

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

AI SENSI DELL' ART. 6 L.R. 11/2004

Rep. N. 228

L'anno 2022 (duemilaventidue) il giorno 28 (ventotto) del mese di giugno, presso la Sede municipale di Massanzago (PD), sono presenti:

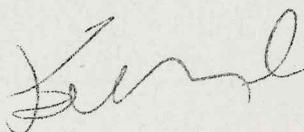
Fioni Luciano, nato a Salsomaggiore Terme (PR) il 08.11.1963, Codice Fiscale: FNILCN63S08H720U e residente a Cremona in Via XI Febbraio n. 28, in seguito denominato semplicemente "**Ditta Proponente**", da una parte

e

Dott.ssa Peraro Paola, in qualità di facente funzioni del Responsabile del Settore Territorio che interviene in nome, per conto ed interesse del Comune di Massanzago, ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, nonché dell'articolo 109, comma 2, del Decreto Legislativo n. 267/00, a ciò autorizzato con decreto sindacale n. 6 del 28.02.2022, di seguito denominato "**Comune**", dall'altra parte:

PREMESSO

- che in data 20 gennaio 2022 è deceduta la Sig.ra Teresa Fioni alla quale è succeduto quale unico erede il Sig. Luciano Fioni come evidenziato nella denuncia di successione e domanda di voltura catastale registrata presso l'Ufficio Territoriale di Cremona, con data di presentazione 6 aprile 2022, al Volume 88888 Numero 155535;
- che in data 26.11.2021 la dante causa della Ditta Proponente aveva presentato proposta di accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 protocollata presso il Comune di Massanzago in data 26.11.2021 n. 13199;
- che la Ditta Proponente è proprietaria di una porzione di terreno di circa 6070 mq, con sovrastanti fabbricati, ubicata in viale Roma n. 68, nel centro di Sandono. Il complesso



immobiliare è censito al C.T., foglio 9 mappali 261-1502-1503-1504-1505 di mq. 6070 complessivi.

- che l'area ricade in zona classificata dal Piano degli Interventi come B/26 soggetto a PUA (Piano Urbanistico Attuativo);
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 21.10.2004 veniva approvato il Piano di Recupero denominato "Sandono" e relativa convenzione urbanistica interessante le aree in questione;
- a causa delle difficoltà sorte a seguito dell'approvazione del suddetto Piano di Recupero, non è stata sottoscritta la convenzione urbanistica per la mancata costituzione da parte dei proprietari di consorzio;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 108 del 01.10.2021 è stato approvato un accordo transattivo tra la Sig. Fioni Teresa ed il comune di Massanzago avente oggetto la definizione di imposte comunali, l'occupazione di un'area di proprietà Fioni da parte del Comune, da cedere al Comune stesso ed infine in relazione allo spostamento di parte del volume del "PDR SANDONO" in via Cavinazzo e la concessione di un bonus edilizio;
- che pertanto è stato ritenuto opportuno, nella convenzione transattiva, relativamente all'area del PDR Sandono, che la capacità edificatoria, per quanto riguarda la proprietà della proponente in rapporto alle dimensioni del lotto abbia una riduzione della volumetria realizzando così un intervento più consono al contesto e nel contempo si potrà utilizzare il terreno, sempre in proprietà della proponente, sito in via Cavinazzo per individuarlo come l'area ove ottenere il recupero del credito edilizio generato, prevedendo nel contempo a perequazione la cessione di un'area da destinarsi a servizio delle nuove scuole elementari secondo l'elaborato tecnico allegato;
- che l'area, a Sandono, è censita al C.T. al foglio 9, mappale 261-1502-1503-1504-1505, è individuata, dal Piano degli Interventi vigente, in sintonia con le direttive del PAT vigente, quale area B2/26;

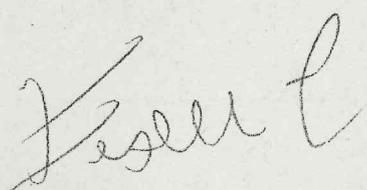


[Handwritten signature]  *[Handwritten signature]*

- che in via Cavinazzo l'area censita al foglio 3, particelle 938 e 1166 confina con le aree Sa/2 e C2-PER/9.
- che con delibera della Giunta Comunale n. 7 del 20 gennaio 2022 del Comune di Massanzago, nel rispetto dei tempi convenuti, è stata valutata positivamente l'ammissibilità della proposta di Accordo Pubblico/Privato succitata, come presentata in data 26.11.2021 prot. n. 13199;
- che con nota prot. n. 2902 del 10.03.2022 veniva inviata copia della deliberazione della Giunta Comunale n. 7/2022, precitata, invitando la Ditta proponente a presentare l'Accordo definitivo Pubblico Privato, **completo di tutta la documentazione necessaria**, in modo da consentire al Comune di effettuare la necessaria istruttoria tecnica e di convocare la seduta del Consiglio Comunale nei termini di cui all'art. 8 della proposta di accordo.
- che a seguito del decesso della Sig.ra Fioni Teresa, l'erede Fioni Luciano, a mezzo del proprio legale, (vedi nota prot n. 4169 dell'8.4.2022 agli atti), ha richiesto all'Ente, in considerazione di quanto sopra, la concessione di una **proroga** nella trasmissione della documentazione tecnica necessaria di cui sopra.
- che in data 23.06.2022, (agli atti prot. n. 7735 del 23.06.2022) pervenivano, ad opera della Ditta proponente, tramite il professionista incaricato, gli elaborati e la documentazione tecnica necessaria all'Amministrazione per effettuare le necessarie verifiche e sottoporre l'adozione dell'Accordo Pubblico/Privato al Consiglio Comunale.
- Tutto ciò premesso le parti

convengono quanto segue

- 1) Il Comune di Massanzago si impegna a confermare la volumetria non utilizzata dal Sig. Luciano Fioni, con riferimento al PDR Sandono, pari a 5.265 metri cubi e consentire il trasferimento di tale volumetria nel terreno di proprietà del signor Luciano Fioni in Comune di Massanzago – Foglio 3 - mapp. n. 1166.
- 2) Il Comune di Massanzago si impegna ad attribuire una volumetria compensativa in favore del Sig. Luciano Fioni, da porsi esclusivamente in relazione al lotto individuato al Foglio 3 - mapp.



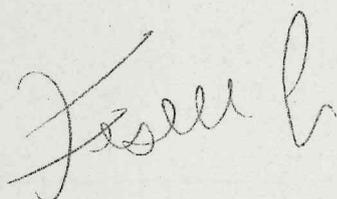
1166 di proprietà del medesimo, per 3.735 mc; pertanto il Comune di Massanzago riconosce, la capacità edificatoria complessiva, al mapp. 1166, di 9.000 mc, volume formato dal trasferimento di 5.265 mc e il volume compensativo di 3.735 mc..

3) Il Sig. Luciano Fioni si impegna alla cessione a favore del Comune di Massanzago, a fronte della conferma degli impegni di cui ai precedenti art. 1) e 2), di una porzione di terreno agricolo, per una superficie pari a mq complessivi 3.200, sull'area individuata al Fg. 3, mapp. 938, come risulta da planimetria allegata sub A) (con larghezza minima della strada di accesso di 8 metri), e già oggetto di occupazione da parte del Comune di Massanzago, in quanto tale area è funzionale ad opere e lavori di sistemazione per garantire l'accesso all'Istituto Scolastico vicinale dalla viabilità di quartiere, con frazionamento a cura e spese del Comune di Massanzago.

4) Tale accordo tacita e compensa ad ogni effetto ogni pretesa a qualsiasi titolo dovuta a favore del Sig. Luciano Fioni in virtù della suddetta occupazione svolta dal 2010 dal Comune di Massanzago sulla suddetta area individuata al Fg. 3, mapp. 938.

5) Con tale accordo viene parimenti compensato il plus-valore, ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d) del D.P.R. n. 380/2011, quantificato in euro 65.000,00, calcolato sulla volumetria da concedersi al Sig. Luciano Fioni e pari a metri cubi 3.735.

6) Dopo l'approvazione dell'Accordo Pubblico/Privato ai sensi dell'art. 6 della l.r. 11/04 il terreno di cui al Foglio 3 - mapp. 1166 di proprietà del Sig. Luciano Fioni manterrà, ai fini dell'imposizione tributaria, la destinazione di terreno agricolo, ai sensi della vigente normativa, sino all'adozione di apposita variante al piano degli interventi; l'istanza del Contribuente, intesa ad ottenere la variante, dovrà essere avanzata indefettibilmente entro e non oltre cinque anni dall'avvenuta definitiva adozione dell'Accordo Pubblico/Privato, da parte del Consiglio Comunale, pena la decadenza della possibile trasformazione urbanistica dell'ambito di cui al sopra citato mapp. 1166 Foglio 3.



7) Entro i **sessanta** giorni successivi alla trasmissione della documentazione tecnica, **pervenuta in data 23.06.2022**, (agli atti prot n. 7735 del 23.06.2022) l'Amministrazione si impegna a convocare la seduta del Consiglio Comunale per sottoporre l'Accordo Pubblico/Privato all'adozione.

8) Con la sottoscrizione dell'Accordo Pubblico/Privato di cui al precedente art. 7, il Sig. Luciano Fioni si impegna a trasferire la porzione di il terreno in proprietà in favore del Comune di Massanzago cui al precedente art. 3. Porzione di terreno che sarà individuata anch'essa nell'Accordo Pubblico/Privato e muterà la destinazione di Zona originaria agricola a Zona a Servizi di tipo F; le spese per il frazionamento della porzione di terreno promessa in cessione al Comune saranno a carico del Comune di Massanzago, impegno al trasferimento che si risolverà ipso iure qualora l'Accordo Pubblico/Privato non venga adottato dal Consiglio Comunale.

9) L'atto di cessione del terreno cui al precedente punto 8, a cura e spese del Comune di Massanzago, avverrà avanti a Notaio individuato dall'Ente ovvero avanti all'Ufficiale rogante del comune medesimo a scelta insindacabile dell'Ente cessionario entro 60 giorni dall'adozione e definitiva approvazione di tutti gli enti pubblici preposti. Il mancato trasferimento dell'immobile nel termine previsto, per fatto e colpa addebitabili a parte venditrice costituirà giusto motivo per la revoca del provvedimento di adozione dell'Accordo Pubblico Privato.

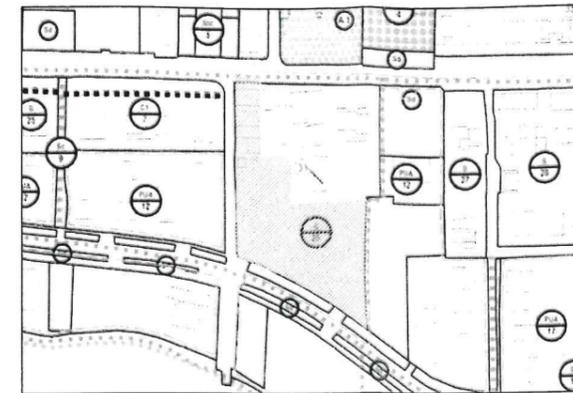
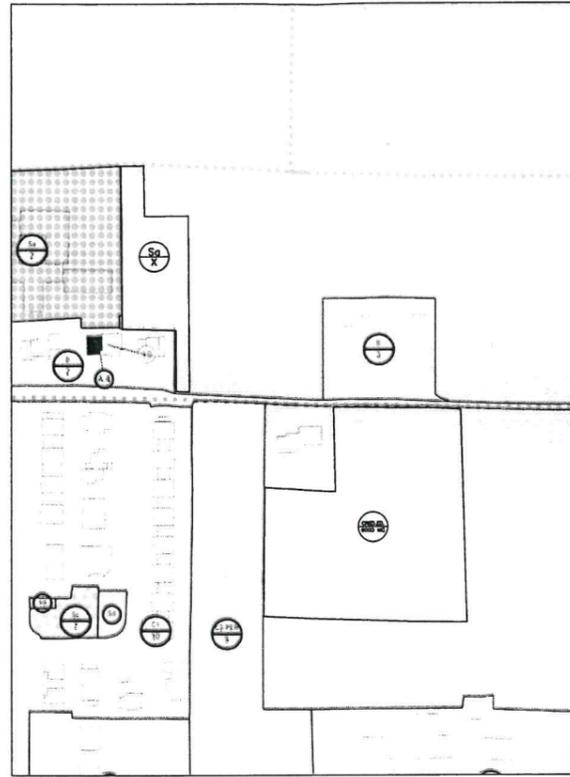
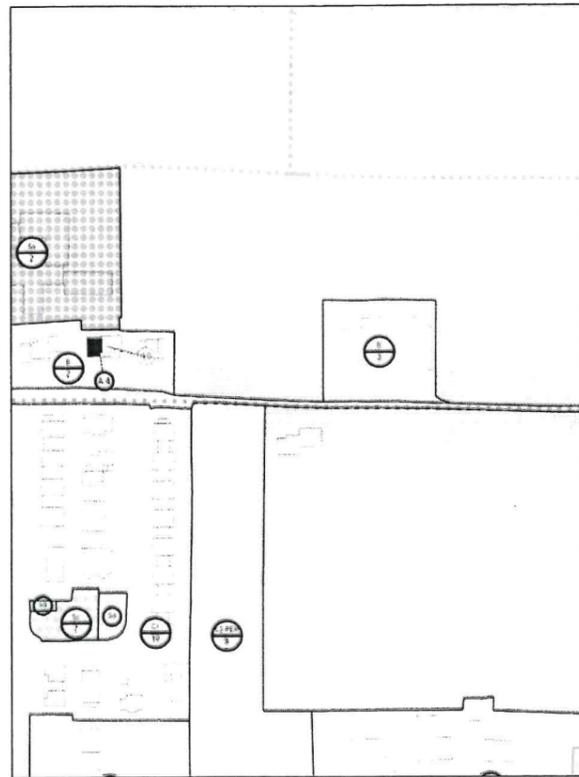
10) In caso di cessione, anche parziale, di alcuno degli immobili indicati nel presente accordo, il Contribuente si impegna a richiamare in atti tutte le convenzioni e gli accordi urbanistici in essere con il Comune di Massanzago onde renderle conoscibili ai terzi interessati.

Il proponente

Dott. Luciano Fioni

Il Responsabile Settore Territorio f.f.

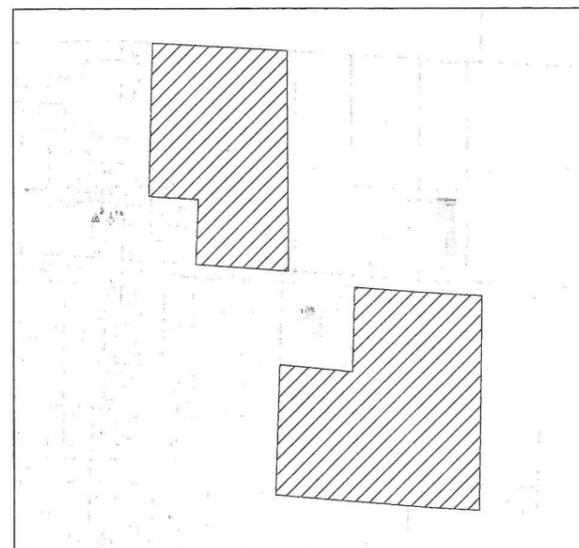
Dott.ssa Paola Peraro



Comune di MASSANZAGO
 Foglio 9 Mappali 261, 1502, 1503, 1504, 1505.
 Zona B/26
 PIANO DI RECUPERO "SANDONO" - AREA DI ORIGINE DEL CREDITO EDILIZIO
 SUPERFICIE CATASTALE = mq 6070
 VOLUMETRIA AMMISSIBILE = mc 12140
 VOLUMETRIA DA SPOSTARE PER GENERARE CREDITO = mc 5265

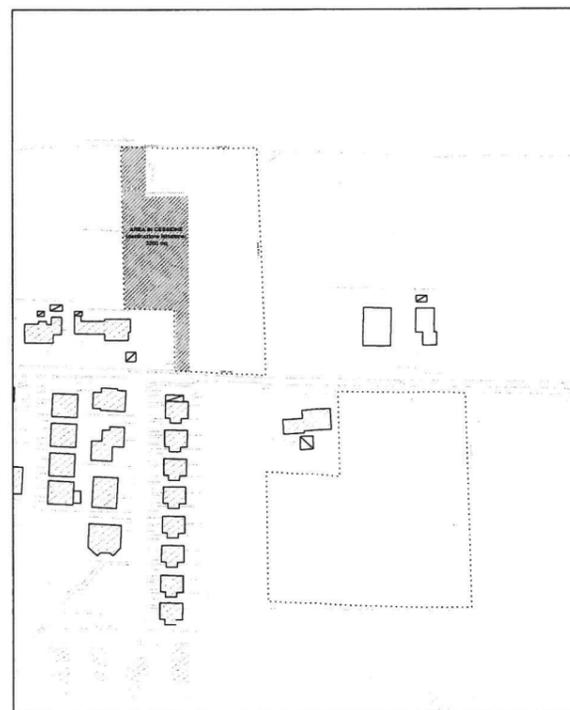
DATI TECNICI

Comune di MASSANZAGO
 Foglio 3 Mappali 938, 1166.
 Zona E



ESTRATTO DI MAPPA, SCALA 1:2000
 Comune di Massanzago - Foglio 3 Mappali 938, 1166.

PLANIMETRIA DI PROGETTO



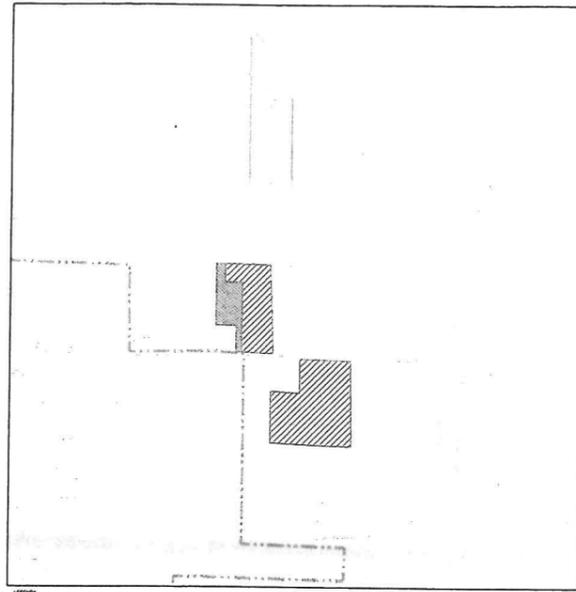
LOTTO MAPP. 1166
 RESIDUO CREDITO EDILIZIO = mc 5265
 VOLUMETRIA COMPENSATIVA = mc 3735
 CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA = mc 9000

Allegato sub A)
 all' Accordo
 Pubblico-Privato
 Rep. n. 228 del 28.06

COMMITTENTE: FIONI LUCIANO via XI Febbraio n. 28, Cremona (CR)	SCALA: VARIE	INQUADRAMENTO
	BOZZA PROPOSTA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI	DATA: APRILE 2022
UBICAZIONE : Comune di Massanzago, via Cavinazzo	AGG1	
INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DATI TECNICI.	AGG2	
	N.FILE variante-PL_R4.dwg	

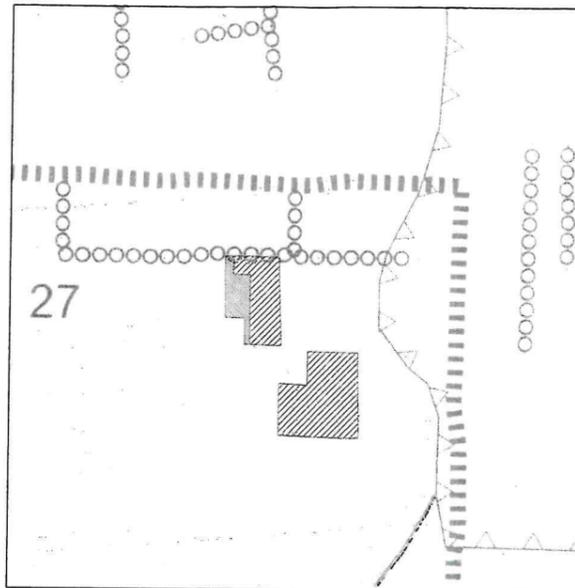
GEOM. GABRIELLE BAVATO Via Papa Giovanni XXIII n. 16/D2, Massanzago - Tel. 049 9360348 Fax 049 9364266 info@bavato.com
 ARCH. ANDREA BAVATO Via Papa Giovanni XXIII n. 16/D2, Massanzago - Tel. 049 9360348 Fax 049 9364266 info@bavato.com

ESTRATTO TAV.1 PAT - CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



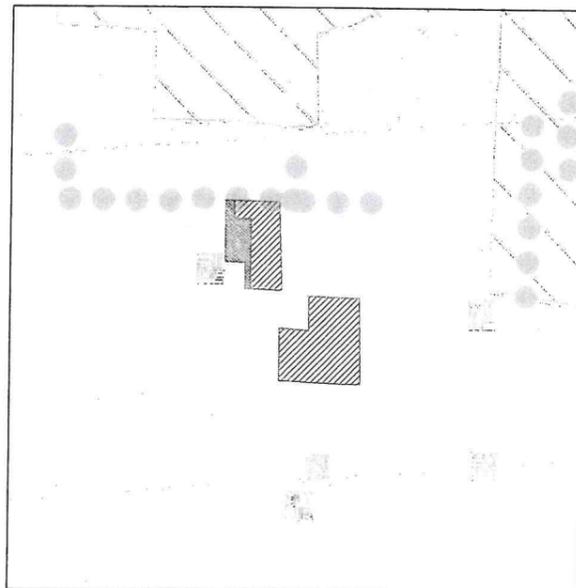
LEGENDA
 [Hatched Box] Area vincolata
 [Dotted Box] Area di pianificazione territoriale

ESTRATTO TAV.2 PAT - CARTA DELLE INVARIANTI



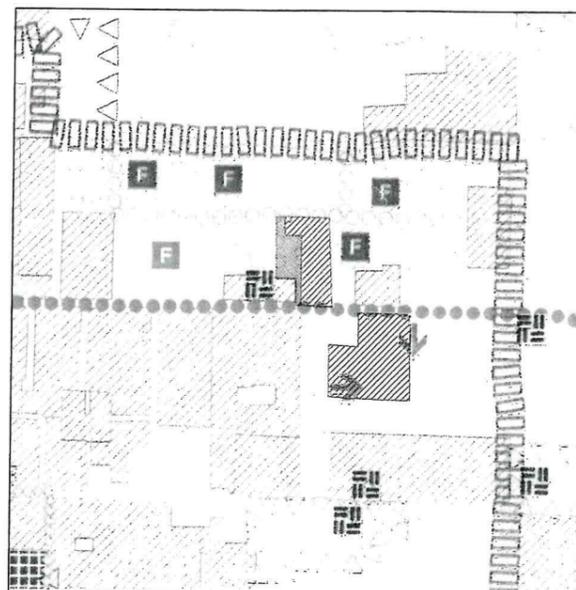
LEGENDA
 [Hatched Box] Area vincolata
 [Dotted Box] Area di pianificazione territoriale
 [Circles] Invariante

ESTRATTO TAV.3 PAT - CARTA DELLE FRAGILITA'



LEGENDA
 [Hatched Box] Area vincolata
 [Dotted Box] Area di pianificazione territoriale
 [Circles] Fragilità

ESTRATTO TAV.4 PAT - CARTA DELLE TRASFORMABILITA'



LEGENDA
 [Hatched Box] Area vincolata
 [Dotted Box] Area di pianificazione territoriale
 [Circles] Fragilità
 [Triangles] Trasformabilità

COMMITTENTE: FIONI LUCIANO via XI Febbraio n. 28, Cremona (CR)	SCALA: 1:5000	INQUADRAMENTO
BOZZA PROPOSTA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI	DATA: MAGGIO 2022	TAVOLA: 2
UBICAZIONE : Comune di Massanzago, via Cavinazzo	AGG1	
INQUADRAMENTO TERRITORIALE PAT.	AGG2	
	N.FILE varante-PL_04.dwg	