



REGIONE VENETO
PROVINCIA DI PADOVA
COMUNE DI MASSANZAGO

ELABORATO
P.04

PIANO DEGLI INTERVENTI - Variante n. 10.8
REPERTORIO SCHEMA ACCORDI PUBBLICO PRIVATI



COMUNE DI MASSANZAGO
Sindaco
Scattolin Stefano

*Responsabile Edilizia Privata,
Ambiente e Urbanistica*
Arch. Stangherlin Davide

Adozione
con D.C.C. N. DEL
Approvazione
con D.C.C. N. DEL

Aprile 2024

MRM PLUS
Progettazione
Dott. Malaspina Gianluca | Urbanista
Dott. Miotello Michele | Pianificatore

Accordo Pubblico Privato 9

(VARIANTE CARTOGRAFICA N. 1)

PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI MASSANZAGO

SCHEMA DI ACCORDO CONVENZIONALE TRA COMUNE E SOGGETTO PRIVATO

PER VARIANTE URBANISTICA

(art. 11 L. 07/08/1990, n. 241 e art. 6 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 e s.m.i.)

L'anno 2024 (duemilaventiquattro), il giorno _____ (_____) nel

mese di aprile tra i signori:

- domiciliato per la carica presso il Comune di Massanzago, Via Roma n. 59, (P.IVA 00703310284) che agisce nel presente atto nella qualità di Responsabile Servizio Edilizia Privata, Ambiente e Urbanistica e autorizzato alla stipula del presente atto in base al Decreto del Sindaco n. del, di seguito denominato "**Comune**";

- **Bertolini Fabrizio** nata a Noale (VE) il 25/07/1965, CF....., residente in Massanzago (PD), in Via Cavinello n. 19;

- di seguito denominata "**Ditta Proponente**";

PREMESSO E CONSIDERATO CHE

- Il Comune di Massanzago è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con Delibera Giunta Provinciale n. 165 del 28.06.2012, la cui variante n. 1 ai sensi della L.R. 14/2017 è stata approvata con D.C.C. n. 14 del 09.06.2020;

- ai sensi dell'art. 48, comma 5bis, della legge regionale n° 11 del 2004, a seguito dell'approvazione del P.A.T., il Piano Regolatore Generale previgente, per le parti compatibili con lo stesso, è diventato il "Primo Piano degli Interventi";

- successivamente sono state approvate n. 3 varianti parziali al primo P.I;

- nel seguito l'Amministrazione Comunale, al fine di dare completa attuazione alla

maggior parte degli obiettivi strategici individuati dal PAT, ha provveduto alla reda-

zione del Piano degli Interventi (PI), relativo all'intero territorio comunale, che è sta-

to adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 21.12.2012 e quindi

approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 22.4.2013;

- successivamente all'approvazione del Piano degli Interventi relativo all'intero territo-
rio comunale, si è provveduto all'approvazione di 15 varianti parziali;

- che l'articolo 11 della Legge 07/08/1990, n. 241, concernente la partecipazione al
procedimento amministrativo, prevede la possibilità per l'amministrazione proceden-
te di *"concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel persegui-
mento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il con-
tenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero, nei casi previsti dalla legge, in
sostituzione di questo"*;

- il sopra citato art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241, consente quindi
all'Amministrazione Comunale di concludere accordi con soggetti privati (disciplinati
dagli artt. 6, 35, 36 e 37 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11), finalizzati a determinare il
contenuto discrezionale di atti di pianificazione urbanistica, nel rispetto della legisla-
zione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e so-
no soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;

- Il PAT disciplina la Perequazione urbanistica e il Credito edilizio da applicare
nell'ambito degli accordi pubblico-privati, in attuazione dell'art. 6 della L.R.
23.04.2004 n.11 e s.m.i.;

- che in data 23.03.2022 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 è stato illu-
strato il Documento Programmatico Preliminare alla Variante n. 10 al Piano degli In-
terventi;

- successivamente all'illustrazione in Consiglio Comunale del "Documento del Sinda-

co” l’Amministrazione Comunale ha pubblicato un avviso pubblico, per consentire la

formulazione di proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, quin-

di concludere accordi con soggetti privati previa individuazione degli ambiti territoriali

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

- in data 07.12.2023 prot. n. 14270, il signor Bertolini Fabrizio ha presentato istanza di

trasformazione urbanistica ovvero proposta preliminare di conclusione di accordo

pubblico/privato, ai sensi dell’art. 6 della L.R. n. 11/2004, affinché venga assunta nel

Piano degli Interventi;

- la ditta Proponente e il Comune, hanno condiviso e definito i contenuti di dettaglio

che il P.I. dovrà recepire in relazione alla proposta avanzata;

- la ditta proponente agisce in qualità di proprietaria dell’immobile in Comune di Mas-

sanzago catastalmente censito al foglio 14 mappale 225;

- il suddetto immobile nel vigente P.R.C. è indicato nel P.A.T. – Piano di Assetto del

Territorio – nella tav. 4 “Trasformabilità” come “Edificazione diffusa” e nel P.I. – Pia-

no degli Interventi – come “C1.1/28” (art. 53 delle N.T.O.);

- la richiesta di variazione urbanistica presentata, da prevedere nella variante n. 10.8

al Piano degli interventi di Massanzago, è relativa alla possibilità di:

a) individuare all’interno dell’ambito della Z.T.O. C1.1/28, un lotto a volumetria

predefinita pari a 500 m³ da destinare al nucleo familiare del richiedente;

b) di intervenire tramite intervento edilizio diretto;

- la ditta “Proponente” si è fatta carico di verificare l’effettiva fattibilità della proposta

presentata, acquisendo eventualmente i necessari pareri preliminari, nonché ope-

rando tutte le verifiche del caso;

- il presente il presente Accordo costituirà allegato al P.I., pertanto è soggetto alle

medesime forme di pubblicità e di partecipazione e sarà recepito con il provve-

dimento di adozione del piano operativo, quindi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato;

TUTTO CIÒ PREMESSO

Tra il Comune e la ditta proponente si conclude, ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241 e dell'art. 6 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 per l'aspetto urbanistico il seguente accordo convenzionale.

Articolo 1 - Approvazione degli atti

Le premesse e gli allegati sono condivisi, acquisiti e approvati quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 - Rapporti con il Piano degli Interventi

Il presente accordo sarà recepito dalla variante n. 10.8 al Piano degli Interventi di Massanzago ai sensi dell'art. 18 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 e ne costituirà parte integrante.

Articolo 3 - Obiettivi e obblighi dell'accordo convenzionale

Gli obiettivi e obblighi che i soggetti sottoscrittori intendono raggiungere con il presente accordo sono i seguenti:

COMUNE:

Il Comune si impegna a modificare la pianificazione urbanistica del Piano degli Interventi, prevedendo per il predetto immobile:

- a) individuazione nell'ambito della ZTO di P.I. C1.1/28, di un lotto edificabile a volumetria predefinita di m³ 500 su di una superficie convenzionale fissata in m². 1000, destinato al nucleo familiare del richiedente;
- b) adeguamento degli elaborati di P.I. al fine di recepire quanto sopra;

DITTA PROPONENTE:

La ditta Proponente si impegna:

1) a corrispondere a favore del Comune di Massanzago l'importo di **€. 4.000,00** (quat-

tromila/00) quale contributo perequativo, secondo quanto stabilito dall'art. 6 delle

Norme Tecniche del P.A.T. e in coerenza con quanto disciplinato dal D.P.R.

380/2001, art. 16, co. 4, lett. d-ter):

- individuazione nell'area "Z.T.O. C1.1/28" di un lotto a volumetria edificabile pre-

definita pari a 500 m³ su di una superficie convenzionale fissata in m². 1000, da

destinare al nucleo familiare del richiedente:

$[(m^3 500 * €. 72/m^3/2) - (10,00 €./m^2 * 1.000 m^2)] * 50\% = €. 4.000$, (riduzione

del 50% del valore indicato ai fini IMU in relazione alla richiesta di lotto libero

destinato alle esigenze abitative del nucleo familiare, in analogia all'art. 53 delle

NTO, riduzione già operante per il versamento del contributo di costruzione re-

lativo agli oneri di urbanizzazione con riferimento alle case destinate al di nu-

cleo familiare del richiedente e all'obbligo di istituzione preventiva di vincolo de-

cennale trascritto).

2) al versamento di **€. 4.000,00** (quattromila/00) secondo le seguenti modalità:

- corresponsione della quota del 100% dell'importo del contributo perequativo en-

tro la data di approvazione della variante n. 10.8 al P.I. ovvero alla correspon-

sione della quota del 100% dell'importo del contributo perequativo alla data di

rilascio del titolo abilitativo e comunque entro i 5 anni di validità dello strumento

urbanistico pena la decadenza dei contenuti dell'accordo. In tal caso la ditta

proponente costituirà, entro 60 giorni dalla data di approvazione della variante

n. 10.8 al P.I., quale garanzia per l'adempimento degli obblighi assunti con il

presente accordo, idonea polizza fideiussoria per la somma di **€. 4.000,00**

(quattromila/00), pari al 100% dell'importo del contributo perequativo di cui al

punto 1) del presente articolo, garanzia che verrà allegata al presente accordo

con l'indicazione del termine temporale previsto per il versamento. Tale fideiussione dovrà inoltre prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività a semplice richiesta del Comune entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta medesima. Tale polizza sarà svincolata dal Comune di Massanzago una volta ottemperato a quanto previsto dal punto 1) del presente articolo e potrà essere utilizzata direttamente dal Comune nei casi di inadempimento da parte del soggetto proponente nei termini previsti dal presente accordo.

3) Non potrà essere richiesto e preteso, in nessun caso, la restituzione del contributo perequativo, in tutto o in parte, versato al Comune nel caso in cui le varianti urbane oggetto dell'accordo pubblico privato siano state introdotte o approvate nel P.I..

4) Dovrà essere versato comunque il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 conformemente alle tariffe vigenti al momento della richiesta di titolo abilitativo.

Articolo 4 - Adempimenti, modalità e tempi di attuazione

Le Parti si danno reciprocamente atto che:

- gli allegati mappa catastale con individuazione dei mappali oggetto di accordo e di quanto richiesto fanno parte integrante del presente accordo convenzionale;
- il Comune sottoporrà il presente accordo all'adozione consiliare della variante n. 10.8 al Piano degli interventi;
- la ditta proponente si impegna a versare a favore del Comune di Massanzago il contributo perequativo nelle forme e nei modi di cui al precedente art. 3, punto 2.

Articolo 5 - Efficacia

Le obbligazioni contenute nel presente atto sono immediatamente impegnative per la

parte proponente già al momento della sottoscrizione della proposta. L'efficacia del presente accordo è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Piano degli Interventi di Massanzago che sarà adottata dal Comune. Da quel momento saranno, altresì, efficaci le obbligazioni a carico del Comune.

Nel caso in cui il Piano degli Interventi di Massanzago fosse approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli definiti con il presente accordo (ivi compresa la necessità di recepimento di eventuali prescrizioni da parte degli Enti), lo stesso diverrà automaticamente inefficace se entro i successivi 2 (due) mesi le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti ed interessi. Nell'ipotesi prevista dal punto precedente, così come nell'ipotesi di inadempimento della ditta proponente che determini la risoluzione del presente accordo, il Comune avrà la facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla ditta proponente.

Articolo 6 - Estensione degli impegni e dei vincoli

La ditta proponente assume le obbligazioni di cui al presente accordo per sé, successori ed aventi causa anche a titolo particolare e comunque si obbliga, in caso di alienazioni o di costituzioni di diritti reali relativi ad aree od edifici inclusi nell'ambito, a trasferire in capo agli aventi causa tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente accordo, che all'atto del trasferimento non fossero, in tutto o in parte, adempiuti.

Articolo 7 - Inadempimento

La violazione del presente accordo ad opera della ditta proponente comporta il ritiro del procedimento amministrativo di pianificazione.

Articolo 8 - Controversie

In caso di controversie inerenti all'esecuzione del presente accordo non risolvibili dalle

Parti in conformità alla normativa del Codice dei contratti D. Lgs. 50/2016, le stesse sono devolute al giudice ordinario del Tribunale del Foro di Padova.

Letto, approvato e sottoscritto.

LA DITTA PROPONENTE

IL COMUNE DI MASSANZAGO

Allegati:

- Richiesta di variante;
- Elaborato di variante al PI;
- Estratto mappa catastale e visura;
- Documento di identità in corso di validità.

Accordo Pubblico Privato 10

(VARIANTE CARTOGRAFICA N. 4)

PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI MASSANZAGO

SCHEMA DI ACCORDO CONVENZIONALE TRA COMUNE E SOGGETTO PRIVATO

PER VARIANTE URBANISTICA

(art. 11 L. 07/08/1990, n. 241 e art. 6 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 e s.m.i.)

L'anno 2024 (duemilaventiquattro), il giorno _____ (_____) nel

mese di aprile tra i signori:

- domiciliato per la carica presso il Comune di Massanzago, Via Roma n. 59, (P.IVA 00703310284) che agisce nel presente atto nella qualità di Responsabile Servizio Edilizia Privata, Ambiente e Urbanistica e autorizzato alla stipula del presente atto in base al Decreto del Sindaco n. del, di seguito denominato "**Comune**";

- **Longhin Rosalia** nata a Noale (VE) il 14/04/1953, CF, residente in Massanzago (PD), in Via Cornara Carega n. 13;

- di seguito denominata "**Ditta Proponente**";

PREMESSO E CONSIDERATO CHE

- Il Comune di Massanzago è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con Delibera Giunta Provinciale n. 165 del 28.06.2012, la cui variante n. 1 ai sensi della L.R. 14/2017 è stata approvata con D.C.C. n. 14 del 09.06.2020;

- ai sensi dell'art. 48, comma 5bis, della legge regionale n° 11 del 2004, a seguito dell'approvazione del P.A.T., il Piano Regolatore Generale previgente, per le parti compatibili con lo stesso, è diventato il "Primo Piano degli Interventi";

- successivamente sono state approvate n. 3 varianti parziali al primo P.I;

- nel seguito l'Amministrazione Comunale, al fine di dare completa attuazione alla

maggior parte degli obiettivi strategici individuati dal PAT, ha provveduto alla reda-

zione del Piano degli Interventi (PI), relativo all'intero territorio comunale, che è sta-

to adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 21.12.2012 e quindi

approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 22.4.2013;

- successivamente all'approvazione del Piano degli Interventi relativo all'intero territo-
rio comunale, si è provveduto all'approvazione di 15 varianti parziali;

- che l'articolo 11 della Legge 07/08/1990, n. 241, concernente la partecipazione al
procedimento amministrativo, prevede la possibilità per l'amministrazione proceden-
te di *"concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel persegui-
mento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il con-
tenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero, nei casi previsti dalla legge, in
sostituzione di questo"*;

- il sopra citato art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241, consente quindi
all'Amministrazione Comunale di concludere accordi con soggetti privati (disciplinati
dagli artt. 6, 35, 36 e 37 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11), finalizzati a determinare il
contenuto discrezionale di atti di pianificazione urbanistica, nel rispetto della legisla-
zione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e so-
no soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;

- Il PAT disciplina la Perequazione urbanistica e il Credito edilizio da applicare
nell'ambito degli accordi pubblico-privati, in attuazione dell'art. 6 della L.R.
23.04.2004 n.11 e s.m.i.;

- che in data 23.03.2022 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 è stato illu-
strato il Documento Programmatico Preliminare alla Variante n. 10 al Piano degli In-
terventi;

- successivamente all'illustrazione in Consiglio Comunale del "Documento del Sinda-

co” l’Amministrazione Comunale ha pubblicato un avviso pubblico, per consentire la

formulazione di proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, quin-

di concludere accordi con soggetti privati previa individuazione degli ambiti territoriali

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

- in data 30.11.2023 prot. n. 13931, la signora Longhin Rosalia ha presentato istanza

di trasformazione urbanistica ovvero proposta preliminare di conclusione di accordo

pubblico/privato, ai sensi dell’art. 6 della L.R. n. 11/2004, affinché venga assunta nel

Piano degli Interventi;

- la ditta Proponente e il Comune, hanno condiviso e definito i contenuti di dettaglio

che il P.I. dovrà recepire in relazione alla proposta avanzata;

- la ditta proponente agisce in qualità di proprietaria dell’immobile in Comune di Mas-

sanzago catastalmente censito al foglio 13 mappale 75;

- il suddetto immobile nel vigente P.R.C. è indicato nel P.A.T. – Piano di Assetto del

Territorio – nella tav. 4 “Trasformabilità” come “Edificazione diffusa” e nel P.I. – Pia-

no degli Interventi – come “Z.T.O. E Agricola” (artt. 60 e segg. Delle N.T.O.);

- la richiesta di variante urbanistica presentata da prevedere nella variante n. 10.8 al

Piano degli interventi di Massanzago è relativa alla possibilità di:

a) trasformare l’area censita al catasto terreni del Comune di Massanzago al foglio

13, mappale 75 in Z.T.O. C1.1/NN;

b) individuare un lotto a volumetria predefinita pari a 600 m³ da destinare al nucleo

familiare del richiedente;

c) di intervenire tramite intervento edilizio diretto;

- la ditta “Proponente” si è fatta carico di verificare l’effettiva fattibilità della proposta

presentata, acquisendo eventualmente i necessari pareri preliminari, nonché ope-

rando tutte le verifiche del caso;

- il presente il presente Accordo costituirà allegato al P.I., pertanto è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione e sarà recepito con il provvedimento di adozione del piano operativo, quindi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato;

TUTTO CIÒ PREMESSO

Tra il Comune e la ditta proponente si conclude, ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241 e dell'art. 6 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 per l'aspetto urbanistico il seguente accordo convenzionale.

Articolo 1 - Approvazione degli atti

Le premesse e gli allegati sono condivisi, acquisiti e approvati quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 - Rapporti con il Piano degli Interventi

Il presente accordo sarà recepito dalla variante n. 10.8 al Piano degli Interventi di Masanzago ai sensi dell'art. 18 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 e ne costituirà parte integrante.

Articolo 3 - Obiettivi e obblighi dell'accordo convenzionale

Gli obiettivi e obblighi che i soggetti sottoscrittori intendono raggiungere con il presente accordo sono i seguenti:

COMUNE:

Il Comune si impegna a modificare la pianificazione urbanistica del Piano degli Interventi, prevedendo per il predetto immobile:

- a)** variazione della destinazione urbanistica dell'area di cui al foglio 13, mappale n. 75 da zona agricola in zona in Z.T.O. "C1.1/NN" attuabile tramite intervento edilizio diretto, essendo l'area ricadente negli "Ambiti di Edificazione diffusa" del PAT;

b) individuazione di un lotto edificabile a volumetria predefinita di m³ 600 su di una superficie convenzionale fissata in m². 1000, destinato al nucleo familiare del richiedente;

c) adeguamento degli elaborati di P.I. al fine di recepire quanto sopra;

DITTA PROPONENTE:

La ditta Proponente si impegna:

1) a corrispondere a favore del Comune di Massanzago l'importo di **€. 7.750,00** (settemilasettecentocinquanta/00) quale contributo perequativo, secondo quanto stabilito dall'art. 6 delle Norme Tecniche del P.A.T. e in coerenza con quanto disciplinato dal D.P.R. 380/2001, art. 16, co. 4, lett. d-ter):

- trasformazione dell'area da "Z.T.O. E Agricola" a Z.T.O. "C1.1/NN", attuabile tramite intervento edilizio diretto, con individuazione di un lotto a volumetria predefinita pari a 600 m³ su di una superficie convenzionale fissata in m². 1000, da destinare al nucleo familiare del richiedente:

$[(m^3 600 * €. 72/m^3/2) - (6,10 €. /m^2 * 1.000 m^2)] * 50\% = €. 7.750$, (riduzione del 50% del valore indicato ai fini IMU in relazione alla richiesta di lotto libero destinato alle esigenze abitative del nucleo familiare, in analogia all'art. 53 delle NTO, riduzione già operante per il versamento del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione con riferimento alle case destinate al di nucleo familiare del richiedente e all'obbligo di istituzione preventiva di vincolo decennale trascritto).

2) al versamento di **€. 7.750,00** (settemilasettecentocinquanta/00) secondo le seguenti modalità:

- corresponsione della quota del 100% dell'importo del contributo perequativo entro la data di approvazione della variante n. 10.8 al P.I. ovvero alla correspon-

sione della quota del 100% dell'importo del contributo perequativo alla data di rilascio del titolo abilitativo e comunque entro i 5 anni di validità dello strumento urbanistico pena la decadenza dei contenuti dell'accordo. In tal caso la ditta proponente costituirà, entro 60 giorni dalla data di approvazione della variante n. 10.8 al P.I., quale garanzia per l'adempimento degli obblighi assunti con il presente accordo, idonea polizza fideiussoria per la somma di **€. 7.750,00** (settemilasettecentocinquanta/00), pari al 100% dell'importo del contributo perequativo di cui al punto 1) del presente articolo, garanzia che verrà allegata al presente accordo con l'indicazione del termine temporale previsto per il versamento. Tale fideiussione dovrà inoltre prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività a semplice richiesta del Comune entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta medesima. Tale polizza sarà svincolata dal Comune di Massanzago una volta ottemperato a quanto previsto dal punto 1) del presente articolo e potrà essere utilizzata direttamente dal Comune nei casi di inadempimento da parte del soggetto proponente nei termini previsti dal presente accordo.

3) Non potrà essere richiesto e preteso, in nessun caso, la restituzione del contributo perequativo, in tutto o in parte, versato al Comune nel caso in cui le varianti urbane oggetto dell'accordo pubblico privato siano state introdotte o approvate nel P.I..

4) Dovrà essere versato comunque il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 conformemente alle tariffe vigenti al momento della richiesta di titolo abilitativo.

Articolo 4 - Adempimenti, modalità e tempi di attuazione

Le Parti si danno reciprocamente atto che:

- gli allegati mappa catastale con individuazione dei mappali oggetto di accordo e di quanto richiesto fanno parte integrante del presente accordo convenzionale;
- il Comune sottoporrà il presente accordo all' adozione consiliare della variante n. 10.8 al Piano degli interventi;
- la ditta proponente si impegna a versare a favore del Comune di Massanzago il contributo perequativo nelle forme e nei modi di cui al precedente art. 3, punto 2.

Articolo 5 - Efficacia

Le obbligazioni contenute nel presente atto sono immediatamente impegnative per la parte proponente già al momento della sottoscrizione della proposta. L'efficacia del presente accordo è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Piano degli Interventi di Massanzago che sarà adottata dal Comune. Da quel momento saranno, altresì, efficaci le obbligazioni a carico del Comune.

Nel caso in cui il Piano degli Interventi di Massanzago fosse approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli definiti con il presente accordo (ivi compresa la necessità di recepimento di eventuali prescrizioni da parte degli Enti), lo stesso diverrà automaticamente inefficace se entro i successivi 2 (due) mesi le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti ed interessi. Nell'ipotesi prevista dal comma precedente, così come nell'ipotesi di inadempimento della ditta proponente che determini la risoluzione del presente accordo, il Comune avrà la facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla ditta proponente.

Articolo 6 - Estensione degli impegni e dei vincoli

La ditta proponente assume le obbligazioni di cui al presente accordo per sé, successori

ed aventi causa anche a titolo particolare e comunque si obbliga, in caso di alienazioni o di costituzioni di diritti reali relativi ad aree od edifici inclusi nell'ambito, a trasferire in capo agli aventi causa tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente accordo, che all'atto del trasferimento non fossero, in tutto o in parte, adempiuti.

Articolo 7 - Inadempimento

La violazione del presente accordo ad opera della ditta proponente comporta il ritiro del procedimento amministrativo di pianificazione.

Articolo 8 - Controversie

In caso di controversie inerenti all'esecuzione del presente accordo non risolvibili dalle Parti in conformità alla normativa del Codice dei contratti D. Lgs. 50/2016, le stesse sono devolute al giudice ordinario del Tribunale del Foro di Padova.

Letto, approvato e sottoscritto.

LA DITTA PROPONENTE

IL COMUNE DI MASSANZAGO

Allegati:

- Richiesta di variante;
- Elaborato di variante al PI;
- Estratto mappa catastale e visura;
- Documento di identità in corso di validità.

Accordo Pubblico Privato 11

(VARIANTE CARTOGRAFICA N. 5)

PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI MASSANZAGO

SCHEMA DI ACCORDO CONVENZIONALE TRA COMUNE E SOGGETTO PRIVATO

PER VARIANTE URBANISTICA

(art. 11 L. 07/08/1990, n. 241 e art. 6 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 e s.m.i.)

L'anno 2024 (duemilaventiquattro), il giorno _____ (_____) nel

mese di aprile tra i signori:

- domiciliato per la carica presso il Comune di Massanzago, Via Roma n. 59, (P.IVA 00703310284) che agisce nel presente atto nella qualità di Responsabile Servizio Edilizia Privata, Ambiente e Urbanistica e autorizzato alla stipula del presente atto in base al Decreto del Sindaco n. del, di seguito denominato "**Comune**";

- **Bassi Carla** nata a Borgoricco (PD) il 02/04/1962, CF....., in qualità di legale rappresentante della ditta **GRUPPO PD PLANTS** CF/PI 04221010285, con sede a Borgoricco (PD), in Via dell'Industria n. 14;

- di seguito denominata "**Ditta Proponente**";

PREMESSO E CONSIDERATO CHE

- Il Comune di Massanzago è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con Delibera Giunta Provinciale n. 165 del 28.06.2012, la cui variante n. 1 ai sensi della L.R. 14/2017 è stata approvata con D.C.C. n. 14 del 09.06.2020;

- ai sensi dell'art. 48, comma 5bis, della legge regionale n° 11 del 2004, a seguito dell'approvazione del P.A.T., il Piano Regolatore Generale previgente, per le parti compatibili con lo stesso, è diventato il "Primo Piano degli Interventi";

- successivamente sono state approvate n. 3 varianti parziali al primo P.I;

- nel seguito l'Amministrazione Comunale, al fine di dare completa attuazione alla maggior parte degli obiettivi strategici individuati dal PAT, ha provveduto alla redazione del Piano degli Interventi (PI), relativo all'intero territorio comunale, che è stato adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 21.12.2012 e quindi approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 22.4.2013;
- successivamente all'approvazione del Piano degli Interventi relativo all'intero territorio comunale, si è provveduto all'approvazione di 15 varianti parziali;
- che l'articolo 11 della Legge 07/08/1990, n. 241, concernente la partecipazione al procedimento amministrativo, prevede la possibilità per l'amministrazione procedente di *"concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero, nei casi previsti dalla legge, in sostituzione di questo"*;
- il sopra citato art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241, consente quindi all'Amministrazione Comunale di concludere accordi con soggetti privati (disciplinati dagli artt. 6, 35, 36 e 37 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11), finalizzati a determinare il contenuto discrezionale di atti di pianificazione urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;
- Il PAT disciplina la Perequazione urbanistica e il Credito edilizio da applicare nell'ambito degli accordi pubblico-privati, in attuazione dell'art. 6 della L.R. 23.04.2004 n.11 e s.m.i.;
- che in data 23.03.2022 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 è stato illustrato il Documento Programmatico Preliminare alla Variante n. 10 al Piano degli Interventi;

- successivamente all'illustrazione in Consiglio Comunale del "Documento del Sindaco" l'Amministrazione Comunale ha pubblicato un avviso pubblico, per consentire la formulazione di proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, quindi di concludere accordi con soggetti privati previa individuazione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione;
- in data 12.07.2022 prot. n. 8544, successivamente integrata in data 09.04.2024 prot. 4236 la signora Bassi Carla in qualità di legale rappresentante del GRUPPO PD PLANTS, ha presentato istanza di trasformazione urbanistica ovvero proposta preliminare di conclusione di accordo pubblico/privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, affinché venga assunta nel Piano degli Interventi;
- la ditta Proponente e il Comune, hanno condiviso e definito i contenuti di dettaglio che il P.I. dovrà recepire in relazione alla proposta avanzata;
- la ditta proponente agisce in qualità di proprietaria dell'immobile in Comune di Massanzago catastalmente censito al foglio 1 mappale 632;
- il suddetto immobile nel vigente P.R.C. è indicato nel P.A.T. – Piano di Assetto del Territorio – nella tav. 4 "Trasformabilità" come "Edificazione diffusa" e nel P.I. – Piano degli Interventi – come "C1.1/49" (art. 53 delle N.T.O.);
- la richiesta di variante urbanistica presentata da prevedere nella variante n. 10.8 al Piano degli interventi di Massanzago è relativa alla possibilità di:
 - a) individuare all'interno dell'ambito della Z.T.O. C1.1/49, un lotto a volumetria predefinita pari a 600 m³ al fine di rendere sostenibile l'intervento di riconversione dei fabbricati incongrui esistenti e la riqualificazione dell'intero ambito di zona in proprietà;
 - b) di intervenire tramite Piano Urbanistico Attuativo esteso all'area in proprietà ricadente in C1.1/49 esteso all'area filtro tra l'ambito in proprietà e viabilità pub-

blica;

- la ditta "Proponente" si è fatta carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta presentata, acquisendo eventualmente i necessari pareri preliminari, nonché operando tutte le verifiche del caso;
- il presente il presente Accordo costituirà allegato al P.I., pertanto è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione e sarà recepito con il provvedimento di adozione del piano operativo, quindi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato;

TUTTO CIÒ PREMESSO

Tra il Comune e la ditta proponente si conclude, ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241 e dell'art. 6 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 per l'aspetto urbanistico il seguente accordo convenzionale.

Articolo 1 - Approvazione degli atti

Le premesse e gli allegati sono condivisi, acquisiti e approvati quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 - Rapporti con il Piano degli Interventi

Il presente accordo sarà recepito dalla variante n. 10.8 al Piano degli Interventi di Massanzago ai sensi dell'art. 18 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 e ne costituirà parte integrante.

Articolo 3 - Obiettivi e obblighi dell'accordo convenzionale

Gli obiettivi e obblighi che i soggetti sottoscrittori intendono raggiungere con il presente accordo sono i seguenti:

COMUNE:

Il Comune si impegna a modificare la pianificazione urbanistica del Piano degli Interventi, prevedendo per il predetto immobile:

a) individuazione di un lotto edificabile a volumetria predefinita di m³ 600 su di una superficie convenzionale fissata in m². 1000 al fine di rendere sostenibile l'intervento di riconversione dei fabbricati incongrui esistenti e la riqualificazione dell'intero ambito di zona in proprietà mediante Piano Urbanistico Attuativo esteso all'area filtro tra l'ambito proposto e viabilità pubblica;

b) adeguamento degli elaborati di P.I. al fine di recepire quanto sopra;

DITTA PROPONENTE:

La ditta Proponente si impegna:

1) a corrispondere a favore del Comune di Massanzago l'importo di **€. 16.600,00** (sedecimilaseicento/00) quale contributo perequativo, secondo quanto stabilito dall'art. 6 delle Norme Tecniche del P.A.T. e in coerenza con quanto disciplinato dal D.P.R. 380/2001, art. 16, co. 4, lett. d-ter):

- individuazione di un lotto edificabile a volumetria predefinita di m³ 600 su di una superficie convenzionale fissata in m². 1000:

$$[(m^3\ 600 * \text{€}.\ 72/m^3) - (10,00 \text{ €}.\ /m^2 * 1.000\ m^2)] * 50\% = \text{€}.\ 16.600.$$

2) al versamento di **€. 16.600,00** (sedecimilaseicento/00) secondo le seguenti modalità:

- corresponsione della quota del 100% dell'importo del contributo perequativo alla data di stipula della convenzione urbanistica del Piano Urbanistico Attuativo con il quale saranno disciplinati obiettivi, modalità, forme, caratteristiche qualitative e di sostenibilità del previsto intervento, nonché le entità economiche stimate relativamente alle opere connesse alla sistemazione dell'area filtro tra l'ambito proposto e viabilità pubblica, comunque entro i 5 anni di validità dello strumento urbanistico pena la decadenza dei contenuti dell'accordo. In tal caso la ditta proponente costituirà, entro 60 giorni dalla data di approvazione della variante n. 10.8 al P.I., quale garanzia per l'adempimento degli obblighi assunti

con il presente accordo, idonea polizza fideiussoria per la somma di €.

16.600,00 (sedicimilaseicento/00), pari al 100% dell'importo del contributo pe-

requisitivo di cui al punto 1) del presente articolo, garanzia che verrà allegata al

presente accordo con l'indicazione del termine temporale previsto per il versa-

mento. Tale fideiussione dovrà inoltre prevedere espressamente la rinuncia al

beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività

a semplice richiesta del Comune entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta

medesima. Tale polizza sarà svincolata dal Comune di Massanzago una volta

ottemperato a quanto previsto dal punto 1) del presente articolo e potrà essere

utilizzata direttamente dal Comune nei casi di inadempimento da parte del sog-

getto proponente nei termini previsti dal presente accordo.

3) Non potrà essere richiesto e preteso, in nessun caso, la restituzione del contributo perequisitivo, in tutto o in parte, versato al Comune nel caso in cui le varianti urbanistiche oggetto dell'accordo pubblico privato siano state introdotte o approvate nel P.I..

4) Dovrà essere versato comunque il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 conformemente alle tariffe vigenti al momento della richiesta di titolo abilitativo.

Articolo 4 - Adempimenti, modalità e tempi di attuazione

Le Parti si danno reciprocamente atto che:

- gli allegati mappa catastale con individuazione dei mappali oggetto di accordo e di quanto richiesto fanno parte integrante del presente accordo convenzionale;
- il Comune sottoporrà il presente accordo all'adozione consiliare della variante n. 10.8 al Piano degli interventi;
- la ditta proponente si impegna a versare a favore del Comune di Massanzago il

contributo perequativo nelle forme e nei modi di cui al precedente art. 3, punto 2.

Articolo 5 - Efficacia

Le obbligazioni contenute nel presente atto sono immediatamente impegnative per la parte proponente già al momento della sottoscrizione della proposta. L'efficacia del presente accordo è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Piano degli Interventi di Massanzago che sarà adottata dal Comune. Da quel momento saranno, altresì, efficaci le obbligazioni a carico del Comune.

Nel caso in cui il Piano degli Interventi di Massanzago fosse approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli definiti con il presente accordo (ivi compresa la necessità di recepimento di eventuali prescrizioni da parte degli Enti), lo stesso diverrà automaticamente inefficace se entro i successivi 2 (due) mesi le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti ed interessi. Nell'ipotesi prevista dal punto precedente, così come nell'ipotesi di inadempimento della ditta proponente che determini la risoluzione del presente accordo, il Comune avrà la facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla ditta proponente.

Articolo 6 - Estensione degli impegni e dei vincoli

La ditta proponente assume le obbligazioni di cui al presente accordo per sé, successori ed aventi causa anche a titolo particolare e comunque si obbliga, in caso di alienazioni o di costituzioni di diritti reali relativi ad aree od edifici inclusi nell'ambito, a trasferire in capo agli aventi causa tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente accordo, che all'atto del trasferimento non fossero, in tutto o in parte, adempiuti.

Articolo 7 - Inadempimento

La violazione del presente accordo ad opera della ditta proponente comporta il ritiro del

procedimento amministrativo di pianificazione.

Articolo 8 - Controversie

In caso di controversie inerenti all'esecuzione del presente accordo non risolvibili dalle Parti in conformità alla normativa del Codice dei contratti D. Lgs. 50/2016, le stesse sono devolute al giudice ordinario del Tribunale del Foro di Padova.

Letto, approvato e sottoscritto.

LA DITTA PROPONENTE

IL COMUNE DI MASSANZAGO

Allegati:

- Richiesta di variante con aggiornamento;
- Elaborato di variante al PI;
- Estratto mappa catastale e visura;
- Documento di identità in corso di validità.