

ACCORDO PROCEDIMENTALE DI PIANIFICAZIONE PER LA MODIFICA DI UNA AREA A SERVIZI IN VIA L. PIRON

Art. 6 L.R. 11/2004 - art. 11 Legge 7 agosto 1990 n. 241

Il giorno ** del mese di ***** dell'anno ***** in Piove di Sacco, nella sede Municipale del Comune di Piove di Sacco, in piazza Matteotti n. 4 tra:

- COMUNE DI PIOVE DI SACCO, con sede in piazza Matteotti n. 4 – 35028 (PD) Codice Fiscale 80009770282 Partita Iva 00696250281, in persona del Responsabile del Settore V – Edilizia privata, urbanistica, ambiente, nel seguito del presente accordo denominato semplicemente «Comune», da una parte,

- NEGRISOLO GIUSEPPINA, nata a ***** il **/**/****, C.F. ***** e residente a ***** in via ***** n. **, che interviene in qualità di unica proprietaria dell'area sita in questo Comune, censita al NCT di Piove di Sacco con il foglio 31 mappale n. 1379, nel seguito del presente atto denominato anche semplicemente «Proponente» - dall'altra parte

PREMESSO CHE

1. l'art. 11 della Legge 7 agosto n. 241, concernente la partecipazione al procedimento amministrativo, prevede la possibilità per l'Amministrazione procedente di potere accogliere osservazioni e proposte presentate da privati e poter: "...concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo";

1.1. l'art. 6 della Legge Regionale del 23 aprile 2004 n. 11, prevede per l'Amministrazione comunale la possibilità di sottoscrivere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte ed iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzate alla determinazione del contenuto discrezionale di previsioni degli atti di pianificazione territoriale, senza pregiudizio del diritto di terzi. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione. L'accordo recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

1.2. ai sensi dell'art. 34bis, commi 27-31, delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi sono stabilite le modalità di compensazione che può determinarsi anche mediante la cessione al demanio comunale di aree soggette a particolari vincoli urbanistici;

2. secondo la zonizzazione e le prescrizioni del vigente P.I. (già P.R.G.), l'area posta tra via L. Piron e via S. Rocco, meglio identificata al N.C.T. di Piove di Sacco al Foglio 31 mappale n. 1379 di complessivi 12350 mq circa, è ora destinata ad "area non pianificata" per effetto della decadenza del vincolo preordinato all'esproprio precedentemente determinato dalla presenza della zona "F-sc – aree per attrezzature a parco, gioco e sport";

2.1. l'area in oggetto ricade all'interno dell'ATO 31-IR 9 del P.A.T.I. approvato dalla conferenza servizi del 31/07/2008;

2.2. la destinazione a zona F-sc poneva sull'area interessata un vincolo preordinato all'esproprio reiterato con la Variante n. 16 al P.I. approvata con delibera di C.C. n. 54 del 31.10.2014 e decaduto in data 3.12.2019;

3. l'area sopra individuata confina ad ovest con il foglio 31 mappale 1259 di proprietà comunale sul quale l'Amministrazione sta realizzando il nuovo parco urbano di via San Rocco;

4. ai sensi dell'articolo 34bis comma 27 delle N.T.O. del Piano degli Interventi sono consentite, mediante specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, compensazioni che permettano ai proprietari di aree e edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, su altre aree e/o edifici previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo;

5. per poter temperare le ragioni delle parti private con l'interesse pubblico, si presenta da parte del Proponente una richiesta riclassificazione dell'area nell'ambito di una variante al Piano degli Interventi di cui alla L.R. 11/2004, prevedendo il cambio di destinazione urbanistica da Zona F-sc a Zona C, con individuazione di uno strumento urbanistico attuativo per il mappale 1379; inoltre si richiede l'assegnazione di una adeguata capacità edificatoria come compensazione della cessione al Comune delle aree con destinazione a servizi individuata al N.C.T. foglio 31 mappale 1379, per complessivi mq 6350;

5.1. a seguito di tale richiesta il Proponente ha avanzato una proposta di modifica al vigente strumento urbanistico avente le seguenti caratteristiche:

a) mutamento della destinazione urbanistica dell'area da urbanizzare con destinazione a servizi (Zona F-sc) ricadente sul mappale 1379 in Zona C, individuazione di un perimetro di SUA coincidente con il mappale stesso;

b) riconoscimento di una volumetria di 2400 mc a fronte della cessione gratuita al Comune dell'area libera destinata a servizi come evidenziato nell'Allegato Sub. B;

5.2. a fronte delle richieste il Proponente si impegna: a cedere al Comune l'area da destinare a verde pubblico all'interno dell'ambito dello SUA ricadente su parte del mappale 1379 al Foglio 31; a realizzare sulla medesima area le opere (fossati, percorsi, alberature e modellazione del terreno) che possano collegarlo e renderlo fruibile dal confinante Parco urbano di Via San Rocco denominato "Ortoparco"; alla realizzazione del collegamento ciclabile della stessa con via Rusteghello, attraverso via L. Piron;

6. la variante urbanistica, strumento necessario per riformulare le previsioni pianificatorie, non interviene, non modifica e non incide sulle cosiddette invarianti del PATI approvato denominato "tra Brenta e Bacchiglione";

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO TRA LE PARTI COME SOPRA COSTITUITE SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art. 1) OGGETTO DELL'ACCORDO

Il presente accordo definisce per quanto ad esso attribuito, ai sensi dell'articolo 11 della L. 241/1990, dell'art. 6 della L.R. 11/2004, dell'art. 17 delle norme di attuazione del PATI "tra Brenta e Bacchiglione" e dell'art. 34 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi di Piove di Sacco, i contenuti del provvedimento e della procedura con la quale il Comune procederà all'approvazione di una specifica variante urbanistica per:

a) la modifica della destinazione urbanistica di parte della Zona "F-sc – aree per attrezzature a parco, gioco e sport", a Zona C con individuazione di uno SUA nell'area sita in via L. Piron, identificata al NCT foglio 31 mappale 1379, come meglio illustrato nell'Allegato Sub. B);

b) l'assegnazione ai Proponente di una volumetria di 2400 mc, da realizzarsi all'interno delle nuove aree C, individuate sul mappale n. 1379 del Foglio 31 mediante apposita variante al Piano degli Interventi, come determinato dalla relazione di congruità della proposta Allegato Sub. B) al presente accordo;

c) la modifica del perimetro di vincolo cimiteriale con la riduzione dello stesso sul bordo delle aree riservate alla nuova edificazione per il quale è già stato acquisito parere favorevole, ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1265/1934, da parte dell'AULSS 6 Euganea, prot. n. 111386 del 13.08.2020;

Art. 2) OBBLIGO GENERALE

1. La Proponente, presentando istanza per l'avvio del procedimento amministrativo di variante allo strumento urbanistico ed accettando la definizione dei contenuti del provvedimento finale, si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante ed irrevocabile, in solido per sé nonché agli eventuali eredi, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

2. La Proponente dichiara, sotto la propria responsabilità, di disporre a pieno titolo di proprietà di tutte le aree interessate dalla variante in parola allo strumento urbanistico e che su di esse non gravano ipoteche o altre situazioni pregiudizievoli della libera disponibilità delle stesse.

Art. 3) DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutti gli obblighi assunti con il presente accordo dalla Proponente, si trasferiranno ai futuri acquirenti e/o beneficiari, nonché agli eventuali eredi, successori o aventi causa, ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita o promissorie, le quali non potranno avere alcuna efficacia nei confronti del Comune.

2. La Proponente dà atto che in caso di trasferimento a terzi della proprietà gli obblighi assunti con la presente manifestazione di volontà, verranno trasferiti di diritto al nuovo proprietario e/o avente causa, impegnandosi altresì a far inserire detti obblighi nell'atto notarile di compravendita e a darne preventiva comunicazione al Comune.

Art.4) TERMINI E CONDIZIONI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Il Comune procederà all'approvazione di una specifica variante urbanistica al Piano degli Interventi, la quale:

- a) prevederà la modifica della destinazione urbanistica di parte della zona F a servizi in Zona C;
- b) assegnerà una volumetria pari a mc 2400 come determinato dalla relazione di congruità della proposta Allegato Sub. B) al presente accordo, all'interno di un S.U.A. da attuarsi mediante Convenzione, i permessi di costruire per i singoli lotti potranno essere rilasciati solo ad avvenuto collaudo parziale delle opere di urbanizzazione;

2. il Comune si impegna inoltre ad approvare la variante al Piano degli Interventi con i contenuti di cui al presente accordo, entro mesi 6 (sei) decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto;
3. La Proponente si impegna alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste all'interno dell'ambito del nuovo SUA, individuato con variante urbanistica di cui al punto precedente, e alla cessione delle aree a standard di cui al punto 5.2 delle premesse corrispondenti a porzione della particella di cui al foglio 31 mappale 1379 mediante stipula di apposito atto, previa approvazione dell'apposito frazionamento da parte dell'Agenzia delle Entrate – Territorio.
4. L'area dovrà essere ceduta al Comune completa di alberature, sistemazione del tappeto verde, dei fossati e dei percorsi pedonali di collegamento. La Proponente si impegna inoltre alla realizzazione del nuovo collegamento ciclabile del Parco pubblico con via Rusteghello, attraverso via L. Piron.
5. La Proponente si obbliga altresì a stipulare a propria cura e spese, il rogito notarile per il trasferimento della proprietà di cui sopra, accettando che le aree in questione dovranno essere cedute libere da servitù, vincoli, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli.
6. La Proponente dà atto che fino alla cessione delle aree di cui all'articolo 1 lett. c), tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'uso di dette opere, saranno a proprio totale ed esclusivo carico.

Art. 5) Interventi correttivi del Comune

1. In relazione ad esigenze particolari e comunque nel rispetto del quadro normativo di riferimento per l'attività di pianificazione urbanistica di competenza dell'Amministrazione Comunale, il Comune potrà adottare provvedimenti integrativi/specificativi, volti a garantire il pieno contemperamento degli interessi pubblici con quelli dei Proponente proprietari delle aree anche in relazione ad altri soggetti potenzialmente coinvolti nel procedimento.

Art. 6) Durata

1. Il presente accordo dura fino al completo assolvimento degli obblighi assunti ed attestati con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.
2. In ogni caso la durata non potrà eccedere anni 5 (cinque) dalla sua sottoscrizione.
3. Eventuali provvedimenti integrativi/specificativi non potranno incidere sulla durata del presente accordo.

Art. 7) Modifiche dell'accordo

1. Per comprovati motivi di pubblico interesse il Comune può richiedere la modifica del presente accordo, previo avviso da effettuarsi alla Proponente mediante raccomandata A.R..

Art. 8) Controversie

1. E' esclusa la competenza arbitrale per la definizione di eventuali controversie.
2. Le eventuali controversie che dovessero sorgere durante il periodo di validità della presente convenzione dovranno essere preliminarmente esaminate tra le Parti in via amichevole e qualora non si pervenga ad una risoluzione bonaria delle stesse si potranno adire le vie legali.
3. Viene eletto come unico Foro competente il Foro di Padova.

Art. 9) Norme regolatrici

1. Il presente accordo è regolato:
 - dal proprio articolato e dalle norme di riferimento in esso richiamate;
 - dal codice civile e dalle altre disposizioni normative in vigore in materia di contratti di diritto privato per quanto compatibili.

Art. 10) Spese

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti il presente accordo e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione di eventuali tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo della Proponente.
2. Il presente atto viene stipulato in forma di atto pubblico notarile (o scrittura privata autenticata), in duplice originale. Le spese di registrazione, in caso d'uso del presente atto, sono a carico della parte richiedente, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 131/86.

Art. 11) – Trattamento dei dati personali

La Proponente con la sottoscrizione del presente atto autorizza il Comune di Piove di Sacco al trattamento dei propri dati personali in ottemperanza al D.Lgs 196/2003 e GPDR 679/2016.

Allegati:

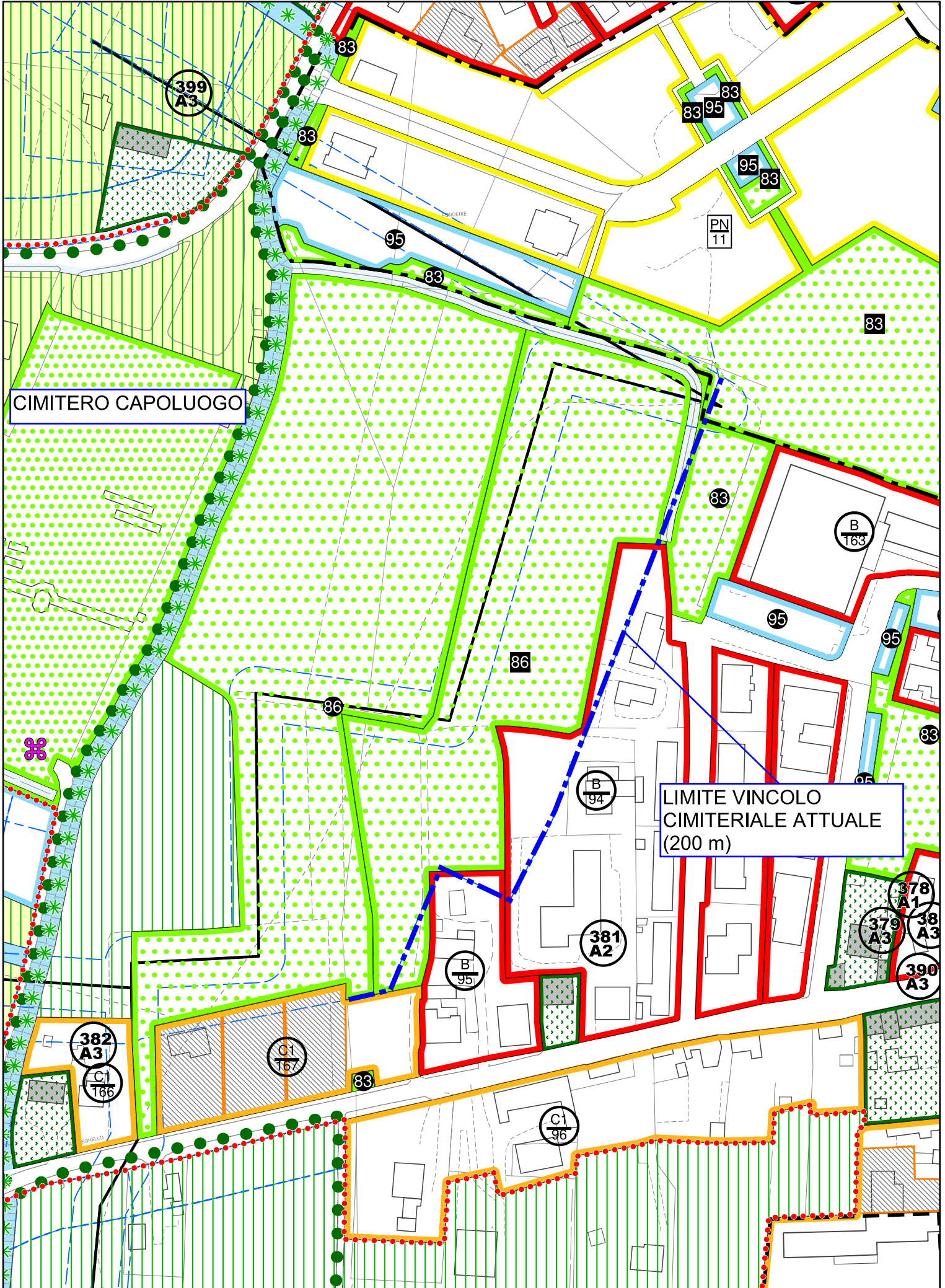
- Elaborati "A1 e A2" cartografia vigente e modifica;
- Elaborato "B" valutazione della congruità della proposta.

Letto, confermato e sottoscritto, Piove di Sacco li _____

La Proponente

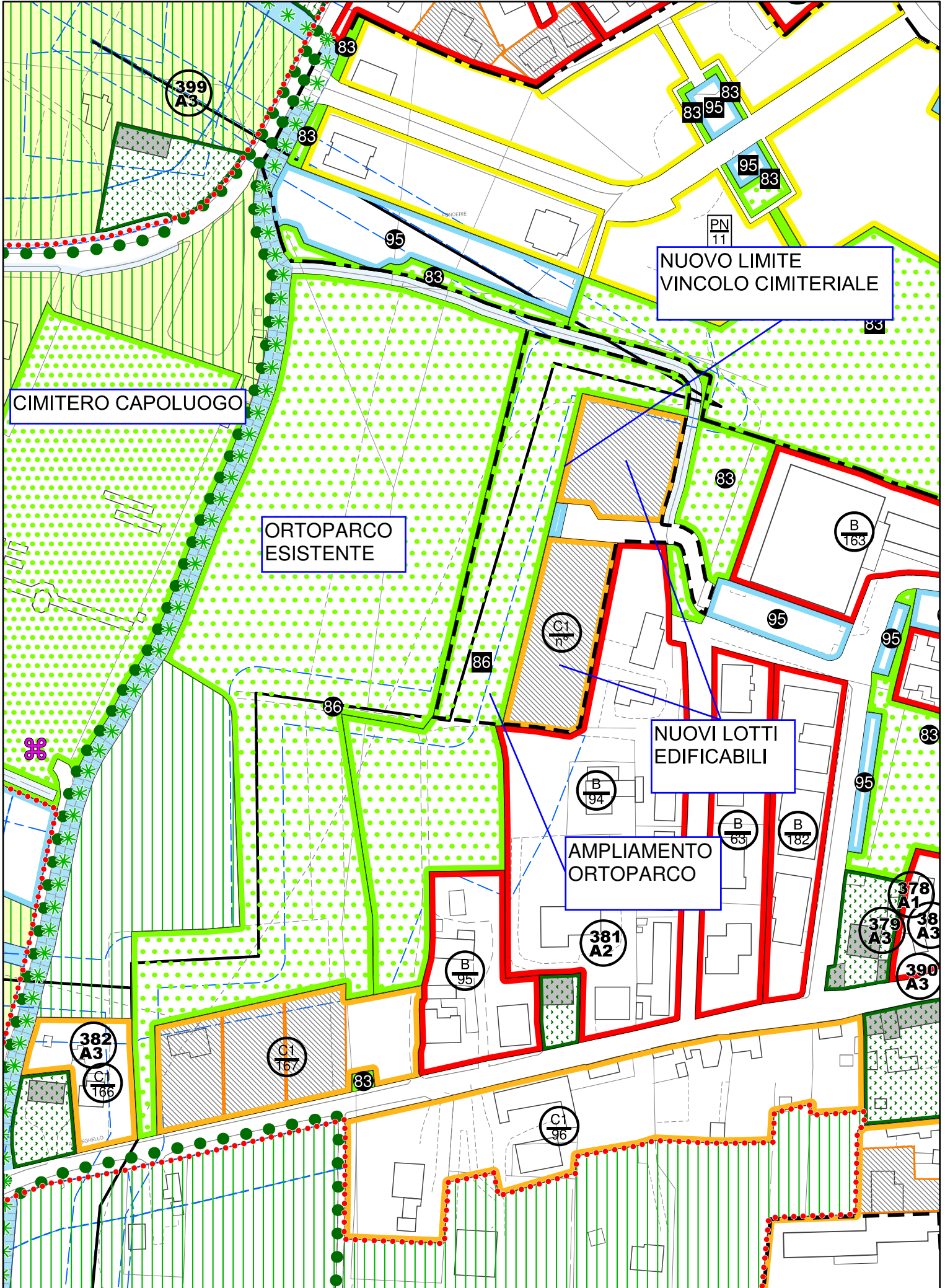
Il Comune di Piove di Sacco

Negrisola Giuseppina



CIMITERO CAPOLUOGO

LIMITE VINCOLO
CIMITERIALE ATTUALE
(200 m)



Valutazione della congruità della proposta

Potenzialità edificatoria richiesta: 2400 mc

Proprietà interessate dall'accordo:

Foglio 31 particella n. 1379 di mq catastali 12.552

E' prevista la cessione di porzione del terreno sopra indicato per complessivi mq 6.350 il cui valore è così determinato:

$\text{mq } 6.350 \times \text{€}/\text{mq } 15,00 = \text{€ } 95.250,00 \text{ (A.1)}$

L'area da urbanizzare che rimane in proprietà del proponente è pari a mq $12.552 - 6.350 = \text{mq } 6.202$

Il valore delle aree da urbanizzare (con riferimento alla destinazione urbanistica vigente al momento della richiesta):

$\text{mq } 6.202 \times \text{€}/\text{mq } 15,00 = \text{€ } 93.030,00 \text{ (A.2)}$

Il valore futuro dell'area da urbanizzare post variante è il seguente:

$\text{mc } 2.400 \times \text{€ } 128,05 \text{ €/mc} = \text{€ } 307.320,00 \text{ (A.3)}$

L'incremento di valore generato sull'area che rimane in proprietà del proponente è pari alla differenza tra i valori A.3 e A.2 ovvero $\text{€ } 307.320,00 - 93.030,00 = \text{€ } 214.290,00 \text{ (B.1)}$

La ditta proponente si è impegnata alla realizzazione di opere a propria cura e spese come di seguito determinate, i cui valori sono individuati da specifico computo metrico estimativo allegato alla proposta di accordo:

- Sistemazione area verde in cessione pari ad **€ 22.100,00 (C.1);**
- Realizzazione di percorsi pedonali di collegamento tra il parco esistente e l'ampliamento **€ 5.800,00 (C.2);**
- Realizzazione di collegamento ciclabile tra l'ampliamento del parco e via Rusteghello **€ 80.790,00 (C.3).**

Va infine considerato che sull'area F il vincolo preordinato all'esproprio, la cui estensione va riferita all'intera superficie della particella 1379, è stato oggetto di reiterazione nell'ambito della variante n. 16 al Piano degli Interventi approvata nell'anno 2014. In base ai principi affermati dalla Corte costituzionale (sentenza n. 179/1999), nel caso di reiterazione dei vincoli oltre il periodo quinquennale, è necessaria la previsione di un indennizzo da parte dei provvedimenti che rinnovino motivatamente un vincolo preordinato all'espropriazione. Pertanto nell'ambito del beneficio pubblico va considerato il valore dell'indennizzo che il Comune deve riconoscere al privato per il mantenimento della previsione urbanistica. Lo stesso viene quantificato come segue:

mq 12.552 x €/mq 1,50 = **€ 18.828,00 (D.1)**

Al fine di valutare la congruità economica in termini di beneficio pubblico, rispetto al corrispondente beneficio privato derivante dall'attuazione del presente accordo si riepilogano i valori sopra riportati nella seguente tabella di raffronto:

Tipologia intervento	Beneficio pubblico	Beneficio privato
Cessione area a parco	€ 95.250,00 (A.1)	-
Sistemazione area verde	€ 22.100,00 (C.1)	-
Realizzazione percorsi di collegamento con parco esistente	€ 5.800,00 (C.2)	-
Realizzazione collegamento ciclabile con via Rusteghello	€ 80.790,00 (C.3)	-
Indennizzo per reiterazione vincolo	€ 18.828,00 (D.1)	-
Riconoscimento edificabilità	-	€ 214.290,00 (B.1)
Totale	€ 222.768,00	€ 214.290,00

Si ritiene pertanto che la proposta di riconoscimento di 2400 mc, in cambio della cessione gratuita delle aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio e la contestuale realizzazione delle opere pubbliche aggiuntive, sia congrua in quanto il valore delle beneficio pubblico risulta lievemente superiore al beneficio economico riconosciuto al privato.