

**COMUNE DI ALBIGNASEGO
PADOVA**



PIANO PARTICOLAREGGIATO "San Lorenzo"

Legge Regionale 23 Aprile 2004 n. 11 "Norme per il governo del territorio"

**AMPLIAMENTO AMBITO DI INTERVENTO MEDIANTE ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO
AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 IN VARIANTE AL P.A.T. ED AL P.I.**

SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

Il Progettista
Arch. Giuseppe Cappochin



Albignasego, novembre 2017





CITTÀ DI ALBIGNASEGO

Provincia di Padova

Codice fiscale n. 80008790281

Partita IVA n. 00939330288

SETTORE 5° Pianificazione e Gestione
del Territorio

Telefono 0498042211

Fax 0498625188

Fax Settore 5° 0498042221

SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 6 della L.R. n. 11/2004
e successive modifiche ed integrazioni.

tra il Comune di Albignasego e il sig. Canella Francesco

L'anno il giorno del mese di , presso la sede municipale del Comune di Albignasego in via Milano 7, sono presenti:

- il sig. nato a il , domiciliato per la carica di , presso la sede comunale, che nella sua qualità di , interviene ed agisce in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Albignasego, codice fiscale 80008790281, partita iva n. 00939330288, giusta deliberazione del Consiglio Comunale n del e del Decreto del Sindaco n. del , di qui in avanti indicato come "Comune" da una parte;
- il sig. Francesco Canella, nato a Veggiano (Pd) il 28/12/1931, cod. fisc. CNLFNC31T28L710S, residente a Padova in dei Fabbri 14, in qualità di Presidente della soc. "Ali Immobiliare Srl – Società Unipersonale", d'ora in avanti indicato come "**Proponente**", dall'altra parte;

PREMESSO che:

- che le aree oggi censite al Catasto Terreni del Comune di Albignasego, fog. 10, mappali nn. 221, 421, 424, 819, 1138, 1139, 454, 561, 692, 691, 855, 1006, 1008, 1009, 565 e 1012 sono interessate da un Piano Particolareggiato convenzionato in data 21 settembre 2016;
- che la Società "Ali Immobiliare S.r.l. – società unipersonale", la Società "Costruzioni Forese S.r.l." e la Società "Barison Mario e Oscar S.r.l.", hanno costituito in data 11 maggio 2016 un Consorzio Urbanistico, essendo proprietari del 79,19% del valore degli immobili dell'ambito territoriale interessato dal Piano Particolareggiato e dell'84,891% delle superfici utili oggetto dell'intervento;
- che con atto notarile in data 17 febbraio 2017 rep. n° 16719 la Società "Ali Immobiliare S.r.l. – società unipersonale" ha acquistato dal Sig. Grigio Mario l'area di cui ai mappali 84, 87, 1144 p. (ex 957 p.), 227p del fog. 10, della superficie di m² 8.730, ricadente all'interno dell'ambito del Piano Particolareggiato e che, conseguentemente, all'interno del medesimo non sono più presenti soggetti dissenzienti;
- che con il medesimo atto la Società "Ali Immobiliare S.r.l. – società unipersonale" ha acquistato anche i mappali 1144 p. (ex 957 p.) e 227 del fog. 10 della superficie complessiva di m² 22.713, ricadenti in parte nell'ambito d'intervento della ZTO C2B/22 ed in parte in ZTO E;
- il Comune di Albignasego ha aderito al P.A.T.I. tematico della "Comunità Metropolitana di Padova", adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 dell'8.4.2009, approvato nella conferenza dei servizi del 18.7.2011, ratificato con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 50 del 22.02.2012 e pubblicato sul B.U.R. Veneto n. 21 del 16.3.2012;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 del 6 dicembre 2016, esecutiva ai sensi di Legge, sono stati approvati i criteri e le modalità di attuazione dei meccanismi negoziali disciplinati dall'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 (accordi tra soggetti pubblici e privati);
- in data 1 luglio 2015, l'Amministrazione Comunale di Albignasego, ha pubblicato un avviso pubblico, per consentire la formulazione di proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, quindi concludere accordi con soggetti privati previa individuazione



CITTÀ DI ALBIGNASEGO

Provincia di Padova

Codice fiscale n. 80008790281

Partita IVA n. 00939330288

SETTORE 5° Pianificazione e Gestione
del Territorio

Telefono 0498042211

Fax 0498625188

Fax Settore 5° 0498042221

degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione;

- coerentemente con tale finalità in data 16/05/2017 prot. Comunale n. 15211, il Proponente ha presentato domanda relativa alla proposta preliminare di conclusione di accordo pubblico/privato, ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004, in variante al PRC (P.A.T. e P.I.);
- la proposta preliminare presentata in data 16/05/2017, è risultata meritevole di accoglimento come comunicato dal Comune in data __. __. ____, con nota prot. n.;
- il Proponente in data __. __. ____ ha presentato un Atto Unilaterale d'Obbligo preordinato alla conclusione di un accordo pubblico/privato, registrato e trascritto, a garanzia dei successivi adempimenti;
- il Proponente ed il Comune, hanno definito i contenuti di dettaglio che il P.A.T. ed il P.I. dovrà recepire;

la suddetta proposta, così come rappresentata negli elaborati allegati, prevede quanto segue il proponente si rende disponibile a dare attuazione al sopracitato obiettivo nei termini di seguito indicati, rimanendo inteso che tutti i maggiori oneri, rispetto a quelli convenzionati, derivanti dal presente accordo pubblico-privato, saranno integralmente assunti dalla Società "Ali Immobiliare S.r.l. – società unipersonale":

- rinuncia ad edificare la media struttura della volumetria complessiva di m³ 7.000 circa, prevista nel lotto 12 all'interno dell'ambito vigente del P.P.;
- rinuncia della volumetria residenziale prevista nel lotto 11 del P.P. di m³ 2.425;
- estensione dell'ambito del Piano Particolareggiato "San Lorenzo" a porzione del mappale 227 del fog. 10, per una superficie di m² 13.000 circa, per la realizzazione di una media struttura commerciale, con superficie di vendita inferiore a m² 1.500, e superficie lorda di pavimento di m² 2.460 circa, su una superficie di pertinenza del fabbricato commerciale di m² 4.700 circa e con la rimanente superficie di m² 8.300 circa da destinare a parcheggio mq. 7.000 circa e viabilità distributiva del medesimo per mq. 1.300 circa;
- realizzazione, sulla rimanente porzione del mappale 227 del fog. 10, di un bacino di laminazione a servizio dell'insediamento commerciale e delle Z.T.O. C2B/19 e C2A/21;
- assunzione, da parte della Società "Ali Immobiliare S.r.l. – società unipersonale", degli oneri progettuali afferenti alla predisposizione di tutta la documentazione tecnica necessaria per l'approvazione dell'Accordo pubblico-privato in variante al P.A.T. e al P.I.;
- il rilevante interesse pubblico, sostanzialmente, si articola in:
realizzazione, a cura e spese della Società "Ali Immobiliare S.r.l. – società unipersonale", su area da acquisire a cura e spese del proponente, della viabilità pubblica di raccordo con via Torino, in prosecuzione del tratto di strada in fregio al confine est del P.P. per una lunghezza di m 335 circa, e relativa rotatoria da realizzare a cura e spese del Proponente, per un importo dei lavori stimato in € 790.000 circa, comprensivo delle spese di acquisizione delle aree per la nuova viabilità e alle spese per progettazione urbanistica ed esecutiva, direzione e contabilità dei lavori, coordinamento alla sicurezza e collaudo amministrativo superiore all'importo del beneficio pubblico quantificato in € 754.000,00 (m³ 13.00 x € 145,00 = € 1.885.000,00 x 40% = € 754.000,00);
- la proposta di progetto/iniziativa di rilevante interesse pubblico, necessità di variante al P.A.T. e P.I.;



CITTÀ DI ALBIGNASEGO

Provincia di Padova

Codice fiscale n. 80008790281

Partita IVA n. 00939330288

**SETTORE 5° Pianificazione e Gestione
del Territorio**

Telefono 0498042211

Fax 0498625188

Fax Settore 5° 0498042221

- il Proponente si è fatto carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta presentata operando tutte le verifiche del caso;
- il Consiglio Comunale di Albignasego, con propria deliberazione n. del __.__.____, ha approvato il presente schema di Accordo;
- il presente Accordo costituirà parte integrante della specifica variante al P.A.T. e P.I. cui accederà, pertanto è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione e sarà recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e quindi condizionato alla conferma delle sue previsioni nelle varianti al PAT e PI approvate.

VISTO che:

- il P.A.T. è lo strumento di pianificazione delineante le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni, sulla base di previsioni decennali, fissando gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ritenute ammissibili;
- il P.I. è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali;
- nel rispetto dei valori di riferimento, delle scelte fondamentali, delle regole da osservare e dei limiti cui conformare l'esercizio dell'attività pianificatoria operativa, così come dettate dal P.A.T., allo scopo di garantire il razionale ed ordinato sviluppo del territorio, l'Amministrazione Comunale di Albignasego ha raccolto e valutato, proposte di progetti di iniziative di rilevante interesse pubblico, oggetto di possibili concertazioni pubblico/privato da concludere secondo la forma degli accordi trovando applicazione quanto dettato dall'articolo 6 della L.R. n. 11/2004;
- è stata quindi attivata la procedura di evidenza pubblica in merito agli accordi finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del P.I., nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e di quella strutturale comunale, con particolare riferimento alle regole dettate dall'articolo 6 delle N.T.A. del P.A.T. del Comune di Albignasego, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- la L. n. 241/1990, all'articolo 11 (Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento), 4° comma bis, stabilisce “... *A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento...*” (comma introdotto dall'articolo 7, 1° comma, lettera b, L. n. 15/2005);
- l'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 – “Accordi tra soggetti pubblici e privati”, al 3° comma, stabilisce: “.....*L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.....*”;
- L'articolo 16 della L.R. n. 11/2004 – “Contributo per il rilascio del permesso di costruire” al 2° comma bis stabilisce “...*Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti*”



CITTÀ DI ALBIGNASEGO

Provincia di Padova

Codice fiscale n. 80008790281

Partita IVA n. 00939330288

**SETTORE 5° Pianificazione e Gestione
del Territorio**

Telefono 0498042211

Fax 0498625188

Fax Settore 5° 0498042221

comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del Decreto Legislativo 12.4.2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il Decreto Legislativo 12.4.2006, n. 163... (Il D. Lgs. n. 163/2006 è stato sostituito dal D. Lgs. n. 50 del 18.4.2016 "Nuovo Codice Appalti" che, all'articolo 20 "Opera pubblica realizzata a spese del privato" conferma quanto stabilito dal D. Lgs. n. 163/2006);

- L'articolo 18 della L.R. n. 11/2004 – "Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi" al comma 7 stabilisce "....Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33...".

DATO ATTO che:

- il Proponente è soggetto titolato di fatto e di diritto essendo proprietario degli immobili siti in Comune di Albignasego, della superficie catastale di mq 13.000, di cui reali mq 13.000, giusta identificazione al N.C.T.R. Fg. n. 10 mapp. n. 227 porz.;
- per i suddetti immobili il P.A.T. prevede: un ambito agricolo per il quale necessita una variante al P.A.T.;

Per i suddetti immobili il P.I. vigente prevede: una sottozona agricola "E" da riclassificare in zona territoriale omogenea "C2A/21b"

- La proposta presentata dal Proponente, contiene la seguente documentazione:
 1. indicazione e dati del Proponente, attestanti lo stato di fatto e di diritto, nonché la piena disponibilità degli immobili oggetto di proposta;
 2. individuazione dell'ambito d'intervento su stralcio carta della trasformabilità del P.A.T. (scala 1:10000), su P.R.G./P.I. vigente (scala 1:5000), nonché, la rappresentazione del compendio immobiliare interessato su base C.T.R.N e N.C.T.R. (scala 1:2000);
 3. planimetria indicante i coni visuali di ripresa e relativa documentazione fotografica, relativa allo stato di fatto;
 4. rilievo topografico plano/altimetrico di dettaglio dell'area oggetto d'intervento, esteso alle aree circostanti ritenute significative, con particolare dettaglio degli edifici esistenti, dei manufatti di qualunque genere, del patrimonio arboreo, dei vincoli e/o servitù presenti, nonché delle reti tecnologiche (sottoservizi, pubblica illuminazione, segnaletica, etc. ...);
 5. relazione tecnica illustrativa con:
 - l'analisi della pianificazione sovracomunale vigente e/o adottata, compresi eventuali piani di settore;
 - l'analisi della pianificazione comunale vigente, con particolare riferimento al P.A.T. ed ad eventuali piani di settore;
 - l'analisi e verifica della presenza di vincoli;



CITTÀ DI ALBIGNASEGO

Provincia di Padova

Codice fiscale n. 80008790281

Partita IVA n. 00939330288

**SETTORE 5° Pianificazione e Gestione
del Territorio**

Telefono 0498042211

Fax 0498625188

Fax Settore 5° 0498042221

- la descrizione urbanistica ed edilizia esistente, l'intervento proposto con contestualizzazione rispetto all'esistente ed all'ambito territoriale di appartenenza (contesto interessato), compreso il quadro degli eventuali interventi in corso e/o pianificati per l'area in oggetto;
 - i dati stereometrici (metrico/dimensionali) di progetto;
 - la sintesi dello studio di impatto sulla viabilità, inteso come insieme di tutte le componenti derivanti dal traffico privato, trasporto pubblico, ciclo/pedonale, pedonale etc., con particolare riferimento a quello derivante dall'attuazione dell'intervento proposto, nonché, evidenziazione e descrizione delle proposte d'intervento per la mitigazione/compensazione degli effetti provocati sulla mobilità, con dimostrazione delle correlazioni generate in rapporto alle scelte urbanistiche effettuate, ossia con il modello insediativo proposto;
 - la necessità e/o lo stato delle eventuali procedure di bonifica da effettuare/in corso di effettuazione;
 - la descrizione dei principali effetti indotti sull'ambiente dall'attuazione dell'intervento proposto, con particolare riferimento alle matrici suolo, acqua, aria, in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), Valutazione di incidenza ambientale (V.Inc.A.);
 - la sintesi della Valutazione Compatibilità Idraulica (V.C.I.), con relativa indicazione degli eventuali interventi compensativi;
 - i costi di realizzazione degli interventi proposti (demolizioni, bonifiche, urbanizzazioni, costruzioni edifici, valori delle aree, etc...), distinti fra pubblici e privati, valutati sulla base dell'ultimo aggiornamento disponibile del prezzario regionale di cui all'articolo 12, 2° comma, della L.R. n. 27/2003 e/o prezzario vigente della Camera di Commercio;
 - la valutazione della convenienza complessiva del programma proposto e la ripartizione tra pubblico e privato, calcolata secondo la metodologia di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del __.__.____;
6. il piano/programma relativo all'assetto generale di progetto (masterplan), finalizzato all'esaustiva illustrazione dei rapporti tra l'intervento proposto e la viabilità esistente, tra superfici coperte e superfici libere, con indicazione delle tipologie edilizie e dell'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza dell'edificazione proposta, l'individuazione delle aree a standard e delle opere da realizzare e cedere al Comune di Albignese e quant'altro ritenuto significativo;
 7. la planimetria e profili quotati a dimostrazione del rispetto delle distanze (strada, edifici, confini, aree pubbliche, etc. ..), comprendenti anche il contesto più immediato, interessato dall'intervento e/o comunque il contesto ritenuto significativo per meglio qualificare l'intervento stesso;
 8. la descrizione puntuale degli spazi scoperti, sia pubblici che privati;
 9. la sintesi delle principali caratteristiche di tipo infrastrutturale (strade, parcheggi, piste ciclabili, marciapiedi, aree verdi, servizi aerei, sottoservizi, segnaletica, etc...);
 10. il progetto planivolumetrico (in scala 1:500), con viste di fotoinserimento (render) ambientale;
 11. l'elaborazione a dimostrazione della qualità delle soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecnologiche ed ambientali proposte, rispetto alle normative vigenti;



CITTÀ DI ALBIGNASEGO

Provincia di Padova

Codice fiscale n. 80008790281

Partita IVA n. 00939330288

SETTORE 5° Pianificazione e Gestione
del Territorio

Telefono 0498042211

Fax 0498625188

Fax Settore 5° 0498042221

12. l'indagine preliminare di caratterizzazione delle aree, matrici suolo e acqua, nel caso di siti potenzialmente inquinati (ad esempio: presenza di cisterne interrato, ex sedi di attività industriali particolari etc...), ai fini della verifica della situazione esistente, nonché della preventiva necessità di predisporre un piano di bonifica rispetto all'attuazione dell'intervento;
 13. la V.A.S. e la V.Inc.A. (D.G.R.V. n. 2299 del 09.12.2014 e successive modifiche ed integrazioni), o dichiarazione di non incidenza;
 14. altre eventuali indagini connesse alle specifiche caratteristiche della proposta;
 15. la V.C.I. (D.G.R.V. n. 1322 del 10.5.2006 e successive modifiche ed integrazioni), completa degli elaborati grafici e tecnici descrittivi della situazione idrogeologica ante e post intervento, con particolare riferimento al regime idraulico ed ai criteri progettuali tesi a evitare fenomeni non controllati di natura idraulica, dovuti alla nuova edificazione;
 16. l'elaborazione ritenuta necessaria al fine di indicare gli immobili oggetto di eventuale trasferimento di proprietà (planimetrie, individuazione immobili, consistenza, etc...);
 17. il cronoprogramma contenente i tempi di attuazione, sia rispetto agli interventi di interesse pubblico, sia rispetto agli interventi di interesse privato, in ogni caso da attuare entro i cinque anni di validità del P.I. ed è recepito con il provvedimento di adozione del piano degli interventi ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
 18. elaborati di cui all'articolo 19 della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni;
- Nella successiva fase, ossia in sede di progettazione esecutiva, occorrente per il rilascio dei titoli abilitativi (Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione), il Proponente si impegna:
- a) a presentare la seguente documentazione:
 - indagine geologica e relazione geotecnica;
 - elaborazioni inerenti il ricorso a fonti di energia rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo, con particolare riferimento alla L.R. n. 4 del 09.3.2007 e successive modifiche ed integrazioni;
 - elaborazioni relazionate alle caratteristiche bio/climatiche del sito (contesto antropico, clima, venti, precipitazioni, umidità, emissioni anche di natura elettromagnetica, etc...);
 - elaborazioni relative allo studio di impatto acustico (articolo 8, 1° e 4° commi, della L. n. 447/1995 e successive modifiche ed integrazioni), ed alla valutazione previsionale del clima acustico (articolo 8, 3° comma, della L. n. 447/1995 e successive modifiche ed integrazioni), oltre a quanto previsto dalle norme del Piano Acustico vigente del Comune di Albignasego;
 - elaborazioni progettuali esecutive in conformità a quanto prescritto dagli Enti gestori dei principali servizi infrastrutturali e delle reti, oltre a quanto richiesto/prescritto dai competenti Uffici Comunali;
 - quanto altro ritenuto necessario;
 - b) ad eseguire le opere di urbanizzazione, in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale di importo inferiore alla soglia ai sensi dell'art. 16, comma 2bis DPR 380/01.
- In sede di approvazione del P.I. l'accordo mantiene la sua validità, anche nel caso vengano introdotte variazioni e/o modificazioni, a seguito di prescrizioni derivanti da pareri necessari per Legge, sulle modalità attuative qualora non comportino modifiche alle caratteristiche urbanistiche generali dell'intervento.



CITTÀ DI ALBIGNASEGO

Provincia di Padova

Codice fiscale n. 80008790281

Partita IVA n. 00939330288

SETTORE 5° Pianificazione e Gestione
del Territorio

Telefono 0498042211

Fax 0498625188

Fax Settore 5° 0498042221

CONSIDERATO INOLTRE

che il Comune di Albignasego ritiene la proposta del Proponente di rilevante interesse pubblico, in quanto:

- a. la localizzazione e le condizioni degli immobili oggetto di accordo, dal punto di vista urbanistico e ambientale, appaiono coerenti con gli indirizzi generali di sviluppo e di governo del territorio, poste alla base del P.A.T.;
- b. dal punto di vista economico e sociale il programma proposto appare rispondere ai bisogni ed agli interessi della Comunità di Albignasego, nonché agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento dei servizi;
- c. dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione a titolo gratuito da parte del Comune di Albignasego per un corrispondente significativo valore economico stimato pari ad € 790.000,00;

Il presente Accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione della variante al PRC (PAT e PI), quindi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Articolo 1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Articolo 2 – Finalità

1. Il presente accordo, concluso tra le Parti ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004, costituirà parte integrante del P.I. e ne condividerà le forme di pubblicità e partecipazione. Le Parti concordano che i contenuti urbanistici dell'iniziativa sono da intendersi unicamente quelli indicati nella documentazione allegata al presente Accordo, quale sua parte integrante; sulla base di tale documentazione saranno definite le modalità per quantificare il consumo effettivo della Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.), ai sensi della normativa vigente.
2. Le parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto del presente Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

a. Il Proponente si impegna:

- a realizzare e vincolare ad uso pubblico le seguenti opere di urbanizzazione:
parcheggio privato ad uso pubblico della superficie di m² 6.500, l'area a viabilità di m² 1.740 di servizio del parcheggio, e dell'area pertinenziale alla media struttura di vendita, oltre alla realizzazione di una cabina enel all'interno dell'area di m² 95, meglio identificate negli allegati;
- a realizzare e/o a cedere le seguenti opere pubbliche, compresi la progettazione e gli oneri inerenti le attività di cui all'articolo 113 e successivi del D. Lgs. n. 50 del 18.4.2016 – Nuovo Codice Appalti – così come disciplinati dal regolamento comunale:



CITTÀ DI ALBIGNASEGO

Provincia di Padova

Codice fiscale n. 80008790281

Partita IVA n. 00939330288

SETTORE 5° Pianificazione e Gestione
del Territorio

Telefono 0498042211

Fax 0498625188

Fax Settore 5° 0498042221

il tratto di strada della lunghezza di m. 335 circa e rotatoria, in prosecuzione della viabilità in fregio al confine est del P.P. S. Lorenzo, fino all'incrocio con via Torino, con le medesime caratteristiche e sezione stradale;
meglio identificate negli allegati;

- a rispettare i tempi per l'attuazione delle opere ed il trasferimento stimati in tre anni, a partire dal rilascio del Permesso di Costruire per l'esecuzione delle stesse;
- a realizzare secondo le direttive dell'Amministrazione Comunale di Albignasego e cedere in proprietà al Comune di Albignasego, le aree meglio identificate negli allegati sub "...", entro 60 gg dal collaudo delle opere;
- affinché eventuali costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva, occorrente per il rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, siano posti a proprio carico, comunque non incidano nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato di cui al presente Accordo;

b. Il Comune si impegna:

- a recepire nella proposta di P.I. i contenuti urbanistici dell'iniziativa presentata dal Proponente;

3. Le parti stabiliscono che la convenzione urbanistica relativa all'attuazione del P.U.A. dovrà essere sottoscritta entro il termine di due mesi decorrenti dalla data di impugnabilità degli atti di approvazione del P.U.A. avanti il Giudice Amministrativo o al Presidente della Repubblica; il mancato rispetto del predetto termine di due mesi, comporta l'escussione della fidejussione di cui al successivo articolo 8, fermo restando che la mancata sottoscrizione della convenzione entro quattro mesi dalla scadenza del citato termine, comporterà la decadenza del P.U.A. approvato.

Articolo 3 – Obiettivi

Gli obiettivi che i soggetti raggiungono con il presente Accordo, sono i seguenti:

a. Proponente:

- estensione dell'ambito del Piano Particolareggiato "San Lorenzo" a porzione del mappale 227 del fog. 10, per una superficie di m² 13.000 circa, per la realizzazione di una media struttura commerciale, con superficie di vendita inferiore a m² 1.500, e superficie lorda di pavimento di m² 2.460 circa, su una superficie fondiaria di m² 4.665 circa e con la rimanente superficie di m² 8.300 circa da destinare a parcheggio privato ad uso pubblico m² 6.500 circa, viabilità distributiva del medesimo per m² 1.740 circa, oltre all'area di m² 95 per l'installazione di una cabina Enel a servizio di tutta l'area oggetto del Piano particolareggiato ;
- realizzazione, sulla rimanente porzione del mappale 227 del fog. 10, di un bacino di laminazione a servizio dell'insediamento commerciale e delle Z.T.O. C2A/21;



CITTÀ DI ALBIGNASEGO

Provincia di Padova

Codice fiscale n. 80008790281

Partita IVA n. 00939330288

SETTORE 5° Pianificazione e Gestione
del Territorio

Telefono 0498042211

Fax 0498625188

Fax Settore 5° 0498042221

b. Comune:

- realizzazione, a cura e spese della Società “Ali Immobiliare S.r.l. – società unipersonale”, su area da acquisire a cura e spese del proponente, della viabilità pubblica di raccordo con via Torino, in prosecuzione del tratto di strada in fregio al confine est del P.P. per una lunghezza di m 335 circa, e relativa rotatoria da realizzare a cura e spese del Proponente, per un importo dei lavori stimato in € 790.000 circa, comprensivo delle spese di acquisizione delle aree per la nuova viabilità e alle spese per progettazione urbanistica ed esecutiva, direzione e contabilità dei lavori, coordinamento alla sicurezza e collaudo amministrativo;
- rinuncia ad edificare la media struttura della volumetria complessiva di m³ 7.000 circa, prevista nel lotto 12 all'interno dell'ambito vigente del P.P. San Lorenzo;
- rinuncia della volumetria residenziale prevista nel lotto 11 del P.P. di m³ 2.425.

Articolo 4 – Termini per la sottoscrizione della convenzione attuativa

1. Entro 90 (novanta.) giorni naturali e consecutivi dall'entrata in vigore del P.I., il Proponente il presente accordo e il Consorzio “San Lorenzo” si impegnano a sottoscrivere la convenzione urbanistica attuativa del PUA ed a presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e della viabilità pubblica di accordo con Via Torino.

Articolo 5 – Attuazione degli interventi

1. Gli interventi, in adempimento alle previsioni del P.I. e del PUA, saranno definiti in modo puntuale in sede di rilascio del Permesso di Costruire le opere di urbanizzazione.
2. Il rilascio del permesso di costruire le opere di urbanizzazione e della viabilità di raccordo con Via Torino, sarà subordinato alla stipula a cura e spese del Proponente, tra il Comune ed il Proponente stesso, della convenzione attuativa di cui all'articolo 4, da trascrivere a sue cura e spese nei registri immobiliari.
3. In sede di rilascio del Permesso di Costruire le opere di urbanizzazione, potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.
4. Le parti concordano che per quanto riguarda le specifiche per i collaudi e rilascio dei certificati di agibilità degli edifici residenziali, commerciali, direzionali, etc., le stesse, sono oggetto di puntuale definizione nello schema di convenzione urbanistica del P.U.A.

Articolo 6 – Validità dell'Accordo

1. La validità del presente Accordo, cessa in caso di mancato inserimento in una variante al PRC (PAT e PI). dei contenuti previsionali urbanistici entro 12 mesi dalla sottoscrizione.
2. Detti contenuti, si intendono inseriti nel PRC all'atto dell'adozione della variante da parte del Consiglio Comunale.
3. Le parti concordano che se, per qualsiasi motivo, la convenzione urbanistica/attuativa del P.U.A., non dovesse essere sottoscritta entro il termine di 1 (.uno.) anno successivo all'efficacia del P.I., il presente accordo decade automaticamente e di diritto e, conseguentemente, le aree ed i beni come indicati e soggetti a trasformazione in forza dello stesso, ritornano al regime urbanistico generale previgente, senza alcuna possibilità da parte del Proponente di avanzare alcun diritto o reclamare danni o indennizzi e, quindi, senza che il Comune di Albignasego debba riconoscere alcunché al Proponente stesso.



CITTÀ DI ALBIGNASEGO

Provincia di Padova

Codice fiscale n. 80008790281

Partita IVA n. 00939330288

SETTORE 5° Pianificazione e Gestione
del Territorio

Telefono 0498042211

Fax 0498625188

Fax Settore 5° 0498042221

4. Rimane inteso che, in caso di mancata presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione / mancata realizzazione / realizzazione parziale delle opere di urbanizzazione previste dal P.U.A. entro il termine di 5 (cinque) anni dall'entrata in vigore della variante al PRC. cui l'accordo accede, per ragioni indipendenti da quanto fissato nell'accordo, ovvero non imputabili al Comune, la convenienza pubblica derivante dalla variante, così come introitata dal Comune, verrà da quest'ultimo trattenuta a ristoro del maggior sacrificio richiesto alla collettività in rapporto alla variante stessa e, quindi, non potrà essere restituita al proponente in proporzione alla parte non realizzata.
5. Il proponente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione dell'intero ambito soggetto a P.U.A., entro il termine di 5 (cinque.) anni dall'entrata in vigore della variante al PRC. cui l'accordo accede, anche nel caso in cui l'intervento proposto preveda l'attuazione per Ambiti Unitari di Intervento (A.U.I.).
6. L'intervento edificatorio potrà essere realizzato anche successivamente e, comunque, entro il periodo di vigenza della convenzione del P.U.A. (10 anni).
7. Il proponente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione dell'intero ambito soggetto a P.U.A., entro 5 (cinque) anni dall'entrata in vigore della variante al P.I. cui l'accordo accede.
8. Resta inoltre inteso che il Comune di Albignasego, non sarà comunque tenuto a versare indennizzi o risarcimenti (o qualsivoglia somma e/o onere, comunque denominati), per le mancate adozioni ed approvazioni della variante al PRC. o del P.U.A., nei termini del presente accordo, o per il mancato rilascio di nulla osta, autorizzazioni o altri atti amministrativi (comunque denominati), da parte di altre amministrazioni pubbliche o imposte da soggetti diversi, comunque denominati ed a qualsivoglia titolo coinvolti.
9. Le Parti concordano che il presente Accordo resta valido ed efficace, anche nel caso vengano introdotte modifiche non sostanziali derivanti da prescrizioni contenute in autorizzazioni, pareri od altri atti amministrativi (comunque denominati), di altre amministrazioni pubbliche o soggetti diversi (comunque denominati ed a qualsivoglia titolo coinvolti).
10. Il presente Accordo perderà validità ed efficacia, qualora l'iter amministrativo necessario ed utile presupposto per il rilascio del Permesso di Costruire delle opere previste dal presente Accordo, non venga concluso entro il termine di 24 mesi, dalla sottoscrizione del presente Atto, fermo restando che il Comune di Albignasego, non sarà tenuto a rimborsare o restituire alcunché che sia stato già versato dal Proponente e ferme le obbligazioni a carico del Proponente di cui agli articoli 8 e 11.

Articolo 7 – Norme integrative

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'articolo 11 della L. n. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni, nonché, in quanto compatibili i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.
2. Il Proponente dichiara di essere consapevole che l'entrata in vigore di nuove o diverse previsioni urbanistiche, da chiunque disposte, comportano la decadenza (o se possibile) la modificazione/adeguamento, del presente Accordo.
3. Anche in tal caso il Proponente, rinuncia ad ogni indennizzo o risarcimento o ristoro o al rimborso delle somme già versate e delle fidejussioni eventualmente già escusse.
4. Nell'esecuzione e nella realizzazione delle opere e degli interventi previsti nel presente Accordo ed in attuazione del P.U.A., il Proponente e ciascun (eventuale ulteriore) cessionario di questa, seguirà di norma i principi previsti dal "Protocollo di legalità ai fini della



CITTÀ DI ALBIGNASEGO

Provincia di Padova

Codice fiscale n. 80008790281

Partita IVA n. 00939330288

SETTORE 5° Pianificazione e Gestione
del Territorio

Telefono 0498042211

Fax 0498625188

Fax Settore 5° 0498042221

prevenzione dei tentativi d'infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture", sottoscritto in Venezia il 07.09.2015, tra la Regione del Veneto, A.N.C.I. Veneto, U.R.P.V. e gli Uffici Territoriali del Governo e quelli previsti dalla D.G.R.V. n. 1036 del 10.08.2015, ove ed in quanto applicabili.

Articolo 8 – Obbligazioni di carattere generale

1. Il Proponente e ciascun eventuale cessionario, si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente Atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi presenti nello stesso, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune di Albignasego.
2. Il Proponente è obbligato in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto del presente Accordo, gli obblighi assunti dal Proponente con il presente Atto, si trasferiscono anche agli acquirenti/cessionari e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia alcuna nei confronti del Comune di Albignasego.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Proponente, non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
4. La sottoscrizione del presente Accordo, costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni Comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.
5. A garanzia delle obbligazioni contenute nel presente Accordo il Proponente presenta in allegato: impegno da parte di primaria Compagnia Assicuratrice nazionale, a emettere, **entro 60 gg. giorni dall'approvazione della variante al PRC.**, polizza fidejussoria per un importo di € 790.000,00. (settecentonovantamila/00), comprensivo delle opere di cui all'art. 11, pari al 100% del beneficio pubblico riconosciuto al Comune.

Articolo 9 – Recesso e controversie

1. Il Comune di Albignasego per ragione di pubblico interesse, previa tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente Accordo.
2. Per tutte le controversie relative al presente Accordo, le Parti eleggono domicilio presso il Comune di Albignasego e la competenza sarà del T.A.R. del Veneto.

Articolo 10 – Registrazione e trascrizione

1. Il Proponente s'impegna a provvedere a propria cura e spese, alla registrazione presso il competente Ufficio del Registro ed alla trascrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari del presente Accordo, nonché dell'atto relativo alla cessione definitiva di quanto indicato al precedente articolo 2, con piena rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale che potesse competere in ordine alla trascrizione suddetta e con esonero per il Conservatore dei registri immobiliari da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.
2. La cauzione a garanzia di cui al precedente Articolo 8, viene totalmente svincolata solo ed esclusivamente all'avvenuto adempimento delle obbligazioni di cui al presente Accordo e agli atti ad esso conseguenti.



CITTÀ DI ALBIGNASEGO

Provincia di Padova

Codice fiscale n. 80008790281

Partita IVA n. 00939330288

SETTORE 5° Pianificazione e Gestione
del Territorio

Telefono 0498042211

Fax 0498625188

Fax Settore 5° 0498042221

Articolo 11 – Spese e tasse

1. Tutte le spese, anche notarili e legali (per ogni vertenza giudiziaria o amministrativa), imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente Accordo, compreso quelle che fossero necessarie in quanto relative ad eventuali espropriazioni per pubblica utilità, nonché quelle relative a frazionamenti, collaudi ed al trasferimento delle aree e delle opere di urbanizzazione al Comune di Albignasego e gli oneri inerenti le attività di cui all'articolo 113 e successivi del D. Lgs. n. 50 del 18.4.2016 – Nuovo Codice Appalti – così come disciplinati dal Regolamento Comunale, sono ad esclusivo carico del Proponente. Tali somme saranno versate al Comune di Albignasego entro 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi, dalla semplice richiesta del Comune medesimo. Per quanto possibile, il Proponente chiede le agevolazioni fiscali in materia e in particolare quelle previste dalla L. n. 666 del 28.6.1943 e dal D.P.R. n. 601 del 29.9.1973 e successive modifiche ed integrazioni (da riportare nella convenzione urbanistico/attuativa del P.U.A.).

Il presente Atto, che si è redatto in facciate n. e righe n. e preventivamente letto, viene sottoscritto da tutte le Parti, come sopra rappresentate ed intervenute, in segno di accettazione e conferma.

Per il Comune di Albignasego (PD):

Il Proponente:

