

Ufficio: LAVORI PUBBLICI
RESPONSABILE LLPP
ACCORDO EX ARTICOLO 6 LEGGE REGIONALE N. 11/2004

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

L'anno 2016, il giorno 30.03....., presso il Comune di Veggiano, tra

- il geom. FULVIO MORETTO....., 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. 1 del 08.01.2014, di seguito denominato "Comune";
- la ditta Asiago Food S.p.A. con sede in Veggiano (PD), via S. Maria n. 7 e rappresentata dal sig. Azzolini Massimo, 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 n. 124 del 10.07.2014
- il Comune di Veggiano è dotato di Piano degli Interventi (PI), approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 16 del 15.05.2015;
- il Comune di Veggiano con Deliberazione di Giunta comunale n. 32 del 28.03.2012 ha determinato le modalità generali per il computo del plus valore economico a seguito interventi di trasformazione/riqualificazione urbanistico - edilizia a seguito di varianti al PI;
- la ditta Asiago Food S.p.A. ha la disponibilità dell'area censita al N.C.T. al Foglio 10 mappali 358, 394. L'area è classificata come Zona territoriale Omogenea C2/17;
- la ditta Asiago Food S.p.A. ha la disponibilità dell'area censita al N.C.T. al Foglio 10 mappali 162, 416 dove risulta insediata con l'attività produttiva. L'area è classificata come Zona territoriale Omogenea E Agricola/Produttiva – Attività esistente da confermare;
- l'area in disponibilità, classificata come C2/17, era ricompresa nel Piano di Lottizzazione denominato "P.d.L. S. Antonio 2" convenzionato con atto Notaio Marco Silva del 13/11/2002 rep. 5753 e concessionato con C.E. n. 09/03 del 19/12/2003. Era individuata come lotto n. 1 con sup. fondiaria di 799 mq e volume di 987 mc;
- nel vigente Piano degli Interventi l'area è classificata come C2/17, con indice territoriale di 1,30 mc/mq, h massima 7,50 e volume assegnato 0 mc e nella NOTA 2 viene riportato "La nuova

edificazione sarà consentita solo dopo la cessazione dell'attività suinicola presente nella zona C2/17";

- l'attività suinicola è cessata da parecchi anni e pertanto la condizione risulta ottemperata;
- la ditta Asiago food S.p.A. è operante da decenni nell'ambito della lavorazione, conservazione e trasformazione di funghi e ortaggi in genere, nonché per la produzione di alimenti surgelati ed ha la necessità di riorganizzare gli spazi lavoro dovuta alle esigenze di mercato sempre più vasto e difficile, e di ottimizzare le lavorazioni e i processi aziendali; oltre che, di realizzare interventi che ne migliorino la funzionalità, l'immagine architettonica e riducano l'impatto con la zona residenziale;
- la stessa Parte Privata, alla luce di quanto sopra esposto, ha l'esigenza di realizzare uno spaccio di vendita per riuscire ad essere più competitiva nel mercato;
- la riorganizzazione produttiva della Parte Privata comporterà l'incremento delle persone occupate con conseguente maggiore ricchezza nel territorio comunale;
- nell'area dell'edificio esistente, con altre pratiche edilizie, viene prevista la riqualificazione del fronte strada, con rivestimento in doghe, che si completa con la realizzazione del "ponte" di collegamento con l'edificio previsto nell'area C2/17 ad uso uffici dell'attività. Oltre a questo è prevista la realizzazione di un ampliamento della parte ad uso produttivo;
- l'intervento prevede la realizzazione di un edificio che viene a completare l'implementazione degli obiettivi strategici del PAT del Comune di Veggiano attraverso modalità pianificatorie in grado di coniugare l'azione di governo pubblico delle trasformazioni urbane con un pieno protagonismo attuativo dei soggetti privati in esse coinvolti, in un quadro di equilibrio condiviso tra finalità pubbliche ed interessi privati;
- l'art. 2 septies delle N.T.O. del P.I., in attuazione dell'art. 6 della L.R. 11/04 ha disciplinato la conclusione di accordi tra il Comune e soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- che tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contesto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO, SI PROPONE QUANTO SEGUE:

SI PATTUISCE QUANTO SEGUE

1. PREMESSE E CONTENUTI IN INDIRIZZO

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

Tale proposta ha il fine di individuare i presupposti ed i criteri di massima necessari per consentire all'amministrazione comunale lo svolgimento delle verifiche più adeguate in ordine alla fattibilità tecnica ed economica, sia con riferimento all'interesse della Parte Privata che all'interesse del Comune, pregiudiziale alla sottoscrizione dell'accordo pubblico-privato da recepire nella variante al PI, ai sensi del terzo comma dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i.

2. CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI ACCORDO

L'accordo è relativo al ripristino della capacità edificatoria pari a quanto previsto nel lotto n. 1 del "P.d.L. S. Antonio 2" secondo i seguenti criteri e parametri urbanistici (capacità edificatoria modificata con P.I.):

• superficie territoriale dell'ambito d'intervento	mq 799,00
• altezza massima	m 7,50
• volume massimo realizzabile	mc 987,00
• destinazione	residenza, uffici e negozi

3. INDIVIDUAZIONE AREE

Le aree interessate dal presente Accordo sono individuate nella Scheda Progettuale, allegata in calce allo stesso e facente parte della variante puntuale al Piano degli interventi e sono per così catastalmente individuate:

- Foglio 10 mappali 358, 394.

4. STIMA DEL VALORE DELLE AREE OGGETTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

All'area oggetto di accordo con superficie di mq 799,00 e rappresentata negli allegati grafici non comporta un aumento volumetrico e pertanto non emerge plusvalore.

Quanto sopra non comprende eventuali oneri ordinari relativi all'urbanizzazione primaria dell'area e secondaria, nonché incidenza costo costruzione, che verranno calcolati secondo legge vigente in sede d'intervento edilizio.

A seguito delle richieste formulate e delle considerazioni sopra espresse, il Comune di Veggiano ha richiesto alla Asiago Food S.p.A. la disponibilità a realizzare delle opere per migliorare il collegamento della frazione con il capoluogo comunale mediante realizzazione di un tratto di pista ciclo-pedonale ora mancante.

La società Asiago Food S.p.A. aderisce a tale richiesta anche considerando che il personale impiegato e quello che sarà successivamente assunto proviene dal territorio comunale e che la pista ciclo-pedonale potrà essere utilizzata anche dai dipendenti dell'azienda.

Considerando che il costo di tale opera è particolarmente sostenuto, la società Asiago Food S.p.A. chiede che il contributo e gli oneri di urbanizzazione relativi sia al fabbricato oggetto del presente, che al collegamento con il ponte, la riqualificazione della facciata esistente che dell'ampliamento del capannone, di cui alle pratiche separate, vengano scomputati con la realizzazione della pista ciclo-pedonale.

Il tratto di pista ciclo-pedonale, oggetto di intervento, si divide in due parti, di cui la prima interessa l'ex sede viaria dismessa, per circa ml. 180, e la seconda parte su nuova sede, per circa ml. 240, che comporta l'interessamento di aree di terzi per le quali il Comune dovrà farsi carico dell'acquisizione.

5. OBBLIGHI

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

Parte Privata:

- Il nuovo intervento edilizio sarà realizzato nel rispetto della destinazione e altezza massima prevista nella disciplina urbanistico - edilizia e delle vigenti N.T.O. di P.I., così come definito per la restante parte della zona C2/17;
- Impegno a realizzare un tratto di pista ciclabile, ora mancante, (di circa ml. 240) che collega la frazione di Sant'Antonio al centro di Veggiano. Tratto "B"- "C" meglio identificato negli elaborati allegati al presente;
- Impegno a realizzare la segnaletica orizzontale sul tratto di pista ciclabile (di circa ml. 180) sul tracciato della viabilità dismessa. Tratto "A" meglio identificato negli elaborati allegati al presente;
- Impegno a realizzare, nel contiguo ambito privato, un nuovo fronte costruito, progetto di cui a separata pratica edilizia che prevede la riqualificazione dell'edificio prossimo all'area residenziale.

Comune:

- Assegnazione nel lotto, oggetto dell'accordo, della capacità edificatoria, pari a quanto previsto nel lotto n. 1 del "P.d.L. S. Antonio 2", ossia un volume massimo realizzabile di mc 987;

- Messa a disposizione delle aree per la realizzazione della pista ciclo-pedonale;
- Impegno a scomputare i costi e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sia relativi al fabbricato oggetto del presente, che al collegamento con il ponte e la riqualificazione della facciata esistente, che dell'ampliamento del capannone, di cui alle pratiche separate da realizzarsi con DIA ai sensi L.R. 14/09 e s.m.i.

6. SPESE

Le spese inerenti e conseguenti all'implementazione del presente Accordo sono a totale carico della Parte Privata.

7. DISPOSIZIONI FINALI

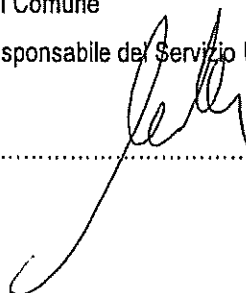
La Parte Privata, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli edifici e/o delle aree oggetto di accordo, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente accordo.

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 **30 MAR. 2016**

Per il Comune
Il Responsabile del Servizio Urbanistica

.....



Per la parte Privata
Asiago Food S.p.A.

.....
ASIAGO FOOD S.p.A.
Via S. Maria, 7 35030 VEGGIANO (PD)
Partita IVA 0324600286
Tel. 049.5082260 - Fax 049.5082270



In allegato: Allegato A_elaborati grafici
 Allegato B_descrizione opere e computo metrico estimativo