perseguire gli scopi sopra descritti il Comune di Fontaniva e la Ditta Cav. Nico Velo e F.lli Spa, hanno concordato una proposta di accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, che andrà a costituire parte integrante del Piano degli Interventi, onde garantire l'attuazione degli obiettivi prefissi e che si allega al presente atto sub. a) per farne parte integrante;

**Evidenziato** che la determinazione della perequazione urbanistica è stata concordata secondo i criteri e modalità stabiliti dall'art. 4 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente, come risulta dalla tabella A di seguito riportata:

		€/m <sup>2</sup>	Mq.	€
1	Valore iniziale degli immobili	36		
2	Costi per la trasformazione urbanistica:			
	2.a - costi per demolizioni / sistemazione area	9		
	2.b - costi di costruzione (OO.UU primaria)	35		
	2.c - spese tecniche	3		
	2.d - oneri di urbanizzazione sec. (tabellari)	5		
	2.e - oneri finanziari	2		
3	Valore finale di mercato del bene trasformato	130		
4	Plus-valore: 3 - (1+2)	40		
5	Quota plus-valore da corrispondere al comune (minimo 50% di 4)	20	18941	378.820

il cui importo complessivo, arrotondato a 380.000,00 Euro, è riportato all'art. 2 della proposta di accordo in esame;

**Dato atto** che l'accordo in esame appare idoneo a "soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI" in quanto prevede l'eliminazione di opere incongrue e elementi di degrado presenti nel territorio con il conseguente ripristino della qualità urbana, ambientale e paesaggistica, in coerenza con gli obiettivi prioritari del PATI stesso (art. 63 delle Norme Tecniche);

**Evidenziato** che, in considerazione di questi particolari aspetti, l'accordo in esame acquisisce sicuramente i contenuti di "rilevante interesse pubblico" di cui all'art. 6 della citata L.R. 11/2004;

**Considerato** che l'accordo sottoscritto costituirà parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede e sarà soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, trovando pertanto recepimento con il provvedimento di adozione della variante al P.I. e riscontrando l'efficacia alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato;

**Ritenuto** necessario sottoporre l'allegata proposta di accordo pubblico-privato alla superiore approvazione del Consiglio Comunale allo scopo di riconoscerne validità ed efficacia, anche ai fini di poterlo allegare agli atti della redigenda variante n. 1 al Piano degli Interventi;

**Visto:**

- il Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267;
- le disposizioni di cui all'art. 11, comma 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge Regionale 23.04.2004, n. 11, con le successive modifiche ed integrazioni;

- il D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

**Acquisiti** il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dal Responsabile dell'Area Servizi Tecnici - Urbanistica, nonché il parere di regolarità contabile espresso dal Responsabile area economico finanziaria a termini dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267;

Uditi i seguenti interventi:

Il Presidente ringrazia della presenza il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata geom. Bergamin, presente in sala, e passa la parola al Sindaco.

Sindaco: Riferisce che viene presentata, con l'accordo in oggetto, una soluzione diversa rispetto al vecchio accordo che per vari motivi, tra cui la crisi economica, non si è realizzato. Sul calcolo della perequazione è quello più alto sinora approvato, e per quanto riguarda l'indice di edificabilità si è mantenuto 1 mc/mq di edilizia residenziale non speculativa. Si tratta di un'operazione che darà qualcosa di positivo all'economia del paese in un momento molto difficile.

Cons. Serena: Ha dato uno sguardo veloce alla proposta e pensa che se fosse stata presentata prima sarebbe stato favorevole. Chiede dove si farà il palazzetto, facendo una considerazione: chi ha i soldi riesce a far tutto.

Sindaco: Quello spazio, per il palazzetto, sarebbe stato l'ideale ed è deluso dal fatto che non si è concretizzato l'accordo precedente spiegando che i tempi della burocrazia sono lunghi e gli imprenditori non possono aspettare. Ricorda che vi era la speranza di proseguire ma l'effetto della Legge Tremonti si era concluso ed era iniziata la crisi. Sulla considerazione che chi ha i soldi può far tutto, anche lui è d'accordo; per il palazzetto si sta lavorando per dare una risposta agli sportivi con la copertura dell'impianto polivalente. Si realizzerà un palatenda, fruibile per tutti gli sport, compreso il calcio a 5, sperando che venga completato al più presto. E' una buona soluzione. Chi amministrerà l'anno prossimo potrà utilizzare l'entrata della perequazione che è rilevante, soprattutto per i tempi difficili che si stanno attraversando.

A questo punto il Presidente Cattelan dà lettura della proposta di deliberazione e, subito dopo, si passa alla votazione per alzata di mano:

- Consiglieri presenti 16
- Consiglieri favorevoli 11
- Consiglieri astenuti 5 (Simioni, Bertoncello, Serena, Zaniolo e Cherobin),

### **DELIBERA**

- 1) di approvare la proposta di accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, concordata tra il Comune di Fontaniva e la Ditta Cav. Nico Velo e F.lli Spa in premessa generalizzata, allegata al presente atto sub. a) per farne parte integrante;
- 2) di dare atto che i termini dell'accordo in questione consentono l'ammissibilità dello stesso per il perseguimento degli obiettivi urbanistici di carattere generale e per il conseguimento di finalità sociali, anche in considerazione della coerenza dei suoi contenuti con gli obiettivi di governo del territorio, caratterizzanti la redigenda variante al Piano degli Interventi della quale detto accordo andrà a costituire parte integrante, onde garantire la realizzazione degli interventi prefigurati;
- 3) di dare pertanto mandato al Responsabile della VI<sup>a</sup> Unità Operativa, per riconoscere al provvedimento efficacia e validità, di sottoscrivere l'accordo in questione ai fini dell'allegazione del medesimo al compendio documentale costituente la variante n. 1 al Piano degli Interventi;
- 4) di dare atto che l'accordo, una volta perfezionato e sottoscritto, andrà a costituire parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede e sarà soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, trovando pertanto recepimento con il provvedimento di adozione della variante al Piano degli Interventi e riscontrandone l'efficacia alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;
- 5) di dichiarare, con separata votazione che riporta l'esito: favorevoli 11 astenuti 5 (Simioni, Bertoncello, Serena, Zaniolo e Cherobin), il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del TUEL.

---

**PARERE RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione in oggetto citata.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to BERGAMIN GIANCARLO

**PARERE RESPONSABILE DI RAGIONERIA**

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, così come sostituito dall'art. 3 del D.L. 174/2012, si esprime:

- parere Favorevole in ordine alla regolarità contabile sulla proposta di deliberazione in oggetto citata.
- si da atto che la proposta non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to PIEROBON MATTEO

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### **Premesso** che:

- la LR n. 11 del 23.4.2004 "Norme per il governo del territorio" ha riformato radicalmente la legge urbanistica regionale, innovando i livelli di pianificazione e la formazione degli strumenti urbanistici territoriali;
- l'art. 16 della Legge Urbanistica Regionale definisce formazione e contenuti del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) facendo espresso riferimento alla pianificazione territoriale coordinata tra più comuni;
- che in data 24.3.2005 è stato sottoscritto l'Accordo di Pianificazione per la redazione del Pati dell'Alta Padovana tra la Regione Veneto ed i comuni di Cittadella, Fontaniva, Tombolo, Galliera Veneta e Campo San Martino, dando atto dell'avvenuta approvazione del Documento Preliminare da parte delle singole amministrazioni comunali ai sensi degli artt. 3, 5 e 15 della LR n. 11/2004;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 30/06/2008 è stato adottato il P.A.T.I. dell'Alta Padovana, redatto dai tecnici incaricati arch. Marangon Gianni e arch. De Nardi Silvano, secondo quanto sottoscritto con il verbale in data 29.2.2008;
- con conferenza dei servizi del 27.05.2009, il P.A.T.I. è stato approvato;
- la Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 2895 del 29.09.2009, ha ratificato l'approvazione;
- l'Amministrazione Comunale allo scopo di completare il percorso di formazione del nuovo Piano Regolatore Comunale, previsto dall'art. 12, comma 1, della L.R. 11/2004, ha redatto il primo Piano degli Interventi, strumento urbanistico operativo in grado di concretizzare le scelte strategiche del PATI, i cui contenuti sono stabiliti dall'art 17 della medesima L.R. 11/2004, approvato con propria deliberazione n. 29 del 16.12.2011;

**Considerato** che, nel contesto della procedura di formazione della propria strumentazione urbanistica (PATI e PI) e in ossequio all'obiettivo di addivenire concretamente ad una efficace partecipazione da parte degli operatori interessati, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di poter avviare confronti bilaterali mirati alla valutazione di eventuali specifiche proposte di intervento presentate da privati, tali da costituire iniziative di rilevante interesse pubblico, la cui formale ammissibilità è preliminarmente subordinata alla conclusione di un accordo, come precisato nel contesto dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004;

**Atteso** che, nel tempo, tra gli altri, si sono succeduti confronti tra l'Amministrazione Comunale e la Ditta Cav. Nico Velo e F.lli Spa, mirati all'analisi e valutazione di un ipotesi di accordo, riguardante l'intervento di recupero della qualità urbana di un'area situata in via I Maggio a margine dell'esistente impianto sportivo comunale;

**Rilevato** che la Ditta Cav. Nico Velo e F.lli Spa, con sede a Fontaniva in via Roma n. 46, per mezzo del legale rappresentante Sig. Velo Ivano, nato a Fontaniva il 07.02.1953 ed ivi residente in via G. Marconi n. 53, in qualità di proprietaria dell'area sita in Comune di Fontaniva, via I Maggio, censita a N.C.T.: Sezione Unica - foglio 8 - mappale n. 1431, ha presentato in data 18.06.2013 - prot. n. 5486 una proposta di accordo pubblico-privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004;

**Verificato** che tale proposta contempla:

- attuazione di un intervento di demolizione di edifici ed impianti industriali con bonifica completa al fine di ripristinare le condizioni ottimali per il riutilizzo dell'area;
- organizzazione urbanistica mediante idonea viabilità e dotazione degli standard richiesti dalla normativa vigente;
- realizzazione di un quartiere con edifici residenziali di qualità;

**Rilevato** inoltre che l'art. 11 L. 241/1990 consente la conclusione di accordi tra la Pubblica Amministrazione e soggetti privati al fine di determinare il contenuto discrezionale dei provvedimenti amministrativi e l'art. 6 L.R. n. 11/2004 prevede, in attuazione di tali principi, che il Comune possa concludere accordi con soggetti privati da assumere nella pianificazione urbanistica comunale;

**Considerato** che il Comune di Fontaniva e la Ditta Cav. Nico Velo e F.lli Spa, sopra generalizzata, sono addivenuti ad una intesa che può essere così sintetizzata:

- possibilità di eliminare da un contesto residenziale un complesso di fabbricati industriali dismessi e obsoleti, estranei al tessuto urbano in cui sono inseriti e conseguente riqualificazione di un'area vocata per gli insediamenti residenziali;
- organizzazione urbanistica dell'area mediante la dotazione di idonea viabilità e di standard (verde e parcheggi) secondo i criteri e quantità imposti dalla normativa vigente;
- corresponsione della perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 11/2004, secondo i criteri e le modalità stabilite dall'art. 4 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente;

**Appurato** che al fine di perseguire gli scopi sopra descritti il Comune di Fontaniva e la Ditta Cav. Nico Velo e F.lli Spa, hanno concordato una proposta di accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, che andrà a costituire parte integrante del Piano degli Interventi, onde garantire l'attuazione degli obiettivi prefissi e che si allega al presente atto sub. a) per farne parte integrante;

**Evidenziato** che la determinazione della perequazione urbanistica è stata concordata secondo i criteri e modalità stabiliti dall'art. 4 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente, come risulta dalla tabella A di seguito riportata:

		€/m <sup>2</sup>	Mq.	€
1	Valore iniziale degli immobili	36		
2	Costi per la trasformazione urbanistica:			
	2.a - costi per demolizioni / sistemazione area	9		
	2.b - costi di costruzione (OO.UU primaria)	35		
	2.c - spese tecniche	3		
	2.d - oneri di urbanizzazione sec. (tabellari)	5		
	2.e - oneri finanziari	2		
3	Valore finale di mercato del bene trasformato	130		
4	Plus-valore: 3 - (1+2)	40		
5	Quota plus-valore da corrispondere al comune (minimo 50% di 4)	20	18941	378.820

il cui importo complessivo, arrotondato a 380.000,00 Euro, è riportato all'art. 2 della proposta di accordo in esame;

**Dato atto** che l'accordo in esame appare idoneo a "soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI" in quanto prevede l'eliminazione di opere incongrue e elementi di degrado presenti nel territorio con il conseguente ripristino della qualità urbana, ambientale e paesaggistica, in coerenza con gli obiettivi prioritari del PATI stesso (art. 63 delle Norme Tecniche);

**Evidenziato** che, in considerazione di questi particolari aspetti, l'accordo in esame acquisisce sicuramente i contenuti di "rilevante interesse pubblico" di cui all'art. 6 della citata L.R. 11/2004;

**Considerato** che l'accordo sottoscritto costituirà parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede e sarà soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, trovando pertanto recepimento con il provvedimento di adozione della variante al P.I. e riscontrando l'efficacia alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato;

**Ritenuto** necessario sottoporre l'allegata proposta di accordo pubblico-privato alla superiore approvazione del Consiglio Comunale allo scopo di riconoscerne validità ed efficacia, anche ai fini di poterlo allegare agli atti della redigenda variante n. 1 al Piano degli Interventi;

**Visto:**

- il Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267;
- le disposizioni di cui all'art. 11, comma 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge Regionale 23.04.2004, n. 11, con le successive modifiche ed integrazioni;
- il D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

**Acquisiti** il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dal Responsabile dell'Area Servizi Tecnici - Urbanistica, nonché il parere di regolarità contabile espresso dal Responsabile area economico finanziaria a termini dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267;

Uditi i seguenti interventi:

Con voti

**DELIBERA**

- 1) di approvare la proposta di accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, concordata tra il Comune di Fontaniva e la Ditta Cav. Nico Velo e F.lli Spa in premessa generalizzata, allegata al presente atto sub. a) per farne parte integrante;
- 2) di dare atto che i termini dell'accordo in questione consentono l'ammissibilità dello stesso per il perseguimento degli obiettivi urbanistici di carattere generale e per il conseguimento di finalità sociali, anche in considerazione della coerenza dei suoi contenuti con gli obiettivi di governo del territorio, caratterizzanti la redigenda variante al Piano degli Interventi della quale detto accordo andrà a costituire parte integrante, onde garantire la realizzazione degli interventi prefigurati;
- 3) di dare pertanto mandato al Responsabile della VI<sup>a</sup> Unità Operativa, per riconoscere al provvedimento efficacia e validità, di sottoscrivere l'accordo in questione ai fini dell'allegazione del medesimo al compendio documentale costituente la variante n. 1 al Piano degli Interventi;
- 4) di dare atto che l'accordo, una volta perfezionato e sottoscritto, andrà a costituire parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede e sarà soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, trovando pertanto recepimento con il provvedimento di adozione della variante al Piano degli Interventi e riscontrandone l'efficacia alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;
- 5) di dichiarare, con separata votazione che riporta l'esito \_\_\_\_\_, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del TUEL.



COMUNE DI FONTANIVA	
Piazza Umberto I n. 1	
36060 Fontaniva (PD)	
Prot. n.	5690
Cat.	sil. F.04

**ACCORDO PUBBLICO / PRIVATO**

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

L'anno 2013, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ presso il Municipio di Fontaniva (PD) in Piazza Umberto I n. 1,

Tra il Sig.

- VELO IVANO, nato a Fontaniva (PD) il 07.02.1953 e residente a Fontaniva (PD) in via G. Marconi n. 53, codice fiscale n. VLEVNI53B07D679C, in qualità di legale rappresentante della Ditta CAV. NICO VELO & F.LLI SPA, con sede a Fontaniva (PD) in via Roma n. 46 codice fiscale n. 00378720288, proprietaria dell'area sita in Comune di Fontaniva, via I Maggio, censita a N.C.T.: Sezione Unica - foglio 8 - mappale n. 1431 (scheda U), di superficie catastale pari a 18.941 mq.,

denominata in seguito per brevità "Privato" e

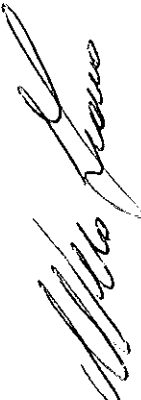
- Comune di Fontaniva, in questo atto rappresentato da \_\_\_\_\_,

**premesse**

- che il Comune di Fontaniva è dotato di PATI, 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;
- che tra gli obiettivi prioritari del PATI (art. 63 NT) rientra "L'individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado presenti nel territorio" e il conseguente "ripristino della qualità urbana, ambientale e paesaggistica attraverso la loro eliminazione o trasformazione";
- che il PATI ha individuato un'area posta a margine di via I Maggio, censita al Catasto Terreni del Comune di Fontaniva: Sezione Unica - foglio 8 - mappale n. 1431, come area interessata da "aree di riqualificazione e riconversione" sulla quale, quindi, intervenire conformemente agli obiettivi di cui sopra;
- che la Ditta CAV. NICO VELO & F.LLI SPA, sopra generalizzata, risulta proprietaria dell'area individuata nell'allegata scheda U, traformabile ai sensi del PATI vigente,

**ritenuto**

in particolare, che il contenuto dell'art. 17 comma 4 della Legge Regionale n. 11/2004: "Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6", non esclude la possibilità che l'imprenditore privato possa esporre direttamente alla Pubblica Amministrazione le proprie proposte operative relativamente alle aree in proprietà,



**preso atto**

- che in data 18.06.2013 - prot. n. 5486 il Privato ha presentato una dettagliata proposta di intervento sull'area di proprietà sopra descritta e così individuata: Catasto Terreni del Comune di Fontaniva: Sezione Unica - foglio 8 - mappale n. 1431,

- che il Privato ha proposto affinamenti dell'ambito d'intervento secondo le seguenti carature:

a) demolizione degli edifici e impianti industriali esistenti e bonifica completa al fine di ripristinare le condizioni ottimali per l'utilizzo dell'area;

b) organizzazione urbanistica mediante idonea viabilità e dotazione degli standard richiesti dalla normativa vigente in funzione dell'utilizzo dell'area previsto;

c) realizzazione di un quartiere con edifici residenziali di qualità,

- che infine il Privato propone operativamente interventi edificatori secondo le seguenti carature planivolumetriche:

- ambito di intervento assoggettato a PUA di superficie pari a 18.731 mq.

- indice di edificabilità fondiario dei singoli lotti pari a 1 mc./mq.,

aventi destinazioni residenziali, con tipologie come da proposta planivolumetrica allegata;

- che la proposta appare idonea a *"soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI"*,

**considerato,**

- che l'articolo 6 della citata legge regionale n. 11/2004 prevede, fra l'altro, che:

- gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente, senza pregiudizio del diritto dei terzi;

- l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;

- che la proposta di intervento presentata dal Privato è stata oggetto di particolare studio ed attenzione da parte del Comune di Fontaniva, il quale è giunto alla conclusione che la proposta stessa appare meritevole di attenzione in quanto:

- consente di eliminare da un contesto residenziale e per servizi pubblici un complesso di fabbricati industriali dismessi e obsoleti e, comunque, estranei al tessuto urbano;

- di riqualificare un'area vocata per gli insediamenti residenziali;

- l'intervento di riqualificazione è assoggettato a perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 11/2004, secondo i criteri e le modalità stabilite dall'art. 4 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente;

- che la proposta prevede in particolare il reperimento degli standard (verde e parcheggio) previsti dalla legge;
- 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 il P.I.**

Il presente accordo costituisce parte integrante del P.I. ed è condizionato all'approvazione dello stesso (variante n. 1), ai sensi dell'art. 18 della LR. n. 11/2004.

#### **Art. 2 - Impegni reciproci**

Il **Privato** prende atto e condivide gli obiettivi e gli obblighi contenuti nelle premesse e considerazioni di cui sopra e si impegna fin d'ora 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 demolizione delle opere incongrue e alla quantificazione degli standard pubblici nonché all'esecuzione dell'eventuale viabilità di accesso, oltre agli obblighi di carattere economico da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Fontaniva, consapevole che il successivo accordo (PUA), nell'ambito dei contenuti di cui all'art. 19 della L.R. n. 11/2004 - comma 2, dovrà definire:

- gli obblighi ulteriori, in dettaglio, da assumere verso il Comune in ordine alla perequazione urbanistica, mediante la cessione di aree o l'esecuzione di opere pubbliche, da individuarsi a cura dell'Amministrazione Comunale nell'ambito di sistemazione viabilità e opere connesse, realizzazione o sistemazione di impianti sportivi, sistemazione/adeguamento di edifici pubblici, almeno fino alla concorrenza dell'importo concordato;
- le opportune garanzie a tutela degli impegni assunti.

Il Privato prende atto e condivide la determinazione dell'importo della quota perequativa dovuta, calcolato secondo i criteri stabiliti dall'art. 4 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente, che ammonta a 380.000,00 Euro (trecentoottantamila/00).

Si impegna altresì,

- a presentare la proposta di PUA di cui trattasi, contenente anche l'adempimento agli obblighi della quota perequativa, entro e non oltre 1 (uno) anni dall'approvazione della variante n. 1 al P.I.;
- 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:

- a trasferire integralmente i contenuti del presente accordo nel P.I.;
- a sottoporre il presente accordo al vaglio del Consiglio Comunale per l'adozione e successiva approvazione, conformemente alla procedura prevista dall'art. 18 della L.R. n. 11/2004;
- ad avvenuta efficacia del P.I., ad adottare il relativo PUA.

Il Privato ed il Comune di Fontaniva si danno reciprocamente atto che i patti ed il contenuto del presente accordo preliminare saranno riportati nell'accordo definitivo che sarà stipulato fra le stesse parti ad avvenuta approvazione del P.I. con le integrazioni e gli affinamenti che lo stesso P.I. introdurrà.

### **Art. 3 - Garanzie**

Il Privato si impegna, appena approvato il presente accordo dal Consiglio Comunale, a produrre, polizza fideiussoria di importo pari a 380.000,00 Euro (trecentoottantamila/00), somma che potrà essere incassata, parzialmente o totalmente, dal Comune in caso di inadempimento degli impegni assunti in merito ai tempi e al rispetto degli obblighi di cui sopra.

Per quanto riguarda gli obblighi afferenti al PUA che verrà proposto dal Privato essi saranno garantiti mediante apposita garanzia che sarà disciplinata dalla convenzione di lottizzazione.

Per quanto riguarda il contributo di costruzione (OO.UU secondaria + costo di costruzione) relativo ai nuovi edifici il Privato dovrà impegnarsi al loro pagamento, al momento del ritiro del permesso di costruire, ovvero costituire polizza fideiussoria per la quota parte non pagata oggetto di eventuale rateizzazione, ovvero realizzare le opere a scomputo degli oneri stessi.

Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui al presente accordo, il Privato autorizza il Comune di Fontaniva a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa od ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

Ai sensi dell'art. 1292 e seguenti del Codice Civile il Privato assume in solido le obbligazioni di cui alla presente convenzione.

### **Art. 4 – Attuazione dell'accordo e flessibilità**

L'attuazione delle previsioni del presente accordo, una volta approvata la variante n. 1 al P.I., avrà luogo mediante l'ordinario procedimento edilizio a mezzo di uno o più Permessi di Costruire, previo convenzionamento del PUA di cui all'art. 19 della L.R. n. 11/2004.

Il PUA definirà in dettaglio i contenuti di cui al presente accordo conformemente ai contenuti previsti dagli elaborati progettuali elencati al comma 2 dell'art. 19 della L.R. n. 11/2004.

#### **Art. 5 – Accordo definitivo**

Il "Privato" e il Comune di Fontaniva si danno reciprocamente atto che i patti e i contenuti del presente accordo preliminare saranno riportati nell'accordo definitivo che sarà stipulato fra le stesse parti entro 90 giorni dall'avvenuta approvazione del P.I. con le integrazioni non sostanziali e gli affinamenti che lo stesso P.I. introdurrà, con la precisazione che non potranno esserci modifiche in merito alla quota perequativa ex art. 35 L.R. 11/2004 (come sopra indicata) e che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (ove non assorbiti dall'esecuzione delle relative opere), nonché quelli afferenti al costo di costruzione, saranno determinati in sede di progetto edilizio sulla base dei valori tabellari del Comune.

#### **Art. 6 - Inadempienze**

Qualora il Privato rinunci a partecipare alla fase successiva prevista nel presente accordo e, in particolare non avesse a predisporre e presentare il PUA entro il termine stabilito, il Comune di Fontaniva è autorizzato ad incamerare la cauzione di cui all'art. 3.

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

In particolare, in caso di inadempienza, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà, ai sensi dell'art. 17/4 della L.R. 11/04, *"di attivare procedure ad evidenza pubblica cui possano partecipare gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologica"* ciò al fine di perseguire, comunque, l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici del P.A.T.I. e quelli operativi del P.I..

In tal caso il Comune potrà provvedere all'espropriazione del bene ai sensi del D.P.R. 08.06.2001 n°. 327. Il valore dell'indennità di esproprio potrà essere finanziato dai soggetti cessionari.

#### **Art. 7 - Adempimenti fiscali**

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

#### **Art. 8 - Richiami normativi**

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della L.R. 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. 9 - Recesso**

Il Comune di Fontaniva, per ragioni di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta al Privato, 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. 10\ - 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 Privato

  
Velo Ivano  
Cav. Nico Velo & F.lli S.p.A.  
Il Presidente

Per il Comune di Fontaniva

\_\_\_\_\_

**Allegati:**

- scheda Unica - Estratto P.R.G., Planimetria Catastale, Ortofoto, C.T.R..