

Allegato 1

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

ACCORDO PUBBLICO / PRIVATO

Tra la ditta **L e F o r n a c i d i F o n t a n i v a** rappresentata da Giovanna Gava
E il Comune di Fontaniva, in questo atto rappresentato da.....

Premesso

Che il Comune di Fontaniva è dotato di P.A.T.I., approvato nella Conferenza dei Servizi del 27.05.2009;

- ☐ 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 foglio 8 mappale 1431 come area interessata da “opere incongrue” sulla quale, quindi, intervenire conformemente agli obiettivi di cui sopra,

(ovvero)

- ☐ che tra gli obiettivi del PATI possono individuarsi le seguenti scelte operative del P.I. :

.....

.....

che la ditta proprietaria degli immobili ricompresi nell’area trasformabile del PATI è così costituita:

ditta Le fornaci di Fontaniva

.....

.....

Totale superficie interessata dal Piano Urbanistico m²19606

Ritenuto, in particolare, che il contenuto all’art. 17 comma 4 della legge regionale 11/2004:

“Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui i 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 forme e nei modi previsti dall'articolo 6",

non esclude la possibilità che l'imprenditore privato possa esporre direttamente alla P.A. le proprie proposte operative relativamente alle aree in proprietà,

(ovvero)

.....

.....

preso atto

che in data 28 ottobre 2021 la ditta le Fornaci di Fontaniva ha presentato una dettagliata proposta di intervento sulle aree di proprietà facenti parte dell'ambito sopra citato e così individuate:

Ditta

fg. 8 mapp. 1431	mq. 18941 catastali
fg. 8 mapp. 861	mq. 340 catastali
fg. 8 mapp. 862	mq. 325 catastali

che la ditta propone affinamenti dell'ambito d'intervento secondo le seguenti carature:

m² 19606

Che infine la ditta propone operativamente interventi edificatori secondo le seguenti carature planivolumetriche:

m² 10015

aventi destinazione **area produttiva speciale**, come da proposta planimetrica allegata;

che l'art. 64 delle N.T. del PATI regola gli interventi relativamente alle "opere incongrue" e che lo stesso articolo individua le seguenti direttive per la formazione del P.I..

"Il P.I. potrà integrare e completare l'individuazione operata dal PATI, disciplinando gli interventi relativi alla demolizione delle opere incongrue, all'eliminazione degli elementi di degrado, al ripristino ambientale, nonché il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio"

(ovvero)

.....

.....

Considerato altresì

La proposta dell'azienda è stata oggetto di particolare studio ed attenzione da parte del Comune il quale è giunto alla conclusione che la proposta stessa appare meritevole di

attenzione in quanto

- consente di eliminare da un contesto residenziale un complesso di fabbricati obsoleti ed estranei al tessuto urbano;
- di riqualificare un'area attualmente dismessa ed in abbandono, con una destinazione fuori tempo, portandola ad una destinazione artigianale con zone a verde ed attrezzature varie particolarmente rivolte alle necessità ed utilizzo di ciclisti e cicloamatori.
- premesso che le Fornaci di Fontaniva detengono la quota del 99% della proprietà di Elite s.r.l, la costruzione dell'ampliamento oggetto di questo accordo pubblico privato sarà interamente destinato alle attività di Elite s.r.l.

- consente all'azienda ELITE che è uno dei leader mondiali nella produzione di attrezzature ed articoli per il ciclismo di ampliare la sua sede per poter **implementare l'area di ricerca e sviluppo, i laboratori di test, l'area logistica e gli uffici di pianificazione della produzione e dei processi produttivi**. In modo particolare l'ampliamento dell'area di ricerca e sviluppo consentirà di creare un polo tecnologico per lo sviluppo di attrezzature per l'allenamento indoor dei ciclisti e per i prodotti legati al mondo del ciclismo. Sarà altresì un fattore di attrazione di talenti che amano lavorare in un ambiente tecnologicamente avanzato, per lo sport e il mondo, aspetto indispensabile in un contesto di competitività internazionale in cui le barriere tecnologiche, l'innovazione, il design sono sempre più la chiave dello sviluppo e della crescita dell'azienda e delle professionalità interne.

- Consente all'azienda Elite s.r.l. che esporta il 90% dei suoi prodotti, di attivare i servizi di dogana interna e di potersi certificare AEO e C-TPAT che sono condizioni non eludibili per poter esportare in paesi strategici come gli USA e UK..

- che la proposta prevede in particolare il reperimento degli standard (verde e parcheggio) previsti dalla legge;
- che inoltre la ditta le Fornaci di Fontaniva si farà carico della riqualificazione delle aree contigue a via 1° Maggio (vedi planimetria), oggi praticamente in abbandono, con la realizzazione di parcheggi e verde pubblico così da rendere la via d'ingresso al quartiere pienamente integrata con il paesaggio circostante.
- che la ditta le Fornaci di Fontaniva offre la realizzazione della pista ciclabile su tutta la lunghezza del tratto fronte strada dei mappali 1431, 862 e di una zona "Oasi del Ciclista" attrezzata per ciclisti e cicloamatori comprendente una serie di attrezzature come una stazione di manutenzione bici completa di strumenti per la riparazione, pompa per il

gonfiaggio delle ruote, supporto per bloccare la bici, colonnina di ricarica batterie, fontana acqua potabile, area lavaggio bici, tettoia con panca relax, mappe dei percorsi naturalistici del Brenta e dei luoghi di ristoro del paese. L' "Oasi del ciclista" sarà costruita nell'area di confluenza tra i corsi d'acqua Ramon e Roggia Molina, mappali 861 e 862, che l'azienda s'impegna ad acquistare per destinarla esclusivamente a verde pubblico, area attrezzata per ciclisti e cicloamatori e per il passaggio di parte della pista ciclabile. Verranno altresì valorizzati i corsi d'acqua Ramon e Roggia Molina con una sistemazione del verde circostante e argini con particolare cura per le essenze arboree tipiche del luogo.

- Che la ditta le Fornaci di Fontaniva avrà particolare cura, secondo il proprio stile ormai noto, di inserire nel verde gli edifici, tutti rispettosi dell'ambiente e del risparmio energetico, con un focus particolare all'impatto ambientale per offrire un'immagine armonica tra ambiente naturale e fabbricati.
- 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 ai sensi dell'art. 18 della LR n. 11/2004.

Art. 2 - Impegni reciproci

Il Proponente 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 e all'esecuzione delle strade di accesso, nonché gli obblighi di carattere economico da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Fontaniva.
 - gli obblighi ulteriori da assumere verso il comune in ordine agli articoli 35 (perequazione urbanistica) del PATI ;
 - le opportune garanzie a tutela degli impegni assunti.
 - Si impegna altresì,
- 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 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 LR n. 11/2004;
- ad avvenuta efficacia del P.I., ad adottare il relativo P.U.A.;

La Parte Privata e il Comune di Fontaniva si danno reciprocamente atto che i patti e 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 - Attuazione dell'accordo e flessibilità

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" previo convenzionamento del PUA di cui all'articolo 19 della L.R. 11/2004 .

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

Art. 4 – Inadempienze

Qualora la Parte privata rinunci a partecipare alle fasi successive previste nel presente accordo e in particolare non avesse a sottoscrivere l'accordo definitivo di cui al precedente art. 2 ovvero non presentasse il P.U.A. entro 120 gg. dall'approvazione del P.I. o comunque non sottoscrivesse la convenzione di cui all'art. 19/2 m della L.R. 11/2004, l'Amministrazione 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 risultano 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 PATI.

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

Art. 5 - Adempimenti fiscali

Si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa s o l o i n caso d'uso.

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

Art. 7 – 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.5

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 _____ - Il legale rappresentante dott. .

Allegati:

Proposta parte privata contenente:

- Scheda variante urbanistica