COMUNE DI BAONE

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

§§§§§§§

Il giorno 22 del mese di giugno dell'anno 2020 in Baone, nella sede Municipale del Comune di Baone tra i Signori:

1. **VILLANI ARCH. LEILA,** in qualità di 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,

E

2. **BERTO ALCIDE** nato a Este PD il 22/04/1948 cod. fisc. BRTLCD48D22D442Y che interviene in questo atto in qualità di proprietario e **BERTO NICOLA** nato a Cologna Veneta VR il 12/06/1978 cod. fisc. BRTNCL78H12C890J che interviene in questo atto in qualità di conduttore dei terreni siti in Comune di Baone catastalmente censiti al Foglio 4 mapp. 253 sub.3, nel seguito del presente atto denominato 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 17/02/2019 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 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 l'immobile di proprietà del proponente, siti in Comune di Baone catastalmente censito al Foglio 4 mapp. 253 sub.3 parte è classificato dal PI come zona agricola (Allegato A).
i) Che il PROPONENTE, s'è reso disponibile a contribuire all'interesse pubblico mediante corresponsione del *plusvalore*, secondo le modalità stabilite nel presente accordo di pianificazione, previa idonea variante urbanistica che consenta al PROPONENTE medesimo il cambio di destinazione d'uso di annesso rustico esistente non più funzionale all'attività agricola, ai sensi dell'art. 43 co.2 lett. d) L.R. N. 11/04 ed il riconoscimento di un'adeguata capacità edificatoria, in

forma di compensazione urbanistica, pari a 683 mc da localizzare in via Val Calaona 12/A, identificato catastalmente al mappale 253 del Foglio 4

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 delle legge regionale n. 11 del 2004 ed è volto specificamente a introdurre nel PI 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 € 20.656,12 (ventimilaseicentocinquantasei/12) oltre € 3.000,00 quale diritti istruttori a mezzo bonifico bancario in data 23/06/2020 in unica soluzione, 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 PI 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 PI decade, ai sensi dell'art. 18, comma 7 della LR 11/2004.

Articolo 5 – Contenuti urbanistici

1. I contenuti urbanistici del presente accordo comprendono:

- il cambio di destinazione d'uso di annesso rustico esistente non più funzionale all'attività agricola, ai sensi dell'art. 43 co.2 lett. d) L.R. N. 11/04
- ampliamento del medesimo annesso rustico trasformato mediante il riconoscimento di un'adeguata capacità edificatoria, in forma di compensazione urbanistica, pari a 683mc da localizzare in via Val Calaona 12/A di *jus ædificandi*, entro la zona agricola. (Foglio 4 mapp. 253);

Schemi grafici idonei a rappresentare la Variante urbanistica corrispondente (Allegato B).

Articolo 6 – Obblighi del Comune

1. Il Comune di Baone si obbliga a recepire integralmente i contenuti del presente accordo entro 15/12/2020 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 dalla società 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 € 16.077,82 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 10 - 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 11 - 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 Padova.

Articolo 12 - 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 13 - Trascrizione

1. Ai sensi dell'art. 2645-quater del Codice Civile, le parti contraenti autorizzano la trascrizione del

si approvano le modifiche in rosso
il 23/06/2020
firma del tecnico
firma UT

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 14 – 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, lì 23/06/2020

firma: Proponente

firma: Comune

IL RESPONSABILE
3° SETTORE TECNICO
Arch. Leila Villani

IL SEGRETARIO COMUNALE

CAMBIO USO

VALORE INIZIALE

SUPERFICIE IMMOBILE	MQ	ZTO	VALORI MERCATO	TOTALE
FICIO ANNESSO RUSTICO	46,72	AGRICOLA	€ 206,25	€ 9.636,00
	46,72			**€ 9.636,00**

VALORE FINALE

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	ZTO	VALORI MERCATO	TOTALE
FICIO RESIDENZIALE	46,72	AGRICOLA	€ 387,50	€ 18.104,00
	46,72			**€ 18.104,00**

COSTO COSTRUZIONE/DEMOLIZ/CAMBIO USO			
ONTRIBUTO DI COSTRUZIONE = OPERE DI URBANIZZAZIONE (TABELLARE)		22,42€/MC	
ONERI FINANZIARI		1% VF-VI	€ 84,68
SPESE TECNICHE = 8% VF-VI			€ 677,44
VI			€ 8.468,00
LORE DI TRASFORMAZIONE			€ 7.705,88
			-50%
LORE DI PEREQUAZIONE			€ 3.852,94

CALCOLO VALORE PEREQUATIVO VOLUMETRIA ACCESSORIA

			VALORE DI PEREQUAZIONE	
le volume RICHIESTO	mc	683	24,59	€ 16.803,18

TALE CONTRIBUTO STRAORDINARIO				€ 3.852,94	CAMBIO USO
				€ 16.803,18	PEREQUAZIONE
				20.656,12	

3.000,00 diritti istruttori

23.656,12