

Baone 18.12.2019

Al sig. Sindaco di Baone

UNIONE COLLI EUGANEI - Comune di Baone (PD)			
Alfieri Generali Serv. Demop.	Regionaria Tributi	C.U.C. Ed. Pubblica	Sett. Tecn. Ed. Privata
Polizia Locale	18 DIC. 2019		Personale
N. 5632		Serv. Sociali Presidenti/ Sind. - Giurati	Direttore

IL SINDACO

Oggetto : richiesta di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004 e s.m.i. - Ditta P. M.

Premesso che in data 12 settembre 2019, prot. 3873, è stata presentata, a nome di P. M. una proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e ss.mm.;

Premessi gli incontri intercorsi con l'Amministrazione comunale e con il tecnico incaricato della Variante al P.I.;

Vista la delibera di C.C. n. 61 del 17.12.2019;

La sottoscritta P. M. nata a il e residente a in via presenta richiesta di accordo pubblico-privato come da schema di accordo di pianificazione allegato e come da scheda urbanistica allegata.

Si allega, altresì, l'atto di notorietà per l'attestazione della proprietà dei mappali interessati alla proposta di accordo.

Cordiali saluti.

P. M.

# DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ

(art. 4 legge 15/1968 - presentata contestualmente all'istanza: art. 3, comma 1, D.P.R. n. 403/1998) (\*)

lo sottoscritto/a P. [redacted] M. [redacted] nato/a a [redacted]  
il [redacted] residente a [redacted] via [redacted] n. [redacted]  
consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 26 della legge 15/1968 e dall'art. 11, comma 3, del  
D.P.R. n. 403/1998 in caso di dichiarazioni mendaci

**dichiaro**

- DI ESSERE TITOLARE ESCLUSIVA DEI SEGUENTI  
PAPPALI TERRITORIO DI BAONE (PD)  
FOGLIO N° 23 PAPPALI 605-606-607-608-609-610  
611-612

BAONE

luogo

18/12/2019

data

X

(/la dichiarante)

Informativa ai sensi dell'art. 10 della legge 675/1996: i dati sopra riportati sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati esclusivamente per tale scopo.

(\*) Quando la dichiarazione è presentata contestualmente all'istanza e sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto a ricevere la documentazione, non è soggetto all'autenticazione della firma.



# P.I. VARIANTE 2019 - SCHEDA PROGETTO - ACCORDO N. 1

## AC - 01 AMBITO DI COMPLETAMENTO 1 - BAONE

**PROPOSTA:** Formazione di un ambito di completamento residenziale mediante accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 23 aprile 2004 n° 11

L'ambito, di superficie complessiva di mq 7.145, rientra in Zona di Urbanizzazione Controllata del Piano Ambientale con prescrizione di varco ineditato da salvaguardare che viene tradotta nel PAT in una indicazione di conto visuale su ambito di urbanizzazione consolidata per cui, come per le zone prevalentemente vegetate del P.A., l'indice di copertura può essere ricondotto ad un massimo del 10% della superficie dell'ambito.

**STATO ATTUALE:** per l'area il PRG precedente ed il P.I. del 2017 determinano una destinazione d'uso per impianti tecnologici - impianti distribuzione carburanti (art. 44 NTO, indice copertura 10%) con prescrizione di coni visuali allo stato attuale l'area si presenta libera, in pieno, con un fossato di perimetro nei lati ovest e sud, e confina sul lato nord con la S.P. n. 6 e la pista ciclabile esistente

**ESTREMI DELL'ACCORDO:** \_\_\_\_\_

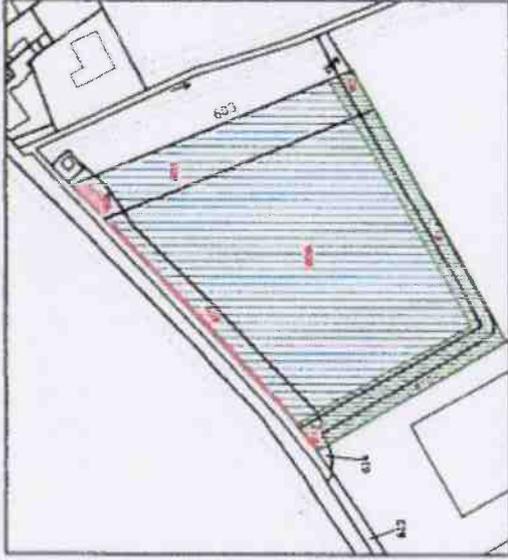
**PARAMETRI:**

- superficie territoriale mq 7.145
- superficie coperta max. 10% di 714,50 mq
- volume massimo edificabile mc 5.100
- superficie ad uso pubblico: viabilità accesso mq 126 parcheggio pubblico mq: 119
- pista ciclabile esistente mq 145 (in proprietà interna all'ambito)
- superficie scoperta:
  - verde di mitigazione da mantenere a superficie naturale permeabile per la quota minima del 80%,
  - superficie impermeabile e semipermeabile per pavimentazioni, accessi e arredi massimo 20% della superficie del lotto
  - superficie a verde perimetrale, fossato - laminazione mq 1.195

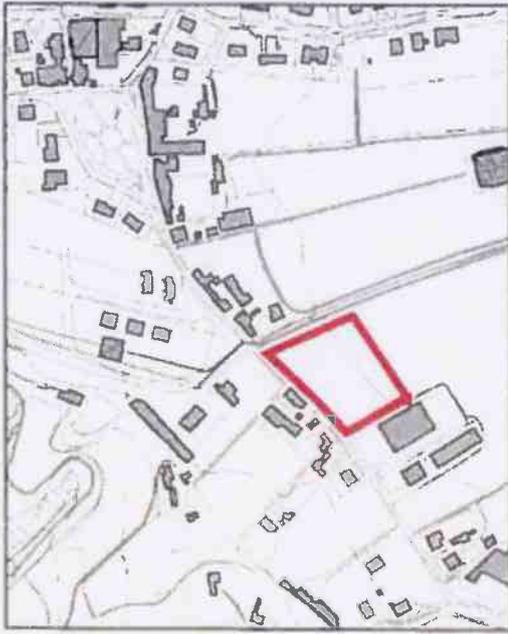
INQUADRAMENTO



CATASTO



CTR



ESTRATTO P.I. VIGENTE

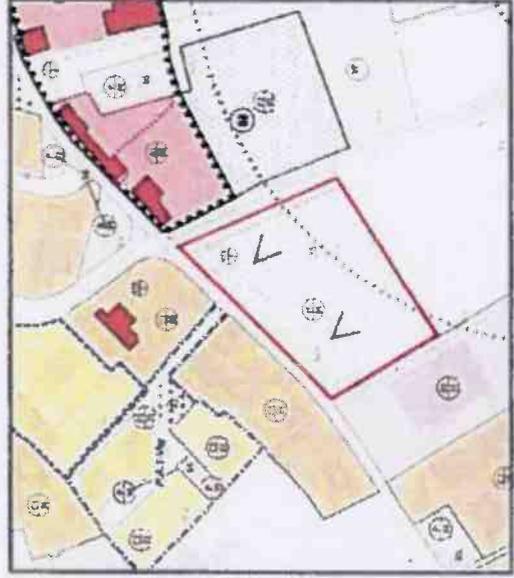


IMMAGINE AEREA



# P.I. VARIANTE 2019 - SCHEDA PROGETTO - ACCORDO N. 1

## Ac - 01 AMBITO DI COMPLETAMENTO 1 - BAONE

TAVOLA 1 PAT - CARTA DEI VINCOLI

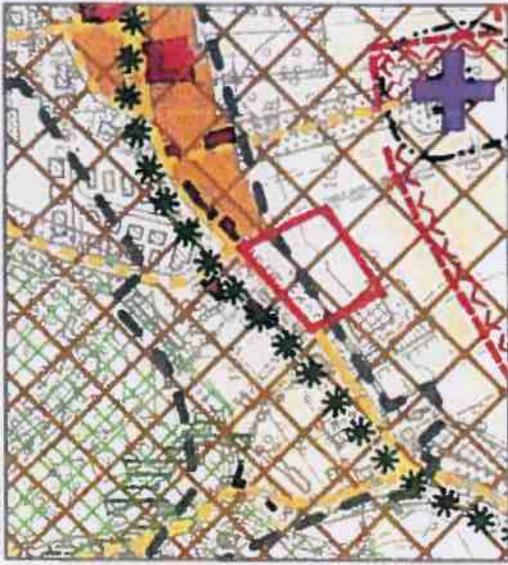
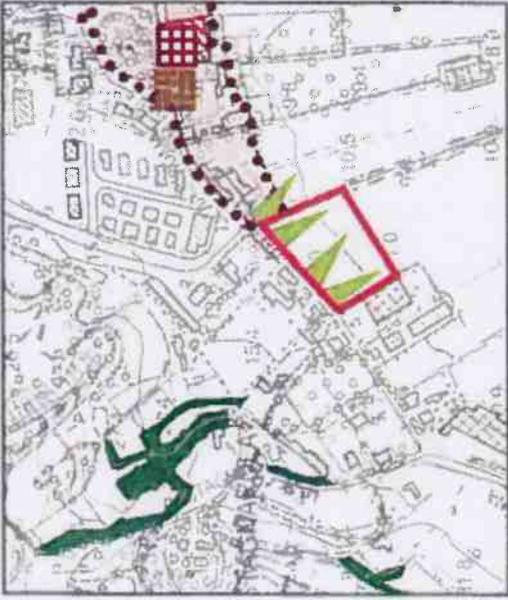


TAVOLA 2 PAT - CARTA DELLE INVARIANTI



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



TAVOLA 3 PAT - CARTA DELLE FRAGILITA'

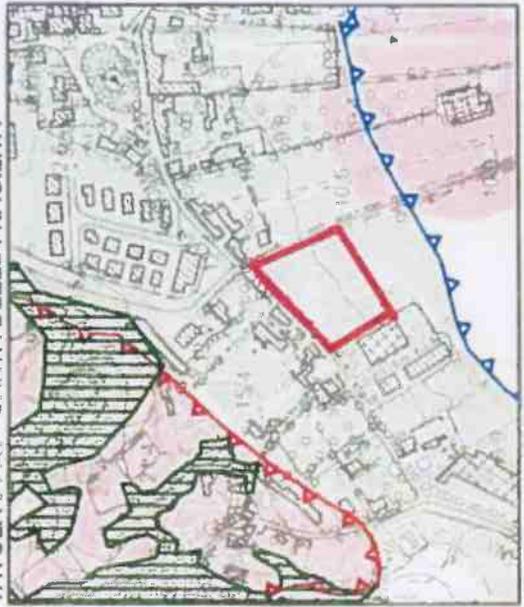
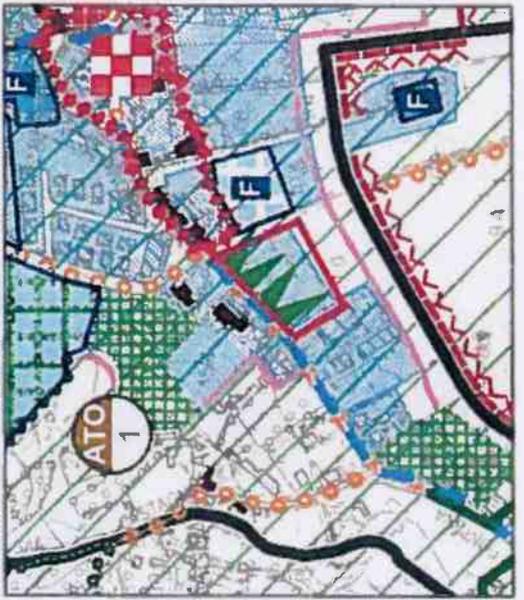
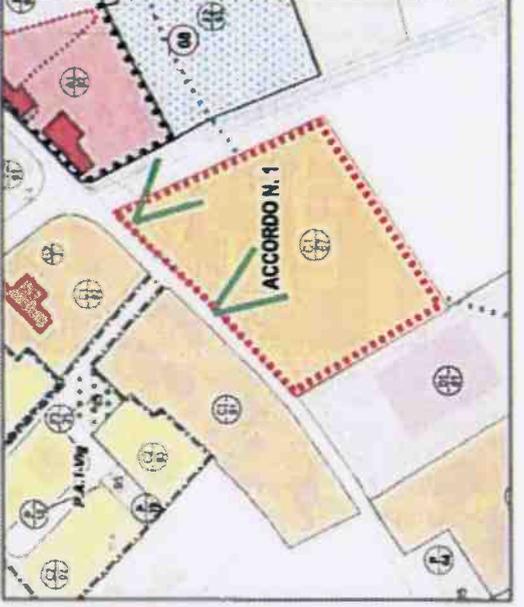


TAVOLA 4 PAT - CARTA DELLA TRASFORMABILITA'



ESTRATTO P.I. DI VARIANTE scala 1:2000 ELAB. 03 - Baone



# P.I. VARIANTE 2019 - SCHEDA PROGETTO - ACCORDO N. 1

## INDICAZIONI e PRESCRIZIONI

Il progetto è relativo alla trasformazione di una precedente previsione volta all'insediamento di un impianto di distribuzione carburanti mediante la formazione di un ambito di completamento residenziale mediante accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 23 aprile 2004 n° 11

L'edificazione è prevista secondo due linee compositive con tipologie da carattere uni - bifamiliari sul lato ovest, bifamiliari o a schiera sul lato est per complessivi mc 5.100 per una superficie coperta di mq 714,50, a formare un unico lotto urbanistico con distribuzione degli accessi privati interna

Particolare attenzione va posta alla conservazione dei con visuali che il P.I. già recepisce dal PAT, per questo motivo l'organizzazione sedimi edificabili va orientata in modo parallelo all'asse dei con visuali stessi verso la campagna, lasciando uno spazio prospettico centrale libero di almeno 35 ml fra le due linee del costruito, e con arretramento rispetto al confine della prospettiva sul cimitero.

La mitigazione dell'intervento dovrà avvenire mediante la conferma dell'area verde di pertinenza dell'affossamento esistente di perimetro (lato sud ovest e sud est) con funzione anche di laminazione idraulica, e la limitazione della superficie coperta edificabile al 10% della superficie totale dell'ambito.

Vanno contenute le opere di urbanizzazione al minimo necessario per garantire l'accessibilità al lotto, con formazione di un parcheggio pubblico di testa in base allo standard minimo di legge per mq 119. L'area scoperta interna al lotto edificabile andrà mantenuta a prato, orto, giardino, con una superficie permeabile naturale per almeno l'80 % della stessa.

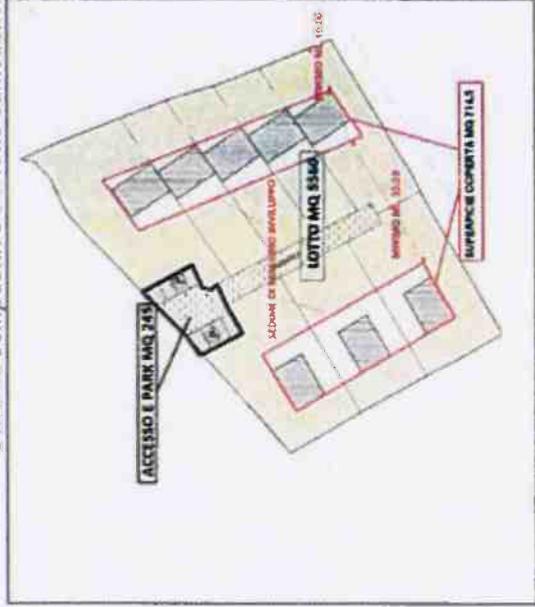


L'altezza massima per l'edificazione è fissata in ml 8,50 in gronda e 9,50 in colma per un numero di piani fuori terra pari a due più livello mansardato.

# AC - 01 AMBITO DI COMPLETAMENTO 1 - BAONE

Tipo di Zona	Residenziale di completamento
Tipo di intervento	Permesso di costruire convenzionato come da accordo negoziato n. 1
Destinazione di progetto	residenza
Superficie scheda	mq 7.145
Volume massimo ammesso	mc 5.100
Superficie permeabile minima	Interna al lotto mq 3.876 perimetrale (fossato) mq 1.195
Distanza dalla strada	ml 10,50
Distanza dai confini	ml 5,00 - lato est ml 10,00
Distanza dai fabbricati	ml 10,00
Numero piani massimo	per cono visuale ml 35,00 2 + piano mansardato
Altezza massima	ml 8,50 in gronda
Abitanti teorici inabitabili	n° 34
DOTAZIONI STANDARD	
Verde pubblico	0
Parcheggio pubblico	mq 119
Pista ciclabile esistente	Mq 145

Schema compositivo del lotto edificabile:



Planimetria degli interventi



COMUNE DI BAONE

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE  
REGIONALE 23 APRILE 2004 N° 11

§§§§§§

Il giorno DICIOOTTO del mese di DICEMBRE dell'anno DUEMILADICIANNOVE in Baone, nella sede Municipale del Comune di Baone tra i Signori:

1. ..., in qualità di Sindaco pro-tempore del Comune di Baone (PD) o Funzionario incaricato - Cod. Fisc. 82004450282 - Partita Iva 01775040288 -, domiciliato per la carica presso la Sede Municipale di Baone (PD) - C.A.P. 35030 - in Piazza XXV Aprile n. 1, che interviene nel presente accordo per nome e conto del Comune che rappresenta autorizzato a sottoscrivere il presente accordo, nel seguito del presente accordo denominato semplicemente «COMUNE», da una parte,
2. F. [REDACTED] M. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] che interviene in questo atto in qualità di proprietaria dei terreni siti in Comune di Baone catastalmente censiti al Foglio 23 mapp 605,606,607,608,609,610,611,612, nel seguito del presente atto denominato/i anche semplicemente «PROPONENTE», dall'altra parte;

PREMESSO:

- a) che l'art. 6 della Legge Regionale 23/04/2004 n. 11, prevede da parte dei Comuni, delle Province, della Regione la possibilità di «concludere accordi con soggetti pubblici e privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico», confermando che tali accordi «costituiscono parte integrante degli strumenti di pianificazione cui accedono».
- b) Il Comune di Baone è dotato del Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 109 del 18/07/2013 e che è stata pubblicata sul BUR n. 68 del 09/08/2013;
- c) Il Comune di Baone è dotato della variante n. 1 al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 29/09/2017;
- d) Che in data 17.12.2019 il Comune di Baone con deliberazione di C.C. n.61 ha deliberato gli atti di indirizzo determinando i criteri generali per le eventuali iniziative di privati volte alla stipula di accordi Pubblico/privati, individuando gli interventi funzionali e strategici all'interesse pubblico finalizzati al miglioramento urbano, economico, sociale, occupazionale, paesaggistico, architettonico e ambientale, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche, DUP e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.
- e) Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 24.10.2019 del è stato presentato il documento del Sindaco evidenziando le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi, precisando che l'attuazione del Piano degli Interventi sarebbe avvenuta anche mediante il recepimento degli accordi approvati e sottoscritti ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 e dell'art. 11 della L. 241/1990;
- f) Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 30/09/2019 è stato definito il contributo straordinario di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i. per gli interventi;
- g) Che il PROPONENTE, condividendo gli obiettivi di cui al precedente punto d) perseguiti dall'Amministrazione comunale, s'è reso disponibile a concordare il presente accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i., per consentire gli obiettivi di interesse comunale.

- h) Che i terreni di proprietà del proponente, siti in Comune di Baone catastalmente censiti al Foglio 23 mapp. 605,606,607,608,609,610,611,612 sono classificati dal PI come zona "per impianti tecnologici - impianti distribuzione carburanti" (come da scheda urbanistica allegata).
- i) Che il PROPONENTE, s'è reso disponibile a contribuire all'interesse pubblico mediante corresponsione del *plusvalore* e/o alla realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico, anche eventualmente fuori ambito, secondo le modalità stabilite nel presente accordo di pianificazione, previa idonea variante urbanistica che consenta al PROPONENTE medesimo di recuperare un'adeguata capacità edificatoria, in forma di compensazione urbanistica, pari a mc 5.100,00 da localizzare come da scheda urbanistica allegata, identificato catastalmente ai mappali 605,606,607,608,609,610,611,612 del Foglio 23 del Comune di Baone.
- j) Che il presente accordo, ai sensi dell'art. 6, secondo comma, della legge regionale n. 11 del 2004, è volto a definire convenzionalmente i contenuti discrezionali della strumentazione urbanistica, è conforme alla legislazione e alla pianificazione urbanistica sovraordinata vigente, e non incide sui diritti dei terzi;

**TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO TRA LE PARTI COME SOPRA COSTITUITE SI ACCORDA QUANTO SEGUE:**

**Articolo 1 - Premesse ed elaborati**

- 1. Le premesse sono parte integrante ed essenziale del presente accordo e valgono quale criterio interpretativo dello stesso.

**Articolo 2 - Norme regolatrici**

- 1. Le parti danno atto che il presente accordo è regolato:
  - dalle clausole del presente atto che costituiscono la manifestazione integrale degli impegni e degli accordi concordati ed intervenuti con il Comune di Baone;
  - dal codice civile e dalle altre disposizioni normative in vigore in materia di contratti di diritto privato.

**Articolo 3 - Scopo dell'accordo**

- 1. Il presente accordo viene stipulato ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della legge regionale n. 11 del 2004 ed è volto specificamente a introdurre nel P.I. in via di definizione la proposta di intervento avanzata dal PROPONENTE che l'Amministrazione comunale riconosce di rilevante interesse pubblico per le ragioni illustrate in premessa. Pertanto il presente accordo e gli allegati elaborati grafici e normativi costituiranno parte integrante della variante al P.I. e verranno recepiti ai sensi dell'art. 6, terzo comma, della legge regionale n. 11 del 2004. Le parti convengono in via definitiva che il presente accordo ha l'effetto di determinare il contenuto discrezionale della strumentazione urbanistica.
- 2. Le parti riconoscono vicendevolmente che il presente accordo è conforme alla legislazione e alla pianificazione sovra comunale vigente e viene sottoscritto in ossequio alle prescrizioni impartite;
- 3. Le parti riconoscono vicendevolmente che il presente accordo non incide sui diritti dei terzi perché l'individuazione delle aree oggetto di accordo riguarda terreni di proprietà del PROPONENTE e i cui attuali proprietari sottoscrivono il presente atto.

**Articolo 4 - Impegni**

- 1. Il PROPONENTE si impegna a corrispondere al Comune di Baone l'importo di € 67.000,00 + € 3.000,00 per le spese di istruttoria, per un totale di € 70.000,00 ( Euro

settantamila) con le seguenti modalità: il versamento verrà effettuato il giorno successivo all'approvazione della delibera di accordo pubblico-privato di cui all'oggetto, quale contributo straordinario corrispondente al 50% del maggior valore generato dall'intervento in variante urbanistica, deroga o con cambio di destinazione d'uso", ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001.

2. Le parti convengono che detto importo non verrà considerato a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
3. Il PROPONENTE prende atto che decorsi inutilmente i termini di cui all'art. 18, comma 7 della L.R. 11/2004, le previsioni urbanistiche introdotte decadono.
4. Il PROPONENTE si impegna a presentare il permesso di costruire entro quattro anni dall'entrata in vigore della Variante al P.I. cui accede il presente accordo e di ritirare il permesso di costruire entro centoventi giorni dalla comunicazione da parte del Comune del rilascio del permesso di costruire medesimo. Decorsi inutilmente i predetti termini la variante al P.I. decade, ai sensi dell'art. 18, comma 7 della LR 11/2004.

#### **Articolo 5 – Contenuti urbanistici**

1. I contenuti urbanistici del presente accordo comprendono:
  - la localizzazione di mc 5.100,00 di *jus ædificandi*, entro la zona descritta precedentemente, opportunamente modificata come da scheda allegata per consentire al soggetto PROPONENTE una capacità edificatoria, in forma di compensazione urbanistica;
  - Schemi grafici idonei a rappresentare la Variante urbanistica corrispondente ( vedi scheda urbanistica allegata)

#### **Articolo 6 – Obblighi del Comune**

1. Il Comune di Baone si obbliga a recepire integralmente i contenuti del presente accordo entro il 31.12.2019 dalla sua sottoscrizione con la deliberazione di adozione della corrispondente Variante P.I. ai sensi e per gli effetti dell'art. 6, terzo comma, della legge regionale n. 11 del 2004.

#### **Articolo 7 - Trasferimento a terzi degli obblighi assunti**

1. Le obbligazioni gravanti sul PROPONENTE si intendono assunte in solido per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo; pertanto intendere in caso di alienazione, totale o parziale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal proponente con la presente convenzione si trasferiscono automaticamente anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune ai sensi della presente convenzione.

#### **Articolo 8 – Oneri di urbanizzazione.**

1. In via presuntiva gli oneri previsti per la realizzazione dell'intervento proposto dal PROPONENTE risultano pari a € 73.000,00 salvo quanto calcolato in sede di rilascio del permesso di costruire.

#### **Articolo 9 - Clausola di salvaguardia.**

1. Qualora le previsioni urbanistiche di cui all'art. 5, per fatti sopravvenuti ingenerati da provvedimenti di Amministrazioni diverse dal COMUNE o per causa di forza maggiore o per annullamenti definitivi, anche giurisdizionali, ad opera di terzi e/o comunque per fatti non imputabili alle parti, diventi in via definitiva inefficace e/o inattuabile, la presente convenzione si intende automaticamente risolta.
2. Il verificarsi delle ipotesi di cui al precedente comma preclude la possibilità di invocare adempimenti risarcitori tra le parti.

#### Articolo 9 - Revoca del provvedimento/recesso dell'accordo

1. Per motivi di pubblico interesse il COMUNE può recedere unilateralmente dal presente accordo, in tal caso il COMUNE restituirà le somme versate dal PROPONENTE.

#### Articolo 10 - Controversie

1. È esclusa con la presente convenzione la competenza arbitrale per la definizione di eventuali controversie.
2. Le eventuali controversie che dovessero sorgere durante la concessione dovranno essere preliminarmente esaminate tra le Parti in via amichevole e qualora non si pervenga ad una risoluzione bonaria delle stesse si potranno adire le vie legali.
3. Viene eletto come unico Foro competente il Foro di Rovigo.

#### Articolo 11 - Regime fiscale

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti il presente accordo e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso sono a carico del PROPONENTE.

#### Articolo 12 - Trascrizione

1. Ai sensi dell'art. 2645-quater del Codice Civile, le parti contraenti autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia, per quanto eventualmente occorrente, all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

#### Articolo 13 - Trattamento dei dati personali

1. Il PROPONENTE con la sottoscrizione del presente accordo autorizza il Comune di Baone al trattamento dei propri dati personali in ottemperanza al D. Lgs 196/2003.

Baone, li 18.12.2019

IL SOGGETTO PROPONENTE

R. M.