

ACCORDO EX ARTICOLO 6 LEGGE REGIONALE N. 11/2004

L'anno 2023, il giorno 18 del mese di ottobre, presso la il Comune di Veggiano, tra

- Il dott. **Riccardo Gennari**, nato a Este (PD) il 30.05.1972, 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 società:

- **BRG INVESTMENTS S.R.L.** con sede in Vigonza - PD, via Germania 7 int. 6 c.f. 05087850284, REA: PD 442031 legale rappresentante Federico Bregolato, nato a Padova, il 23/08/1987, domiciliato in Vigonza (PD), via Germania, 7; CF BRGFRC87M23G224S.
nel seguito del presente atto denominati "Parte Privata";

Premesso che

- il Comune di Veggiano è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), ratificato con Deliberazione della Giunta provinciale n. 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 del Piano degli Interventi (PI);
- è interesse della Parte Privata realizzare l'intervento edilizio di trasformazione/riqualificazione urbanistico-edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla realizzazione di opere di perequazione;
- è interesse del Comune di Veggiano procedere alla trasformazione/riqualificazione urbanistico edilizia del territorio attraverso accordi pubblico-privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004;

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 istanza di parere di massima da sottoporre alla Commissione Edilizia Comunale per la trasformazione del fabbricato di proprietà ai sensi dell'art. 6.3.2

delle vigenti N.T.O., prot. 6803 del 17.07.2023 - P.E. 057/2023;

- in data 10.10.2023 è stato acquisito parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale: parere favorevole, nello specifico, alla proposta di intervento riguardante il mero cambio di destinazione d'uso con opere ai sensi articolo 6.3.2 vigenti N.T.O. di P.I. sul corpo principale di fabbrica identificato con la lettera "A" in relazione tecnica prot. n. 6803 del 17.07.2023 (allegato SUB A);

VERIFICATO CHE

- la proposta progettuale è coerente con il Piano di Assetto del Territorio, con il Piano degli Interventi e con il Documento Programmatico del Sindaco in quanto insiste prevalentemente su un ambito che non presenta specifici vincoli e/o limitazioni alla trasformazione, fatti salvi i contenuti dell'art. 6.3.2 delle vigenti N.T.O. di P.I.;
- 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 dai PAT, segnatamente dall'art. A.2 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, in quanto la Parte Privata si impegna per un controvalore variabile dai 20 al 40 % (vedi art. 4 lettera F) del plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dell'area;
- l'articolo 6.3.2 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del PI vigente consente per gli edifici a destinazione agricola esistenti alla data di adozione del PI, il cambio di destinazione d'uso tra quelli consentiti al punto 6.3.1 delle N.T.O., previo versamento degli oneri di urbanizzazione aggiuntivi se dovuti e previa sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 per cambi d'uso con volumetrie superiori a 100 mc;
- tale accordo, quale parte integrante dello strumento di pianificazione, recepito ed approvato in Consiglio comunale ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6 della L.R. 11/2004, costituisce una mera variante normativa puntuale allo Strumento urbanistico generale, senza rappresentare incidenza né in termini di V.A.S. e di VINCA, né in termini di V.C.I. non comportando incremento del consumo di suolo già previsto in trasformazione dalla vigente pianificazione generale.

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:

- *Recupero a residenza con destinazione compatibile di cui art. 6.3 N.T.O vigenti di porzione di fabbricato ad annesso rustico (in corpo di fabbrica identificato con la lettera "A" - allegato SUB A), non più funzionale alla conduzione del fondo.*

Comune:

- Realizzazione e completamento di servizi ed opere pubbliche previste nel piano triennale OO.PP.
- Riqualficazione di ambiti agricoli degradati

3. INDIVIDUAZIONE AREE

1. Le aree oggetto del presente Accordo sono per la Parte Privata così catastalmente individuate:

N.C.T Foglio 11 mappale n. 90, 407: *corpo principale identificato con la lettera "A" in relazione tecnica prot. n. 6803 del 17.07.2023 (allegato SUB A)*

4. OBBLIGHI

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

Parte Privata:

- A) Cambio di destinazione d'uso con opere compatibilmente con gli usi consentiti dall'art. 6.3.1 delle NTO del PI di porzione del fabbricato - corpo principale identificato con la lettera "A" in relazione tecnica prot. n. 6803 del 17.07.2023 (allegato SUB A) - per una volumetria pari a **1.059,00 mc**;
- B) Riordino degli spazi pertinenziali di proprietà della parte privata;
- C) Obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione d'uso;
- D) Rispetto dei modi di intervento previsti per gli edifici di interesse storico architettonico e d ambientale nelle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, in particolare del grado di protezione n. 2.
- E) Corresponsione al Comune del compenso di € 1.500,00- relativo alla predisposizione, in progetto obiettivo dell'Ufficio urbanistica - edilizia privata - SUAP, degli atti relativi alla presente

elaborazione di accordo urbanistico: importo da versarsi alla esecutività della Deliberazione consiliare di recepimento del presente Accordo Pubblico Privato;

F) Versamento all'atto di definizione / assenso del Titolo edilizio del valore della perequazione di:

a. € 15.142,26 - (Euro quindicimilacentoquarantadue,26) pari al 20% del plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica della porzione ex annesso rustico dell'immobile, nel caso in cui la Parte Privata sia proprietaria del lotto all'atto di sottoscrizione del presente accordo; la parte privata dovrà sottoscrivere un atto di vincolo quindicennale registrato e trascritto per la non alienazione dell'immobile ad eccezione dei parenti ed affini entro il secondo grado.

In caso di alienazione a terzi dell'immobile prima della scadenza temporale del suddetto vincolo quindicennale (*decorrenza dalla data di stipulazione dello stesso*), dovrà essere corrisposto al Comune il rimanente 20% della quota relativa alla perequazione/compensazione, ovvero ulteriori € 15.142,26 - (Euro quindicimilacentoquarantadue,26);

b. € 30.284,52- (Euro trentamiladuecentottantaquattro,52) pari al 40% del plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dell'immobile in caso contrario.

Il valore della perequazione espresso nel presente accordo non comprende gli oneri ordinari relativi all'urbanizzazione primaria/secondaria dell'area e incidenza costo costruzione, a seguito del cambio d'uso, secondo legge vigente.

Comune:

- A) Verifica e assenso del Titolo edilizio per il cambio di destinazione d'uso con opere in corpo principale identificato con la lettera "A" in relazione tecnica prot. n. 6803 del 17.07.2023 (allegato SUB A);
- B) 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 del Titolo edilizio relativo al progetto di cambio d'uso con opere in corpo principale identificato con la lettera "A" in relazione tecnica prot. n. 6803 del 17.07.2023 (allegato SUB A), entro 3 anni dalla data di approvazione in Consiglio comunale del presente Accordo;

Comune:

- impegno a sottoporre al Consiglio Comunale il presente Accordo entro 90 gg dalla sua sottoscrizione.

6. SPESE

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

7. EFFICACIA

1. Le parti si danno reciprocamente atto che, qualora il Consiglio Comunale di Veggiano non dovesse approvare il presente accordo entro il 31.12.2024, il presente Accordo si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra le parti.
2. Nell'ipotesi di inadempimento della Parte Privata degli obblighi di cui all'art. 4, 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, neppure qualora sia già stato approvato il progetto edilizio.

8. DISPOSIZIONI FINALI

1. La Parte Privata, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli edifici e/o 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 il 4.10.2023

Per il Comune

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE URBANISTICA - EDILIZIA - COMMERCIO
Dott. Riccardo Gennari

Per la parte Privata

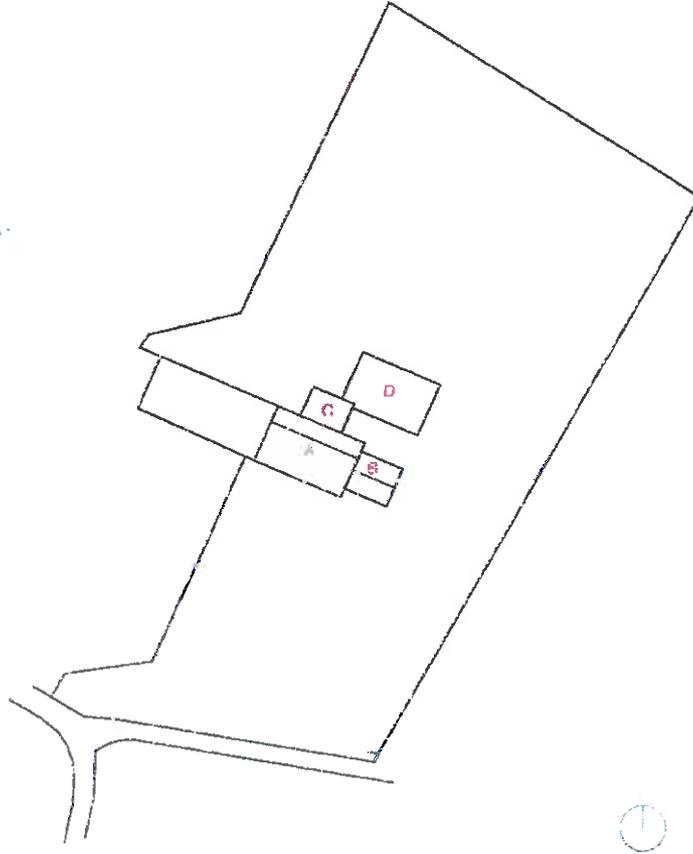


.....

ADEGATI : AN. SUB. A)

All. sub A)
prot. 6803 del 17/07/2023

Qui di seguito, nella planimetria dello stato di fatto, sono indicati i corpi di fabbrica, con le denominazioni convenzionali utilizzate nel progetto,



e, nell'immagine fotografica, è documentato l'insieme sul fondo del vialetto d'accesso.



