

SCHEMA DI ACCORDO
EX ART. 6 DELLA L.R. 11/2004

Tra

il **COMUNE DI ALBIGNASEGO**, in persona di _____ di seguito
“Comune”

e

le ditte:

“Pechino s.n.c. di Pantano Gianfranco e Clemente & C.”, con sede in Albignasego (PD),
via Roma n. 264-266, C.F. e numero d'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Padova
02085530240, REA n. PD-254621;

“Immobiliare Sole S.R.L.” con sede in Brugine (PD) Porto Superiore n.50, capitale
sociale Euro 20.000,00 (ventimila) interamente versato, C.F. e numero d'iscrizione presso il
Registro delle Imprese di Padova 03950440283, REA n. PD-350531;

rappresentate da Pantano Gianfranco n. a Cartura (PD) il 25 Settembre 1949 e residente a
Brugine in Via Porto Superiore n. 50, che interviene al presente atto nella sua qualità di Socio
Amministratore e Legale Rappresentante delle Società, ~~in qualità di Legale rappresentante,~~ di
seguito “Parte Privata”

premessso

- che la Parte Privata è proprietaria nel Comune di Albignasego dell’area in via Roma
ove è insediata una media struttura di vendita ad insegna “Al Pentolone”, nonché della
contigua area libera, aree così catastalmente censite:

a) di proprietà della Società Immobiliare Sole s.r.l.

Catasto Terreni del Comune di Albignasego Foglio 15 particella:

1549 di mq.915 Ente Urbano

Catasto dei Fabbricati del Comune di Albignasego, Foglio 15 particella:

1549, Via F. Filzi n.1 piano Terra, area urbana di mq. 915

b) di proprietà della Società Pechino s.n.c. di Pantano Gianfranco e Clemente e C.

Catasto Terreni del Comune di Albignasego foglio 15 particella:

1392 di mq. 18 005 ente urbano;

Catasto dei fabbricati, Comune di Albignasego, foglio 15 particella:

1392 sub 3, b.c.n.c. ai sub.10 e 11 (accesso comune);

1392 sub 7, b.c.n.c. a tutti i sub (area stradale);

1392 sub 10, via Roma n. 266, piano T-1, cat. D/8, R.C. Euro 29.302,00;

1392 sub 11, via F.Filzi n. 1, piano T-1, cat. C/2, CL.1, mq. 337, R.C. Euro 597,02;

~~Catasto Terreni Fg. 15 mapp. 310 di mq 1.350, Fg. 15 mapp. 1392 di mq 19.033; per una superficie complessiva di mq. 20.383, Catasto Fabbricati Fg. 15 part. 1392, sub 4, cat. A2 - part. 1392 sub 5 cat. D8;~~

- che tali aree sono attualmente classificate dal vigente Piano degli Interventi **P.R.G** quale “zona D10/1a” : zona di Ristrutturazione Commerciale-Direzionale-Artigianale ~~con destinazione commerciale, direzionale e artigianale,~~ assoggettate alle attuali N.T.O. al Titolo 5, art. 32 e 59 ~~agli artt. 21.3, 33.2 e 30.3 delle vigenti N.T.A.~~ per una superficie di mq. 18650 territoriale, circa mq.18.358 fondiaria, e per mq.~~2.025~~ 324 circa a viabilità e marciapiedi da definirsi in sede di frazionamento;
- che tali disposizioni prevedono l’edificazione delle suddette aree con un rapporto di copertura del ~~30~~ **50%** (variante al P.I. n.6) della relativa superficie fondiaria , l’intervento

previsto utilizzerà il 35% massimo della superficie fondiaria, con un'altezza massima di 14,50 metri;

- che nelle suddette aree risulta conseguentemente insediabile una superficie coperta commerciale massima di **5.507** **9325** mq circa , la superficie coperta dell'intervento previsto sarà di circa 6425 metri quadrati. Non costituiscono superficie coperta i portici e le tettoie aperte su tre lati privati ad uso pubblico, da utilizzare per carico-scarico merci;
- che con istanze 23/10/2013 e 5/5/2014 la Parte Privata ha chiesto all'Amministrazione l'adeguamento della destinazione urbanistica delle aree di proprietà ai fini dell'insediabilità di una grande struttura di vendita del settore non alimentare di almeno 5.000 mq di vendita;
- che con proposta presentata in data 02/10/2015 la Parte Privata ha reiterato tali istanze ed ha chiesto la formalizzazione di un Accordo ex art. 6 della L.R. 11/2004, preordinato alla introduzione nel Piano degli Interventi delle modifiche all'attuale regime urbanistico dell'area di proprietà necessarie all'insediamento, nell'area medesima, di una grande struttura di vendita del settore non alimentare per una superficie massima di 4.000 mq e la sua realizzabilità mediante titolo edilizio in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale senza necessità di previa approvazione di strumento urbanistico attuativo;
- che, con istanza acquisita al prot. comunale con n. 30312 del 05.09.2019 la Parte Privata ha chiesto, in conseguenza delle mutate condizioni, la modifica dell'Accordo Pubblico – Privato di cui sopra, ai fini dell'insediabilità sulle medesime aree di due medie strutture di vendita;
- che la Parte Privata si è a tal fine dichiarata disponibile a corrispondere all'Amministrazione l'importo di 250.000,00 Euro a scomputo degli oneri di urbanizzazione **primaria** dovuti per la realizzazione di tale struttura da destinare alla realizzazione della rotonda di via Roma **e a cedere a titolo gratuito all'Amministrazione le**

aree di proprietà interessate dalla realizzazione della rotonda di via Filzi;

premesse altresì

- che la legge regionale del Veneto n. 11/2004 prevede all'art. 6 la possibilità per i Comuni di concludere Accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- che i suddetti Accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- che sussistono conseguentemente le condizioni per disporre l'adeguamento del regime dell'area di Parte Privata mediante la previa stipulazione di un Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art. 6 cit. avente ad oggetto la relativa variante al vigente P.I.;
- che detti Accordi sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato;
- che per quanto non disciplinato dalla legge regionale n. 11/2004 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge statale n. 241/1990 come modificato dalla legge statale n. 15/2005;
- che la Giunta comunale ha approvato il presente schema di accordo con deliberazione n. _____ del _____;
- che il Consiglio comunale ha approvato il presente schema di accordo con deliberazione n. _____ del _____;
- che il presente accordo costituirà un allegato del PI e diventerà definitivamente efficace se e quando sarà stato definitivamente approvato l'apposita variante **n.13** a tale strumento di pianificazione urbanistica;
- **che allo scopo di dare corretta esecuzione all'accordo Pubblico/Privato di cui sopra, la Parte Privata procederà alla futura cessione di mq.324 circa a viabilità e marciapiedi da definirsi in sede di frazionamento;**

tutto quanto premesso

si conviene

quanto segue

Art. 1 - Premessa

Le premesse costituiscono parte integrante del presente accordo.

Art. 2 – Oggetto Motivazioni

Il Comune di Albignasego e la Parte Privata concordano che ~~la variante al P.I. di recepimento/ adeguamento alla L.R. 50/2012~~ la Variante al P.I. n.13 che il Comune di Albignasego andrà ad approvare confermerà il regime urbanistico/edilizio attualmente vigente dell'area di cui in premessa con le seguenti modifiche:

- ammissibilità di ~~una grande struttura di vendita del settore non alimentare con una superficie di 4.000 mq di vendita~~ due medie strutture: potrà essere pertanto insediata oltre alla media struttura di vendita già autorizzata ed operante ad insegna "Al Pentolone" di cui in premessa, una nuova media struttura avente superficie di vendita massima di 2.500 mq. del settore non alimentare; ;

-individuazione quale omogeneo comparto e sua edificazione in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale senza previa approvazione di strumento urbanistico attuativo ~~previo:~~

~~a)esame di ammissibilità ;~~

~~b)verifica di compatibilità;~~

~~e)verifica delle condizioni di sostenibilità dell'intervento;~~

in conformità con ~~gli artt. 3 e 4 del~~ a quanto previsto dal regolamento Regionale n.1/2013.

Obiettivi del Comune di Albignasego sono:

realizzazione, a scomputo degli ~~dei soli~~ oneri di urbanizzazione primaria, della rotatoria su via Roma, conformi al progetto allegato allo studio di impatto viabilistico, di cui all'art. 11 del Regolamento regionale n° 1/2013, nonché cessione gratuita delle relative aree per la parte in proprietà del promotore su via Filzi e su via Roma ~~che si impegna a cedere~~ a semplice richiesta dell'Amministrazione ~~in aggiunta a quelle già acquisite gratuitamente dal Comune,;~~

~~corresponsione, in aggiunta agli oneri concessori, ai sensi del combinato disposto dell'art. 13 della L.R. 50/2012 e dell'art. 10 del Regolamento n° 1/2013, di un onere aggiuntivo, calcolato nella misura del 30% degli oneri di urbanizzazione primaria, secondo la disciplina vigente in materia e con riferimento alla superficie interessata dall'intervento.~~

- il progetto, la messa a disposizione dell'area (vedi eventuali espropri) e tutti gli oneri amministrativi necessari per l'approvazione ~~ed il collaudo~~ della rotonda su via Roma, sono a totale carico dell'Amministrazione Comunale mentre l'opera verrà realizzata e pagata direttamente a ditta scelta dal Promotore, ~~nei limiti dell'importo di euro 250.000,00.~~

Art. 3 – Obblighi della Parte Privata

In caso di approvazione del P.I. in conformità a quanto previsto all'art. 1 che precede la Parte Privata è fin d'ora impegnata:

-a realizzare i parcheggi privati ad uso pubblico ~~a scomputo dei soli oneri di urbanizzazione primaria, nei termini di validità del Permesso di Costruire Convenzionato relativo alla nuova media struttura di vendita con collaudo delle opere e a cedere le aree previste al precedente art.2 in data antecedente alla presentazione della SCA per agibilità relativa alla nuova media struttura di vendita;~~

- alla realizzazione della ~~e la~~ rotatoria su via Roma con la corresponsione di un importo massimo di euro 250 000,00 (diconsi euro duecentocinquantamila).

Gli oneri di collaudo della rotatoria sono a totale carico del Comune di Albignasego.

Il rilascio del permesso di costruire del nuovo fabbricato sarà indipendente dall'approvazione del progetto della rotatoria su via Roma, che comunque dovrà essere ultimata e collaudata prima della presentazione della SCA relativa alla nuova media struttura di vendita, salvo ritardi dovuti all'amministrazione Comunale (espropri, etc.)

~~a secomputo dei soli oneri di urbanizzazione primaria, nei termini di validità del permesso di costruire convenzionato relativo alla grande struttura di vendita con collaudo e cessione delle opere e delle aree in proprietà interessate dalle rotatorie, in data antecedente al rilascio del permesso di agibilità della grande struttura, fatta salva la diretta realizzazione della rotatoria su via Filzi a cura del Comune in conformità a quanto previsto al precedente art. 2.~~

~~In quest'ultimo caso il Promotore, successivamente all'adozione della variante di recepimento dell'accordo, si impegna a mettere a disposizione del Comune l'area ai fini della esecuzione della rotatoria di via Filzi;~~

~~a corrispondere l'onere aggiuntivo di cui all'art. 13 della L.R. 50/2012 al rilascio del permesso di costruire convenzionato (vedi schema convenzione approvato dal Comune di Albignasego con delibera di C.C. n. 42/2012).~~

Art. 4 – Obblighi del Comune di Albignasego

Il Comune di Albignasego si impegna a confermare per quanto di competenza la compatibilità e attivabilità ~~della grande struttura di 4.000 mq di superficie di vendita del settore non alimentare~~ della nuova media struttura con superficie di vendita massima di 2.500 mq. del settore non alimentare, nonché quanto previsto in relazione alla media struttura di vendita già autorizzata ed operante ad insegna “Al Pentolone” contemplata nella variante al P.I. ~~di cui all'art. 1 che precede~~ n.13, in tutti i procedimenti necessari alla realizzazione e all'esercizio di tale struttura di vendita e, in particolare, in quello preordinato al rilascio della relativa autorizzazione commerciale.

Art. 5 – Rapporti con i terzi

L'accordo, per quanto a conoscenza delle parti contraenti, non apporta pregiudizio ai diritti di terzi.

Sono fatti salvi sia i diritti riconosciuti ai terzi dalla legge, in merito alla normativa sulle distanze dei fabbricati, sia i diritti edificatori attribuiti agli stessi dalla pianificazione vigente e dal Piano degli Interventi.

Art. 6 – Recesso e decadenza

Per sopravvenuti motivi di interesse pubblico il Comune può recedere unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno al soggetto attuatore.

Le previsioni del presente accordo decadono automaticamente nel caso di mancato rispetto degli obblighi di cui al precedente articolo 3.

Art. 7 – Risoluzione

Il presente accordo resterà risolto per rifiuto o inottemperanza del soggetto attuatore degli obblighi assunti all'art. 3.

In tal caso, la risoluzione potrà essere pronunciata, mediante semplice comunicazione raccomandata con cui l'ente dichiara ai privati che intende valersi della succitata clausola risolutiva, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.

Ogni altra ipotesi di risoluzione del presente accordo è regolata dall'art. 1453 del codice civile. La risoluzione del presente accordo, a qualunque titolo fosse determinata, costituisce il presupposto per l'approvazione di una specifica delibera dell'organo comunale competente di revoca o decadenza delle previsioni dell'atto di pianificazione territoriale e urbanistica ivi pattuite, e di ogni altro atto o provvedimento presupposto, connesso o consequenziale, ai sensi dell'art. 21 quinquies della legge 7 agosto 1990, n° 241.

Art. 8 – Pubblicità

Il presente accordo va a costituire parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

Art. 9 – Privacy

I privati prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al codice approvato con D. Lgs. 30 giugno 2003, n° 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

Art. 10 – Disposizioni conclusive

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 come modificata dalla L. 15/2005 nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 11 – Controversie

Ai sensi dell'art. 11, comma 5, della legge 7 agosto 1990, n° 241, è competente a decidere su ogni controversia relativa al presente atto il Giudice Amministrativo.

Art. 12 – Spese

Le spese inerenti e conseguenti il presente Accordo e la relativa Variante al P.I. n.13 realizzata da un tecnico di fiducia del Promotore, sono a totale carico del Promotore e nel rispetto di quanto sopra citato.

Comune di Albignasego _____

Pechino s.n.c. _____

Immobiliare Sole S.r.l. _____