

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA PROVINCIA DI PADOVA

Rep. n. _____

**ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART 6 LEGGE
REGIONALE N. 11 DEL 23/04/2004 E S.M.I.**

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____,

presso il Comune di Noventa Padovana, tra:

-Il Sig. _____, domiciliato

per la funzione presso la sede Comunale del Comune di Noventa Padovana,

che interviene in nome, per conto ed interesse del Comune di Noventa

Padovana, ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, nonché dell'articolo 109,

comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, a ciò autorizzato con Decreto

Sindacale n. _____ del _____, di seguito denominato "Comune";

-Il Sig. _____,

nato a _____ () il _____

residente a _____ ()

in Via _____ n. _____

C.F. _____ che interviene

in qualità di _____,

nel seguito del presente atto denominato "Parte Privata";

PREMESSO che

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio

Intercomunale (P.A.T.I.) del COMEPA approvato in Conferenza di Servizi del

18/07/2011 ratificata con delibera della Giunta Provinciale numero 50 del

22/02/2012 e pubblicato sul B.U.R. n. 21 in data 16/03/2012;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio

(P.A.T.), approvato con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 155 in data 17/11/2017 e pubblicato sul BUR n. 116 in data 01/12/2017, adeguato alle prescrizioni imposte in fase di approvazione recepite con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 25/05/2018 e successiva Variante n. 1 al P.A.T. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020, relativa all'adeguamento del P.A.T. alla Legge Regionale n. 14/2017 sulle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;

-a norma dell'art. 8 delle Norme Tecniche del P.A.T. gli interventi da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 sono definiti in sede di P.I. sulla base di proposte presentate dai privati;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) divenuto efficace a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., ai sensi dell'art. 48, comma 5-bis, della Legge Regionale n. 11/2004, per le parti compatibili con lo stesso Piano;

-il Comune di Noventa Padovana dopo l'approvazione del Piano degli Interventi (P.I.) ha approvato le seguenti Varianti:

1. Variante n. 1 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 28/11/2018, concernente la modifica di tre schede di tutela del patrimonio storico "schede B - Edifici storici con grado di protezione" e l'integrazione dell'art. 13 delle N.T.O. relativo alla normativa sulla disciplina degli interrati e modalità per la realizzazione dei parcheggi;
2. Variante n. 2 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 27/11/2020, inerente indicazioni normative riguardanti tipologie edilizie e numero di alloggi per alcune Z.T.O. all'interno del Repertorio Normativo;

3. Variante n. 3 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 30/11/2021, inerente l'allineamento del P.I. al P.A.T. e al P.A.T.I. e alle recenti disposizioni normative in tema di consumo di suolo, nonché modifiche cartografiche e accoglimento manifestazioni di interesse pubblico;

4. Variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 28/02/2022, inerente l'aggiornamento cartografico per l'inserimento dell'opera pubblica della scuola d'infanzia e asilo integrato a Noventana;

VALUTATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 78 del 01/08/2019 sono state approvate le linee guida e criteri generali per la raccolta di proposte ed iniziative di interesse diffuso o puntuale e di proposte di rilevante interesse pubblico da definire attraverso accordi pubblico/privato per l'inserimento nel PI;

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020 è stata approvata la “variante di adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017 relativamente alle Disposizioni per il contenimento di consumo di suolo”;

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 30/10/2020 è stato approvato il procedimento per l'istituzione del Registro Comunale dei Crediti Edilizi (RECRED), ai sensi dell'art. 4, comma 8, della Legge Regionale n. 14 del 04.04.2019, secondo la procedura prevista dall'art. 18, comma 2 e 3, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-con Delibera di Giunta Comunale n. 108 del 22/12/2020 sono state approvate le “Linee guida per l'applicazione dei meccanismi di perequazione da adottare nella valutazione delle proposte di accordo pubblico/privato”;

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 29/12/2020 è stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) e successiva modifica

approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 30/11/2021;

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 26/07/2022 di presa d'atto, è stato avviato l'iter di approvazione della variante n. 5 al P.I. mediante illustrazione del "Documento Programmatico Preliminare (denominato Documento del Sindaco)", predisposto in riferimento all'art. 18, comma 1, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

CONSIDERATO che

-l'Amministrazione Comunale, con avviso pubblico del 01/09/2022 prot. 16820, ha avviato il procedimento alla concertazione e alla partecipazione pubblica con incontro fissato in data 15/09/2022 rivolto a cittadini, a tecnici, ad associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, a gestori di servizi pubblici e di uso pubblico e agli interessati, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 5 e 18 della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-l'Amministrazione Comunale, in data 01/09/2022 ha pubblicato nella Sezione "Amministrazione Trasparente", dal 02/09/2022 al 30/11/2022, un avviso finalizzato alla presentazione di manifestazioni di interesse, da parte di privati che intendano attuare trasformazioni volte ad assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di "rilevante interesse pubblico", e/o puntuali interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o di inserimento di nuove volumetrie, compatibili con le previsioni del P.A.T.I., del P.A.T., del P.G.R.A. (Piano di Gestione Rischio Alluvioni), di Contenimento del Consumo del Suolo ai sensi della L.R. n. 14/2017, del Documento Programmatico Preliminare, nonché nel rispetto delle indicazioni contenute nelle linee guida approvate con D.G.C. n. 78/2019;

-a seguito del citato avviso pubblico la Ditta Proponente ha presentato una manifestazione di interesse pubblico per la sottoscrizione di accordo di pianificazione pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i., in data _____ Prot. n. _____ ;

-è interesse della Parte Privata realizzare l'intervento di trasformazione e/o riqualificazione urbanistico edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla perequazione urbanistica;

-è interesse del Comune di Noventa Padovana procedere alla trasformazione e/o riqualificazione urbanistico-edilizia del territorio attraverso un accordo di pianificazione pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i.;

-nel caso di non attuazione dell'intervento proposto entro 5 (cinque) anni dall'approvazione della Variante n. 5 al PI, la validità della previsione urbanistica e dell'accordo di pianificazione pubblico privato decade;

-la proposta di progetto/iniziativa per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica viene accolta fatto salvo diritti di terzi.

RILEVATO che

-la L.R. n. 11/2004, attribuisce al PAT la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e al PI la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;

-l'art. 6 della L.R. n. 11/2004, prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede;

-la proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato alla _____

-l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di utilizzare la perequazione al fine di acquisire risorse finanziarie per trasferimento/realizzazione di immobili, opere e interventi a favore del Comune;

-la Parte Privata è proprietaria/avente titolo dell'area oggetto di richiesta, ubicata in comune di Noventa Padovana, in Via _____ ed è censita in Catasto al Foglio n. ____, Mappali n. _____;

VERIFICATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 118 del 31/10/2023 avente ad oggetto "Attività di Formazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi. Valutazioni in merito all'accoglimento delle proposte di accordo pubblico-privato di cui all'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004", la manifestazione di interesse presentata agli atti comunali è risultata "accoglibile" solo dal punto di vista del giudizio tecnico;

-la proposta della Parte Privata inerente alla _____, rientra tra gli obiettivi primari previsti dal "Documento Programmatico Preliminare" al P.I.;

-le parti intendono concludere un accordo per la realizzazione di una proposta di intervento, ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i., comprendente la determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del Piano degli Interventi;

-i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative fissati dal P.A.T., segnatamente dall'art. 5 delle relative Norme Tecniche, e delle linee guida stabilite dalla Giunta Comunale con propria Deliberazione n. 108 del 22/12/2020;

-tale accordo, costituisce parte integrante del Piano degli Interventi, dovrà essere successivamente recepito con deliberazione di adozione del Consiglio Comunale, ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento di approvazione.

DATO ATTO che

-le aree in oggetto sono classificate nel P.A.T. come:

-Tavola 1 "Vincoli":

_____ ;

-Tavola 2 "Invarianti":

_____ ;

-Tavola 3 "Fragilità":

_____ ;

- Tavola 4 "Trasformabilità":

_____ ;

-Elaborato Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni "P.G.R.A.":

Pericolosità "P" _____ - Rischio "R" _____ ;

-Il P.I. vigente classifica l'area suddetta come Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea):

- Mappale n. _____ - ZONA _____ ;

SI PATTUISCE QUANTO SEGUE

ART. 1 - PREMESSE

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica.

ART. 2 - OBIETTIVI

1. Le Parti si impegnano con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare il presente Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

Parte Privata:

- _____ ;

Comune:

-acquisire risorse finanziarie per interventi pubblici strategici, assoggettando la proposta a contributo perequativo, sotto forma di corresponsione economica, proporzionato all'intervento di trasformazione urbanistica previsto dal presente Accordo;

- _____ ;

2. I contenuti tecnici della trasformazione urbanistico edilizia sono riportati nelle schede allegate al presente Atto per formarne parte integrante e sostanziale.

ART. 3 - INDIVIDUAZIONE AREE

1. Le aree oggetto del presente Accordo sono individuate nella Scheda Progettuale di cui all'Elaborato _____ e sono per la Parte Privata così catastalmente individuate:

Catasto Terreni: Comune di Noventa Padovana, Sezione U, Foglio n. _____,

Mappale n. _____ di mq. _____;

Catasto Fabbricati: Comune di Noventa Padovana, Sezione U, Foglio n. _____,

Mappale n. _____, Sub. n. _____, Categoria Catastale _____;

2. La Parte Privata dichiara di avere la piena e libera proprietà e disponibilità delle suddette aree.

ART. 4 - OBBLIGHI

1. Gli obblighi che i soggetti sottoscrittori assumono con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

-versare un contributo perequativo del 20% del plusvalore delle aree ed immobili delle aree ed immobili oggetto di trasformazione urbanistica, per un totale quantificato in un importo di € _____, ____ (Euro _____ / ____) entro 60 giorni dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale, relativa all'adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi, condizionata alla successiva approvazione della Variante stessa, obbligandosi inoltre a tal fine a presentare una garanzia per mezzo di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da istituto o compagnia di primaria importanza, a copertura del restante importo del contributo perequativo.

-versare il saldo del contributo perequativo pari al 80% del plusvalore delle aree ed immobili oggetto di trasformazione urbanistica, per un totale

quantificato in un importo di € _____, ____ (Euro _____ / ____)

entro 1 anno dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale, relativa all'approvazione della Variante n. 5 al Piano Interventi.

-produrre adeguata polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da istituto o compagnia di primaria importanza, prestata a garanzia del versamento del contributo perequativo, che sarà svincolata ad avvenuto versamento della rata/rate nei termini sopra specificati, autorizzando fin da subito il Comune ad incamerarla nel caso non trovino seguito gli impegni assunti;

Comune:

-inserire la proposta nel Piano degli Interventi con una specifica Scheda Progettuale, che prevede _____ ;

-inserire ogni altra previsione attinente al contenuto del Piano degli Interventi necessaria o utile a rendere eseguibile l'intervento in oggetto, secondo il contenuto delineato nel contesto del presente atto.

ART. 5 - TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

1.I tempi e le modalità di attuazione fissati con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

-pagamento del 20% del contributo perequativo di cui al precedente comma 1 dell'Art. 4, entro 60 giorni dall'adozione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi, che riceverà i contenuti del presente Accordo;

-pagamento del 80% del contributo perequativo di cui al precedente comma 1 dell'Art. 4, entro 1 anno dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale, relativa all'approvazione della Variante n. 5 al Piano Interventi e comunque

prima del rilascio del Permesso di Costruire o prima dell'Approvazione del Piano Urbanistico Attuativo;

-in ogni caso su eventuale precisa richiesta dell'Ufficio Tecnico si impegna a riordinare gli spazi pertinenziali di sua proprietà al cui scopo si obbliga a presentare allo Sportello S.U.A.P. dell'Edilizia Privata, contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire/P.U.A. per l'esecuzione del presente atto, anche un progetto di razionale riordino dei citati spazi pertinenziali con previsione di eventuali cessioni di proprietà, se dovute.

-per dare compimento al presente Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato dovrà essere presentato un Piano Urbanistico Attuativo e/o un'istanza di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001 soggetto a Contributo di Costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 entro 3 anni dall'esecutività della Delibera di Approvazione della Variante n. 5 al Piano Interventi.

-cessione degli immobili oggetto di perequazione entro 12 mesi dalla data di entrata in vigore della Delibera di Approvazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi;

-produrre adeguata garanzia (polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da istituto o compagnia di primaria importanza) come indicato al successivo Art. 6 contestualmente alla sottoscrizione del presente Accordo;

Comune:

-impegno a sottoporre all'adozione in Consiglio Comunale il P.I. che recepisce il presente Accordo entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo.

ART. 6 - SPESE E GARANZIE

1. Tutte le spese, anche quelle notarili, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti alla stipula del presente Atto sono a carico della Parte Privata che dichiara formalmente di assumerle.

2. A garanzia del rispetto degli impegni assunti la Parte Privata si impegna a prestare, contestualmente alla sottoscrizione del presente Accordo e comunque prima dell'avvio della procedura di approvazione del Piano degli Interventi, garanzia per mezzo di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da istituto o compagnia di primaria importanza, con escussione a prima richiesta, per l'importo di € _____, (Euro _____ / _____) pari al 100% del valore della perequazione urbanistica.

3. La Parte Privata, qualora non rispetti anche uno dei termini previsti in generale nel presente Accordo, ed in particolare quelli richiamati nel precedente Art. 5, autorizza fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad escutere la garanzia prestata.

4. La garanzia prestata dalla Parte Privata, verrà svincolata entro 30 giorni (trenta giorni) dall'avvenuto incameramento alla tesoreria comunale del contributo perequativo di cui al precedente Art. 4.

5. Le garanzie verranno svincolate al collaudo finale delle opere di urbanizzazione o all'avvenuto incameramento alla tesoreria comunale del contributo perequativo di cui al precedente Art. 4, con spese a totale carico della Parte Privata.

ART. 7 - EFFICACIA E VALIDITA' DELL'ACCORDO

1. L'efficacia del presente Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Provvedimento di approvazione dell'Accordo stesso.

2. Le parti si danno reciprocamente atto che, qualora il Consiglio Comunale non dovesse approvare il presente Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato, ovvero detto accordo non venisse integralmente recepito nel Piano degli Interventi, il presente Accordo si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra le parti e salvi comunque nuovi accordi tra le parti sia relativamente a proroghe dei termini che al contenuto dell'accordo medesimo.

3. Nell'eventualità in cui il Piano degli Interventi venisse approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Parte Privata, il presente Accordo diverrà automaticamente inefficace se entro i successivi 12 mesi le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti e interessi.

4. Nell'ipotesi prevista dal comma precedente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente accordo, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi e i certificati di agibilità relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Parte Privata.

ART. 8 - NORME INTEGRATIVE

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241/1990 come modificata dalla Legge n. 15/2005 nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 9 - OBBLIGAZIONI DI CARATTERE GENERALE

1.La Parte Privata assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

2.Qualora alla Parte Privata dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

ART. 10 - CONTROVERSIE

1.Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono disciplinate dal D.Lgs. n. 104 del 02/07/2010, allegato 1, art.7.

ART. 11 - DISPOSIZIONI FINALI

1.La Parte Privata, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli edifici e/o delle aree oggetto di Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente Accordo.

2.La Parte Privata si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi riguardanti la perequazione urbanistica e il presente Accordo.

3.L'assunzione dei predetti obblighi e delle relative garanzie da parte degli aventi causa libererà la Parte Privata.

Per la "Parte Privata"

_____ (firma) _____

Per il "Comune"

_____ (firma) _____