

Spett.le Sig. Sindaco
del Comune di Veggiano
epc.
Spett. le responsabile
ufficio edilizia privata
Dott. Riccardo Gennari

Richiesta di modifica Accordo ex art. 6 L.R. n. 11/2004

Prot. 1676 del 24/02/2022

approvata con DCC n. 22 del 03/08/2022

La sottoscritta ditta "PANORAMA s.r.l." con sede in Veggiano (PD), via degli Artisti 12, P.I. - codice fiscale 05384310289 REA PD 463675, rappresentata dai Sig.ri Kokja Enkelejeda, nata il 10.03.1978 a Zhane Lushnje (Albania), cittadina italiana, C.F. KKJNLJ78C50Z100R, Presidente del Consiglio di Amministrazione e il Sig. Xhafa Skender, nato il 18.07.1974 a Rhogozhiene (Albania), cittadino italiano, C.F. XHFSND74L18Z100B, consigliere;

con riferimento

all'Accordo prot. 1676 del 24/02/2022 approvata con DCC n. 22 del 03/08/2022

chiede l'integrazione dello stesso (punto C), comprendendo la possibilità di concordare tra le parti, l'opzione così di seguito specificata:

C - versamento, prima del rilascio del Permesso di Costruire a lottizzare, di una somma pari a € 50.000,00- (Euro cinquantamila,00-) e realizzazione di opere pubbliche / lavori pubblici per un controvalore pari a € 156.880,00- (Euro centocinquantaseimilaottocentottanta,00-) al netto dell'IVA e/o altre spese, previo accordo riguardante contenuti e tempistica di esecuzione con l'Amministrazione comunale nonché con la verifica del Servizio Lavori Pubblici. A garanzia di tale opzione, prima del rilascio del Permesso di Costruire a lottizzare e per l'importo di € 156.880,00- dovrà essere 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 del Comune, con svicolo della stessa soltanto ad avvenuta regolare esecuzione, con verifica del Servizio Lavori Pubblici, delle suddette opere pubbliche / lavori pubblici. Le quote sopra indicate, con le medesime modalità di attuazione e garanzie, possono essere rimodulate diversamente previo accordo integrativo tra l'Amministrazione comunale e la Parte privata *da perfezionarsi anche successivamente*, previa presentazione, prima del rilascio del Permesso di Costruire a lottizzare, di polizza fideiussoria a favore del Comune dell'importo complessivo di € 206.880,00-.

Veggiano, li 06.03.2023

Panorama s.r.l.
PANORAMA SRL
Via Degli Artisti 12
VEGGIANO (PD)
P.IVA/C.F. 05384310289

ACCORDO EX ARTICOLO 6 LEGGE REGIONALE N. 11/2004

L'anno 2023, il giorno 07 del mese di marzo, presso il Comune di Veggiano, tra

- il dott. Riccardo Gennari, nato 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 ditta PANORAMA s.r.l. con sede in Veggiano (PD), Via Degli Artisti, 12, - P.I. / C.F.05384310289, REA PD 463675, rappresentata dai Sig.ri Kokja Enkelejda, nata il 10.03.1978 a Zhane Lushnje (Albania), cittadina italiana, C.F. KKJNLJ78C50Z100R, Presidente del Consiglio di Amministrazione, e il Sig. Xhafa Skender, nato il 18.07.1974 a Rrogozhine (Albania), cittadino italiano, C.F. XHFSND74L18Z100B, 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 in data 07.03.2023 con la quale si intende proporre un'ulteriore opzione di corresponsione del contributo straordinario / plusvalore a favore del Comune di Veggiano, in aggiunta ai progressi contenuti dell'Accordo Pubblico Privato prot. n. 1676 del 24.02.2022, approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 22 del 03.08.2022

(approvazione dell'ottava variante al Piano degli Interventi n. 1).

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 un'ulteriore opzione di corresponsione del contributo straordinario / plusvalore a favore del Comune di Veggiano, stante la conferma integrale dei progressi contenuti dell'Accordo Pubblico Privato prot. n. 1676 del 24.02.2022, approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 22 del 03.08.2022 (approvazione dell'ottava variante al Piano degli Interventi n. 1).**
- 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 ed approvato dal Consiglio comunale, senza costituire variante allo Strumento urbanistico generale (*ottava variante al Piano degli Interventi n. 1*) in quanto va soltanto a rimodulare i contenuti contrattuali relativi alla mera modalità di corresponsione del contributo straordinario / plusvalore.

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, prima del rilascio del Permesso di Costruire a lottizzare, 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;

C - versamento, prima del rilascio del Permesso di Costruire a lottizzare, di una somma pari a € 50.000,00- (Euro cinquantamila,00-) e realizzazione di opere pubbliche / lavori pubblici per un controvalore pari a € 156.880,00- (Euro centocinquantaseimilaottocottanta,00-) al netto dell'IVA e/o altre spese, previo accordo riguardante contenuti e tempistica di esecuzione con l'Amministrazione comunale nonché con la verifica del Servizio Lavori Pubblici. A garanzia di tale opzione, prima del rilascio del Permesso di Costruire a lottizzare e per l'importo di € 156.880,00- 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 del Comune, con svicolo della stessa soltanto ad avvenuta regolare esecuzione, con verifica del Servizio Lavori Pubblici, delle suddette opere pubbliche / lavori pubblici. Le quote sopra indicate, con le medesime modalità di attuazione e garanzie, possono essere rimodulate diversamente previo accordo integrativo tra l'Amministrazione comunale e la Parte privata *da perfezionarsi anche successivamente*, previa presentazione, prima del rilascio del Permesso di Costruire a lottizzare, di polizza fideiussoria a favore del Comune dell'importo complessivo di € 206.880,00-.

Si precisa che le alternative di cui alle lettere **A - B - C** 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 afferente l'incarico di progettazione urbanistica affidato dall'Amministrazione comunale, pari a € 9.304,30-: **si precisa che tale obbligo è stato integralmente assolto dalla Parte privata contestualmente all'approvazione e vigenza dell'ottava variante al Piano degli Interventi n. 1 di cui citata DCC n. 22 del 03.08.2022;**
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.

Si precisa che i suindicati obblighi dal punto 1 al punto 4 sono stati completamente assolti con approvazione e vigenza dell'ottava variante al Piano degli Interventi n. 1 di cui citata DCC n. 22 del 03.08.2022

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 presente Accordo entro 90 giorni dalla sua sottoscrizione. **Si precisa che, una volta entrato in vigore, il presente Accordo affianca nei nuovi contenuti il precedente Accordo Pubblico Privato prot. n. 1676 del 24.02.2022 approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 22 del 03.08.2022, stante la conferma integrale dei suoi pregressi contenuti (fatta eccezione per il punto 2 dell'articolo 4 "Obblighi Parte privata" e punti 1-2-3-4 dell'articolo 4 "Obblighi Comune") e nella vigenza urbanistica dell'ottava variante al Piano degli Interventi n. 1.**

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 all'esecutività della Deliberazione di Consiglio comunale che approva il suo contenuto.

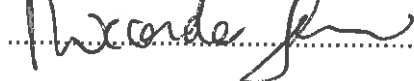
8. DISPOSIZIONI FINALI

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 07.03.2023

Per il Comune

Il Responsabile del Servizio Urbanistica



Per la parte Privata

PANORAMA s.r.l.


PANORAMA SRL
Via Degli Artisti 12
VEGGIANO (PD)
P.IVA/CF 05384310289

** 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

