

## ACCORDO EX ARTICOLO 6 LEGGE REGIONALE N. 11/2004

(da sottoscrivere prima dell'adozione del PI in CC)

L'anno 2022, il giorno 24 del mese di febbraio, presso il Comune di Veggiano, tra

- il dott. Riccardo Gennari, nato il \_\_\_\_\_ domiciliato per la funzione presso la sede Comunale del Comune di Veggiano, che interviene in nome, per conto ed interesse del Comune di Veggiano, 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. 27 del 29.12.2020, di seguito denominato "Comune";
- la ditta PANORAMA s.r.l. con sede in Veggiano (PD), Via Degli Artisti, 12, - P.I. / C.F.I. \_\_\_\_\_, rappresentata dai Sig.ri Kokja Enkelejda, nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ cittadina italiana, C.F. \_\_\_\_\_, Presidente del Consiglio di Amministrazione, e il Sig. Xhafa Skender, nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ cittadino italiano, C.F. \_\_\_\_\_, consigliere, nel seguito del presente atto denominata "Parte Privata";

### PREMESSO CHE

- il Comune di Veggiano è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), ratificato con Deliberazione della Giunta provinciale 124 del 10.07.2014;
- il Sindaco del Comune di Veggiano ha presentato in Consiglio Comunale il Documento Programmatico nel quale sono illustrate le trasformazioni urbanistiche, gli interventi e le opere pubbliche da realizzarsi con la formazione di una variante al vigente Piano degli Interventi (PI);
- è interesse della Parte Privata realizzare l'intervento edilizio di trasformazione urbanistico - edilizia accollandosi al contempo gli oneri di urbanizzazione e gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di perequazione ovvero di rimettere al Comune una cifra equivalente;
- è interesse del Comune di Veggiano procedere alla trasformazione/riqualificazione urbanistico edilizia del territorio attraverso accordo pubblico-privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004 nonché realizzare tramite la parte privata di puntuali opere pubbliche atte a migliorare le infrastrutture urbanistiche, la viabilità e la fruibilità dell'area oggetto dell'intervento.

### RILEVATO CHE

- l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di utilizzare la perequazione ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004;
- la Parte Privata ha presentato manifestazione di interesse per la trasformazione del fabbricato di proprietà da inserire nel Piano degli Interventi Variante puntuale n. 8 prot. 7015 del 25.08.2021.

#### VERIFICATO CHE

---

- la proposta progettuale è coerente con il Piano di Assetto del Territorio e con il Documento Programmatico del Sindaco in quanto insiste a ridosso di un ambito che è già urbanizzato e non presenta specifici vincoli e/o limitazioni alla trasformazione;
- le parti intendono concludere un accordo per la realizzazione di una proposta di intervento, ai sensi dell'art. 6 LR 11/04, 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 PAT, segnatamente dall'art. A.2 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, in quanto la Parte Privata si impegna per un controvalore pari al 40% del plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dell'area;
- tale accordo, quale parte integrante dello strumento di pianificazione, dovrà essere successivamente recepito con il provvedimento di APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI e deve intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni ad EFFICACIA del PIANO;

#### SI PATTUISCE QUANTO SEGUE

---

##### 1. PREMESSE

---

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente accordo.

##### 2. OBIETTIVI

---

1. Gli obiettivi che i soggetti sottoscrittori raggiungono con il presente Accordo sono i seguenti:  
**Parte Privata:**
  - Previsione di area di espansione residenziale "Z.T.O. C2" soggetta a Strumento Urbanistico Attuativo, al fine di insediare un'urbanizzazione a prevalenza residenziale con esecuzione delle necessarie infrastrutture pubbliche e di mitigazione idraulica, con Superficie territoriale (St) pari a mq 17.240,00 nonché Indice territoriale (It) di **0,8 mc/mq**, secondo quanto meglio rappresentato nell'allegata planimetria, nel terreno sito in Veggiano capoluogo, via S. Antonio, individuato catastalmente al Foglio 5 mappali n. 894 - 897 - 899 - 1084 - 1090 - 669 - 671 - 680 di mq 17.240,00 catastali e mq 17.240,00 reali;
  - Realizzazione delle opere di urbanizzazione e di mitigazione idraulica necessarie ad un insediamento residenziale;

- Realizzazione della necessaria viabilità pubblica di penetrazione e collegamento da e per l'esistente via S. Antonio;
- Dotazione di parcheggio e verde pubblico a standard ai sensi e per gli effetti della vigente normativa (art. 25 vigenti N.T.O. di P.I. e L.R. 11/2004 e s.m.i.);
- Sistemazione degli spazi pertinenziali nella perimetrazione del lotto;

**Comune:**

- Individuazione di una Z.T.O. C2 di espansione residenziale con obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo, al fine di insediare un'urbanizzazione a prevalenza residenziale con Indice territoriale (It) pari a 0,8 mc/mq (vedi planimetria allegata);
- Disciplina dell'altezza massima degli edifici pari a mt 7,50 per quanto riguarda l'intera area oggetto di trasformazione urbanistica.

**3. INDIVIDUAZIONE AREE**

---

1. Le aree oggetto del presente Accordo sono individuate nella cartografia di P.I. e sono per la Parte Privata così catastalmente individuate:

Catasto Terreni

- Foglio 5 mappali n. 894 - 897 - 899 - 1084 - 1090 - 669 - 671 - 680 di mq 17.240,00 catastali e mq 17.240,00 reali

**4. OBBLIGHI**

---

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

**Parte Privata:**

1. Il contributo straordinario / plusvalore, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 L.R. 11/2004 e s.m.i. nonché dell' art. 16, comma 4, d-ter ) del D.P.R. 380/2001 aggiornato dalla L.120/2020, è stato determinato nell'importo complessivo di € **206.880,00-** (Euro duecentoseimilaottocentottanta,00-) pari al 40% del plusvalore economico derivante dalla variazione urbanistica dell'area oggetto di trasformazione urbanistica.\*\* Secondo il contenuto del citato D.P.R. 380/2001 aggiornato dalla L.120/2020, la modalità di corresponsione dello stesso, dovrà essere una delle seguente:

**A** - cessione di un lotto edificabile di valore pari a quello di mercato previa presentazione di Perizia di stima. Qualora tale valore dovesse essere di importo inferiore a quello di perequazione la parte restante sarà saldata con pagamento tramite bonifico bancario al momento del rilascio del permesso a costruire delle opere di urbanizzazione.

A garanzia dell'accordo dovrà essere stipulata una polizza fideiussoria (rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le relative attività) a favore dell'Ente comunale di pari importo. Tale polizza sarà

svincolata soltanto ad avvenuta cessione del lotto ovvero a saldo del valore totale della perequazione.

Si precisa che il valore della perequazione/contributo straordinario, espresso nel presente accordo, non comprende gli oneri ordinari relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria dell'area nonché incidenza sul costo di costruzione, secondo la legge vigente, fatto salvo lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuto per le opere, disciplinato puntualmente dalla conseguente Convenzione urbanistica relativa all'istanza di Permesso di Costruire a lottizzare dello Strumento Urbanistico Attuativo individuato nell'area C2 di espansione residenziale in oggetto.

**B** - versamento totale della somma di perequazione da effettuarsi prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo all'urbanizzazione delle aree, del valore della perequazione derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dell'immobile.

Si precisa che le alternative di cui alle lettere **A** e **B** risultano a discrezione della Parte privata proponente.

Relativamente agli **oneri concessori ed al costo di costruzione (articolo 16 D.P.R. 380/2001)**, le parti convengono che saranno richiesti in occasione del rilascio dei singoli Permessi a Costruire.

2. versamento della quota parte (proporzionale alla superficie reale di intervento urbanistico) afferente il compenso per l'incarico di progettazione urbanistica, affidato dall'Amministrazione comunale, pari a € 9.304,30- da versarsi per il 50% prima della sottoscrizione del presente accordo e per il 50% alla data di approvazione con Deliberazione consiliare della Variante 8. L'incarico di progettazione include: redazione del Documento del Sindaco, redazione schema APP, schede cartografiche, cartografia consumo di suolo, relazione programmatica, N.T.O. di P.I., Repertorio Normativo, dimensionamento, registro fondiario consumo di suolo, procedura VINCA - dichiarazione di non necessità, verifica di assoggettabilità a VAS, V.C.I., proposta di controdeduzione osservazioni presentate, elaborati cartografici aggiornati, banca dati alfa-numerica e vettoriale;
3. realizzazione opere pubbliche di urbanizzazione e mitigazione idraulica, definite puntualmente nello schema di convenzione urbanistica, relativo alla conseguente istanza di Permesso di Costruire a lottizzare;
4. realizzazione della necessaria viabilità pubblica di penetrazione e collegamento da e per l'esistente via S. Antonio;
5. dotazione di parcheggio e verde pubblico a standard ai sensi e per gli effetti della vigente normativa (art. 25 vigenti N.T.O. di P.I. e L.R. 11/2004 e s.m.i.);

**Comune:**

1. Individuazione di una Z.T.O. C2 di espansione residenziale con obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo, al fine di insediare un'urbanizzazione a prevalenza residenziale con Superficie territoriale (St) pari a mq 17.240,00 e Indice territoriale (It) pari a 0,8 mc/mq (vedi planimetria allegata);
2. Disciplina dell'altezza massima degli edifici pari a mt 7,50 per quanto riguarda l'intera area oggetto di trasformazione urbanistica;
3. Individuazione in cartografia di P.I. della necessaria viabilità pubblica di penetrazione e collegamento da e per l'esistente via S. Antonio;
4. Inserimento di 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.

**5. TEMPI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

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

**Parte Privata:**

- presentazione della progettazione urbanistica di Strumento Urbanistico Attuativo dell'area in oggetto entro 3 anni dalla data di approvazione del Piano degli Interventi;
- esecuzione delle opere pubbliche di cui agli articoli 2 e 4 del presente Accordo entro la suindicata tempistica;

**Comune:**

- impegno a sottoporre all'approvazione in Consiglio Comunale il PI che recepisce il presente Accordo.

**6. SPESE**

1. Le spese inerenti e conseguenti il presente Accordo sono a totale carico della Parte Privata

**7. EFFICACIA**

1. L'efficacia del presente accordo è condizionata alla conferma delle sue previsioni del Piano degli Interventi approvato.
2. Le parti si danno reciprocamente atto che, qualora il Consiglio Comunale di Veggiano non dovesse approvare la variante al Piano degli Interventi entro il 30.06.2023, il presente Accordo si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra le parti.

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 5 anni 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 e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Parte Privata.

#### 8. DISPOSIZIONI FINALI

1. La Parte Privata, nel caso di alienazione in tutto o in parte delle aree oggetto di accordo, 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 di realizzare e/o completare gli interventi perequativi. L'assunzione dei predetti obblighi da parte degli aventi causa libererà la Parte Privata.

Veggiano li 24.02.2022

Per il Comune

Il Responsabile del Servizio Urbanistica

*Walter Serrano*



Per la parte Privata

PANORAMA s.r.l.

*Ketya Ekelelyda*

*Stefano Vito*

**PANORAMA SRL**

Via Degli Artisti 12

VEGGIANO (PD)

P.IVA/C.F. 05384310289

ALLEGATI:

- *rilievo planimetrico* dell'area oggetto di espansione residenziale - Z.T.O. C2, soggetta a S.U.A.;
- *planivolumetrico* di massima dello Strumento Urbanistico Attuativo con previsione degli standard.

\*\* Calcolo del Contributo straordinario:

1 - valore ante dell'immobile: €/mq 10,00 (VAM) x mq 17.240 (St) = € 172.400

2- valore post variante dell'immobile: €/mc 50,00 (Vm) x mc 13.792 (Vu) = € 689.600

3- valore finale contributo straordinario (perequazione): € 689.600 - € 172.400 = € 517.200 x 40% = € 206.880

N.B. €/mc 50,00 (Vm): valore di mercato stimato/desunto dalla necessità di realizzare una viabilità di penetrazione al comparto da urbanizzare