

COMUNE DI BAONE

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

§§§§§§§§

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno 2025 in Baone, nella sede Municipale del Comune di Baone tra i Signori:

1. **GUGLIELMO ARCH. GIANNI**, 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. **BRUNI ALESSANDRO** nato a Casale di Scodosia il 27/12/1952 cod. fisc. BRNLSN52T27B877J che interviene in questo atto in qualità di Amministratore Unico della società Bruni Alessandro srl proprietaria del complesso Villa Cà Barbaro, catastalmente censito al Foglio 26 e 27 come da planimetria allegata, 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 i terreni di proprietà del proponente, siti in Comune di Baone catastalmente censiti al Foglio 26 e 27 per una superficie di 27.700 mq come da planimetria allegata sono classificati dal PI come zona bianca (Allegato A) e corrispondono alla ex scheda di intervento AT03.
- 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 la riclassificazione dell'area riclassificazione dell'area Foglio 26 e 27 (vedi allegato) da zona bianca in Z.T.O. Agricola E2/PA-PR :
- j) Che il PROPONENTE si è reso disponibile ad eseguire il completo restauro della Chiesetta

Madonetta delle Ave a propria cura e spese, e ad attivare visite tramite prenotazione e disponibilità per scuole o gruppi organizzati e riconosciuti dall'Amministrazione Comunale al fine di valorizzare i luoghi per la valenza sia geografica che storica, per i percorsi pedonali e per gli specchi d'acqua, a tale scopo, successivamente alla approvazione della variante, dovrà essere stipulata apposita convenzione che regolerà gli accordi tra le parti relativamente all'utilizzo della Chiesetta e degli spazi di cui sopra;

- k) 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

Il PROPONENTE si impegna a corrispondere al Comune di Baone l'importo di € 16.522,00 (sedecimilacinquecento/22) oltre € 3.000,00 quale diritti istruttori, 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.

1. Le parti convengono che detto importo non verrà considerato a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. 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.
3. Il PROPONENTE si impegna a presentare il permesso di costruire **entro un anno** 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:
 - trasformazione e riclassificazione dell'area Foglio 26 e 27 mappali come da planimetria allegata da zona bianca in Z.T.O. E2/PA, E2/PR
 - Schemi grafici idonei a rappresentare la Variante urbanistica corrispondente (Allegato).

Articolo 6 – Obblighi del Comune

Il Comune di Baone si obbliga a recepire integralmente i contenuti del presente accordo entro il 31 dicembre 2025, 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

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.

Per la realizzazione di interventi edilizi che saranno avanzati dal PROPONENTE si dovrà versare il contributo di costruzione, calcolato in sede di rilascio del permesso di costruire. Considerato che la Chiesetta delle Ave è un bene culturale, per cui di interesse pubblico, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, potrà essere scomputato il contributo afferente agli oneri primari e secondari fino alla concorrenza massima del 50% a sostegno delle spese relative al restauro della Chiesetta stessa previa sottoscrizione della convenzione di cui in premessa.

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 Rovigo.

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 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.

firma: Proponente _____

firma: Comune _____