

ACCORDO EX ARTICOLO 6 LEGGE REGIONALE N. 11/2004

L'anno 2024, il giorno 20 del mese di febbraio, 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. 3 del 02.01.2024, di seguito denominato "Comune";

la Sig.ra:

- **Compagnin Isabella**, nata a Padova, il 27/08/1978, domiciliata in Saccolongo (PD), via San Martino, 17/C; CF CMPSLL78M67G224L,
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 è in proprietà di un fabbricato rustico con parte residenziale e porzione ad annessi rustici soggetta ad Accordo Pubblico Privato prot. 4897 del 09.06.2021 approvato ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6.3.2 delle vigenti N.T.O. di P.I. con Deliberazione di

Consiglio comunale n. 15 del 30.06.2021;

- la parte privata ha presentato istanza di parere di massima prot. n. 10412 del 07.11.2023 (P.E. 094/2023), successivamente integrata con atti prot. n. 1625 del 16.02.2024, corredata altresì da Perizia statica che sarà successivamente asseverata in Cancelleria del Tribunale di Padova; istanza da sottoporre alla Commissione Edilizia Comunale per chiedere la possibilità di effettuare un intervento di demo-ricostruzione con recupero di materiali e ricomposizione edilizia dell'aggregato abitativo, il cui corpo principale risulta soggetto a grado di protezione n. 3 di cui all'articolo 12 delle vigenti N.T.O. di P.I.;
- contestualmente a tale intervento si propone la riduzione di volumetria urbanistica da assoggettare a cambio d'uso da ex annesso rustico a residenziale passando dagli originari mc 1.326,00 (di cui al citato Accordo Pubblico Privato prot. 4897 del 09.06.2021) a mc 330,00, in quanto la parte privata attualmente proprietaria del compendio immobiliare, dispone di qualifica di "Imprenditore Agricolo Professionale" riconosciuta da AVEPA e dunque ha diverse esigenze abitative e maggiori necessità relative alla conduzione dell'Azienda agricola vitale: elementi che impongono una nuova ricontrattazione ai sensi dell'art. 6.3.2 delle vigenti N.T.O. di P.I. dei contenuti di cui all'originario Accordo Pubblico Privato prot. 4897 del 09.06.2021 approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 15 del 30.06.2021;
- in data 14.11.2023 è stato acquisito parere *favorevole* della Commissione Edilizia Comunale (prot. n. 10693 del 14.11.2023);

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'articolo 6.3.2 e dell'articolo 12 delle vigenti N.T.O. di P.I.;
- le parti intendono concludere un - nuovo - accordo per la realizzazione di una proposta di intervento, ai sensi dell'art. 6.3.2 delle vigenti N.T.O. di P.I. comprendente la ri-determinazione dei contenuti dell'originario Accordo Pubblico Privato prot. 4897 del 09.06.2021 approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 15 del 30.06.2021;
- 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 variabile dal 20 al 40 % (vedi art. 4 lettera F) del plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione

urbanistica dell'area; tali controvalori sono stati proporzionalmente ri-determinati sulla base delle diverse quantità volumetriche da prevedere a destinazione residenziale sulla base di quanto precisato nei punti precedenti;

- l'articolo 6.3.2 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del PI vigente consente per gli edifici (o porzioni di 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, va integralmente a sostituire il pregresso Accordo Pubblico Privato prot. 4897 del 09.06.2021 approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 15 del 30.06.2021 nonché 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 di porzione di fabbricato destinata ad annesso rustico, non più funzionale alla conduzione del fondo.

Comune:

- Realizzazione e completamento di servizi ed opere pubbliche previste nel piano triennale OO.PP.
- Riqualificazione 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 Comune di Veggiano (PD) Foglio 5 mappale n. 1469

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, mediante intervento di demo-ricostruzione con recupero di materiali e ricomposizione edilizia dell'aggregato abitativo, compatibilmente con gli usi consentiti dall'art. 6.3.2 delle NTO del PI, di porzione del fabbricato per una volumetria pari a mc 330,00;
- 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 ed ambientale nelle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, in particolare del grado di protezione n. 3.
- E) Corresponsione al Comune del compenso di € 2.800,00- relativo alla predisposizione, in progetto obiettivo dell'Ufficio urbanistica - edilizia privata - SUAP, degli atti relativi alla presente elaborazione di accordo urbanistico (ri-determinazione/ri-modulazione del contributo straordinario, valutazione economica circa i costi-benefici per l'Amministrazione comunale, predisposizione contenuti sostanziali del presente APP, valutazioni tecniche per assoggettamento intervento a VAS-VINCA-VCI): 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. € 9.437,10- (Euro novemilaquattrocentotrentasette/10) pari al 40% del plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dell'immobile. Si evidenzia che tale importo sarà ricalcolato, secondo i parametri vigenti alla data della richiesta e previa ricontrattazione di Accordo Pubblico Privato da riapprovarsi in Consiglio comunale, qualora vi fossero successive ed ulteriori modifiche della destinazione d'uso dell'immobile.

Il valore della perequazione espresso nel presente accordo non comprende gli oneri ordinari relativi all'urbanizzazione primaria/secondaria dell'area ed all'incidenza sul costo costruzione, a seguito del cambio d'uso mediante intervento di demo-ricostruzione con recupero di materiali e ricomposizione edilizia dell'aggregato abitativo, secondo legge vigente.

Comune:

- A) Verifica e assenso del Titolo edilizio per il cambio di destinazione d'uso, mediante intervento di demo-ricostruzione con recupero di materiali e ricomposizione edilizia dell'aggregato abitativo, secondo legge vigente;
- 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 mediante intervento di demo-ricostruzione con recupero di materiali e ricomposizione edilizia dell'aggregato abitativo, 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. **Si precisa che, una volta entrato in vigore, il presente Accordo sostituisce integralmente il pregresso Accordo Pubblico Privato prot. 4897 del 09.06.2021 approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 15 del 30.06.2021.**

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.

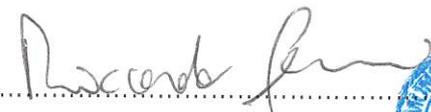
L'assunzione dei predetti obblighi da parte degli aventi causa libererà la Parte Privata.

Veggiano lì 20.02.2024

Per il Comune

Per la parte Privata

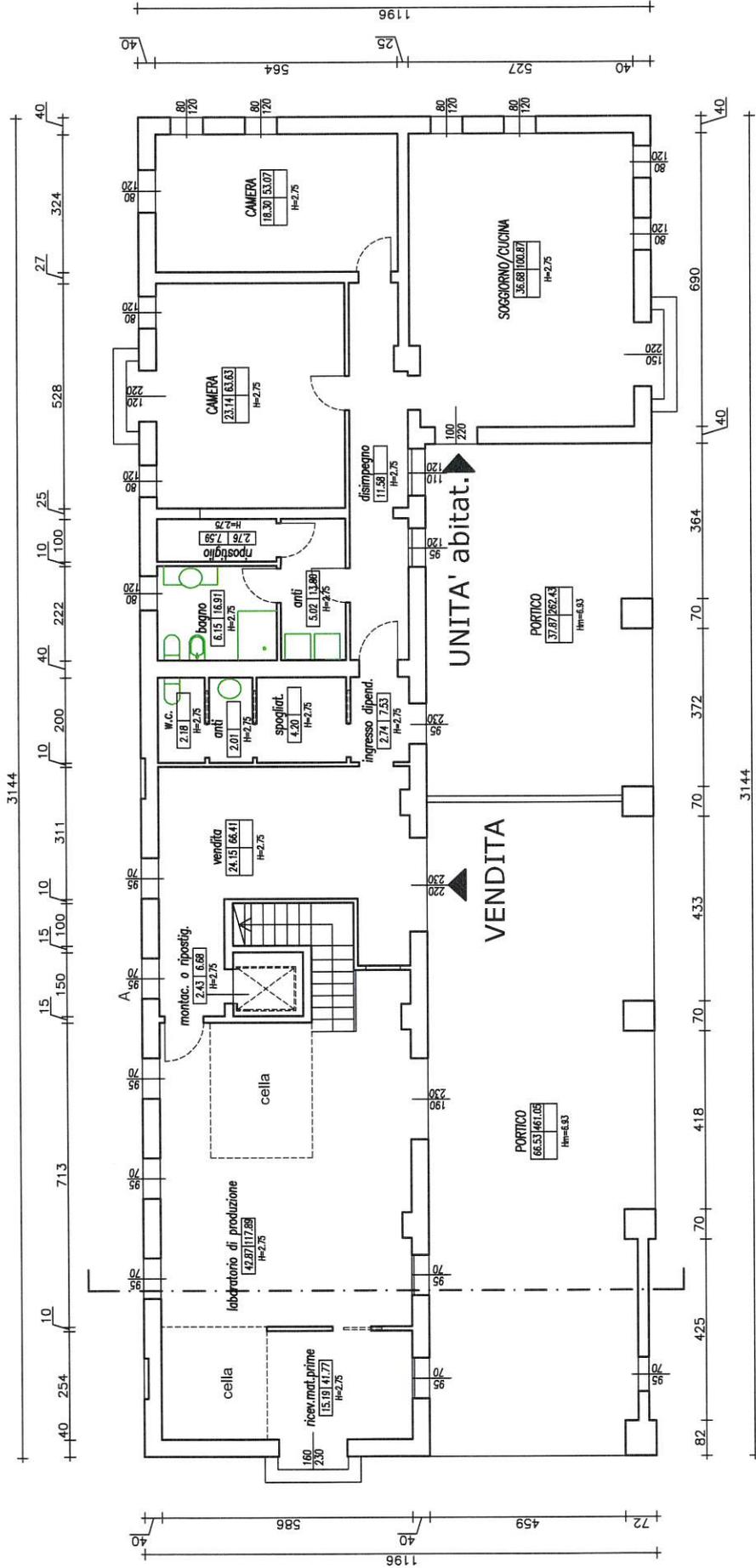
Il Responsabile del Servizio Urbanistica


.....



.....

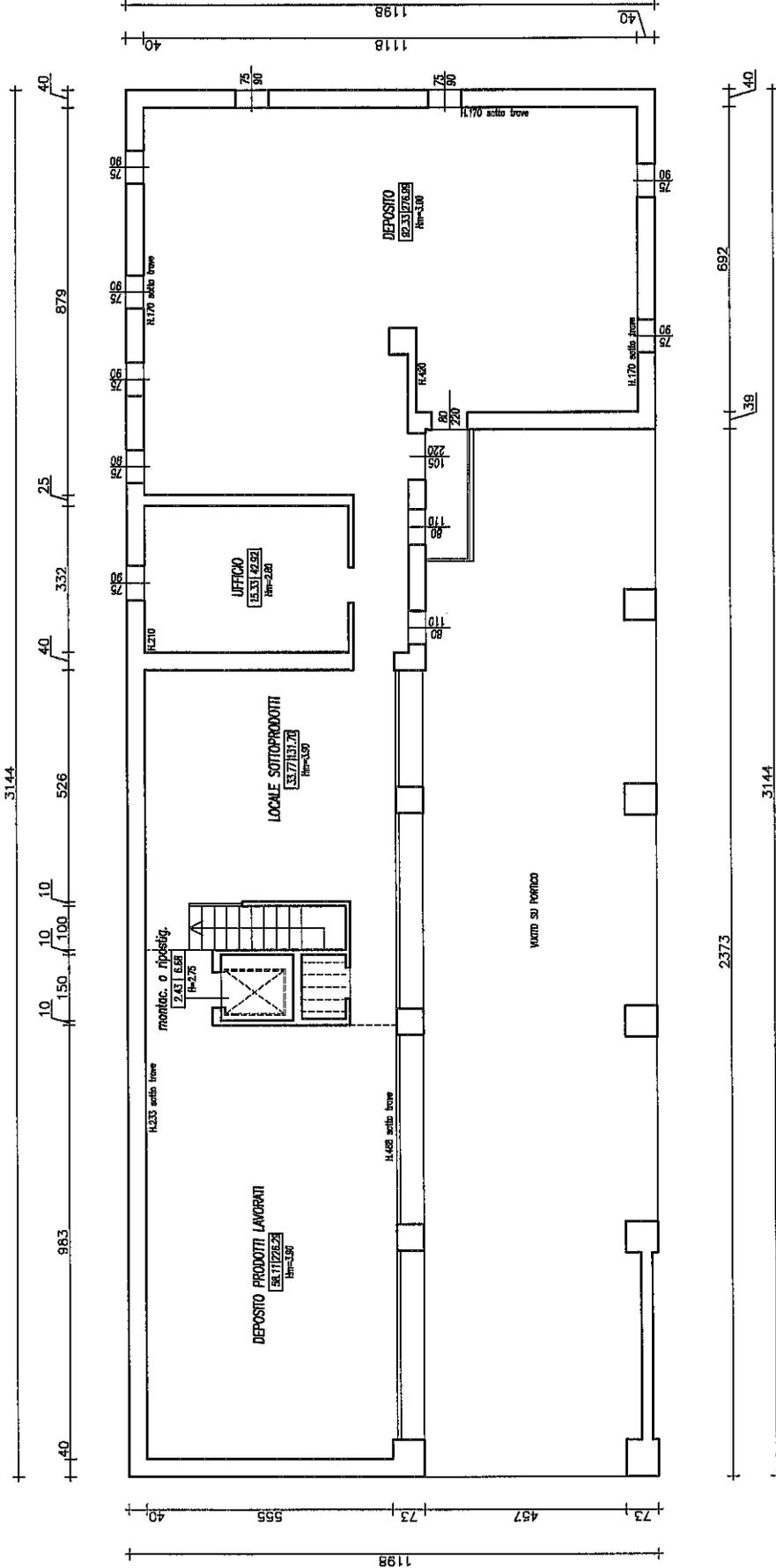
ALLEGATI: - planimetria immobile con evidenziato intervento di cambio di destinazione d'uso
(allegato SUB A);



[Handwritten signature]

PIANTA PIANO TERRA

| | | | | | |
|--------------------------------------|--|---|---|--|--|
| 7 scala 1:100 feb. 2024 | PROVINCIA DI PADOVA COMUNE DI VEGGIANO | Proprietà: COMPAGNIN ISABELLA | Oggetto: PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE con demolizione e ricostruzione | PROGETTO PIANTA PIANO TERRA | STUDIO DI ARCHITETTURA ARCHITETTO SIOME MARZAR Via S. Antonio n. 62/A - 35030 - Veggiano (PD) Tel. 339.58.44.887 - Email: studio.sp@virgillia.it |
| | Comune di Veggiano Prot. N. 0001749 del 20-02-2024 arrivo Cat. 6 | | | | |



PIANTA PIANO PRIMO

[Handwritten Signature]

| | | | | | |
|-------------------------------|--|----------------------------------|---|--------------------------------|--|
| 8 scala 1:100 feb. 2024 | PROVINCIA DI PADOVA COMUNE DI VEGGIANO | Proprietà: COMPAGNIN ISABELLA | Oggetto: PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE con demolizione e ricostruzione | PROGETTO PIANTE PIANO PRIMO | STUDIO DI ARCHITETTURA ARCHITETTO STONE MARZAR Via S. Antonio n. 62/A - Veggiano (PD) Tel. 339.28.44.887 - Email: studio.smp@virgilio.it |
| | Comune di Veggiano Prot. N. 0001749 del 20-02-2024 arrivo Cat. 6 | | | | |