



REGIONE VENETO  
PROVINCIA DI PADOVA  
COMUNE DI MASSANZAGO

ELABORATO  
P.04

**PIANO DEGLI INTERVENTI - Variante n. 10.6**  
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

Luglio 2023

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

## **APP 6 – VARIANTE PUNTUALE N. 1**

**PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI MASSANZAGO**

**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 2023 (duemilaventitre), il giorno \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) nel mese di luglio tra i signori:

- **Davide Stangherlin** 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. 01 del 24.02.2023, di seguito denominato "**Comune**";

- **CACCIN NICO**

- **CACCIN RUGGERO**

- **CACCIN MATTEO**

- di seguito denominati "**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, 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 12 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 concludere accordi con soggetti privati previa individuazione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione;

- in data 25.09.2020 prot. n. 9899, successivamente integrata e sostituita in data 13.03.2023 prot. 3395 i signori Caccin hanno 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;

- in data 20.07.2023 prot. 8861, i signori Caccin hanno presentato schema di accordo in recepimento della richiesta di variante urbanistica di cui al punto precedente, valutato successivamente dall'Amministrazione Comunale;

- 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;

- i signori Caccin Nico, Ruggero e Matteo agiscono in qualità di comproprietari dell'immobile sito in Comune di Massanzago, catastalmente censito al foglio 11 mappale 467;

- il suddetto immobile nel vigente P.R.C. è indicato nel P.A.T. – Piano di Assetto del Territorio – nella tav. 4 "Trasformabilità" come "Aree di Urbanizzazione Consolidata (prevalentemente produttive secondarie e servizi)" - "Edificazione diffusa" e nel P.I. –

Piano degli Interventi – come “Z.T.O. D/18” (articolo 56 delle N.T.O.);

- la richiesta di variante urbanistica presentata da prevedere nella variante n. 10.6 al

Piano degli interventi di Massanzago è relativa alla possibilità di:

a) trasformare porzione di area censita al catasto terreni del Comune di Massan-

zago al foglio 11, mappale n. 467 di superficie territoriale pari a 2.642 m<sup>2</sup> in

Z.T.O. “C2 Residenziale di espansione”, riconoscendo una volumetria edificabi-

le di m<sup>3</sup> 1.800;

b) di intervenire tramite Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.);

- 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 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, 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. 10.6 al Piano degli Interventi di Mas-

sanzago ai sensi dell'art. 18 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 e ne costituirà parte inte-

grante.

### **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 i predetti immobili:

- a) variazione della destinazione urbanistica di porzione dell'area di cui al foglio 11, mappale n. 467 di superficie territoriale pari a 2.642 m<sup>2</sup> da zona D/18 in "C2/6 Residenziale di espansione" attuabile tramite Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), essendo l'area già compresa negli "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata";
- b) individuazione di un indice di edificabilità territoriale IT = 0,68 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- 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  
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), come in seguito determinato:
  - trasformazione dell'area da "Z.T.O. D/18" a Z.T.O. "C2 Residenziale di espansione" soggetta a P.U.A. con indice di edificabilità territoriale IT = 0,68 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

2) al versamento di secondo le

seguenti modalità:

- corresponsione della quota del 100% dell'importo del contributo perequativo entro la data di approvazione della variante n. 10.6 al P.I. ovvero alla corresponsione 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. 10.6 al P.I., quale garanzia per l'adempimento degli obblighi assunti con il presente accordo, idonea polizza fideiussoria per la somma di pari al 100% dell'importo del contributo perequativo di cui al punto 1) del presente articolo, garanzia che sarà 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 la variante urbanistica oggetto dell'accordo pubblico privato sia stata introdotta o approvata nel P.I..

4) Dovrà essere versato, in ogni caso, 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 del titolo abilitativo edilizio.

#### **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. 10.6 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 ammini-

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

## **APP 7 – VARIANTE PUNTUALE N. 2**

**PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI MASSANZAGO**

**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 2023 (duemilaventitre), il giorno \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) nel mese di luglio tra i signori:

- **Davide Stangherlin** 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. 01 del 24.02.2023, di seguito denominato "**Comune**";

- **CARPIN GALDINO**

- 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 12 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 perseguimen-  
to 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,

quindi concludere accordi con soggetti privati previa individuazione degli ambiti terri-

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

- in data 18.12.2020 prot. n. 13573, il signor Carpin Galdino 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;

- in data 19.07.2023 prot. 8826, il signor Carpin Galdino ha presentato schema di

accordo in recepimento della richiesta di variante urbanistica di cui al punto prece-

dente, valutato successivamente dall’Amministrazione Comunale;

- 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 3 mappale 914;

- 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. 10.6 al

Piano degli interventi di Massanzago è relativa alla possibilità di:

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

glio 3, mappale 914 in Z.T.O. “C1.1/57”;

b) individuare un lotto a volumetria predefinita pari a 600 m<sup>3</sup>;

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 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. 10.6 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) variando la destinazione urbanistica dell'area di cui al foglio 3, mappale n. 914 da zona agricola in zona in Z.T.O. "C1.1/57" attuabile tramite intervento edilizio

diretto, essendo l'area ricadente negli "Ambiti di Edificazione diffusa" del PAT;

b) individuando un lotto edificabile a volumetria predefinita di  $m^3$  600 su di una superficie convenzionale fissata in  $m^2$ . 1000, destinato al proprio nucleo familiare;

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

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" attuabile tramite intervento edilizio con lotto a volumetria predefinita pari a  $600 m^3$  su di una superficie convenzionale fissata in  $m^2$ . 1000:

come indi-

cato nella relazione tecnica allegata alla variante n. 10.6 al Piano degli Interventi

(riduzione del 50% del valore indicato ai fini IMU in relazione alla richiesta di lot-

to libero destinato alle esigenze abitative del nucleo familiare, in analogia all'art.

53 delle NTO, riduzione già operante per il versamento del contributo di costru-

zione relativo agli oneri di urbanizzazione con riferimento alle case destinate al

di nucleo familiare del richiedente e all'obbligo di istituzione preventiva di vinco-

lo decennale trascritto).

2) al versamento di

secondo le seguenti

modalità:

- corresponsione della quota del 100% dell'importo del contributo perequativo entro la data di approvazione della variante n. 10.6 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. 10.6 al P.I., quale garanzia per l'adempimento degli obblighi assunti con il presente accordo, idonea polizza fideiussoria per la somma di \_\_\_\_\_, pari al 100% dell'importo del contributo perequativo di cui al punto 1) del presente articolo, garanzia che sarà 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. 10.6 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.



## **APP 8 – VARIANTE PUNTUALE N. 5**

**PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI MASSANZAGO**

**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 2023 (duemilaventitre), il giorno \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) nel mese di luglio tra i signori:

- **Davide Stangherlin** 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. 01 del 24.02.2023, di seguito denominato "**Comune**";

- **BORTOLATO SILVANA**

- 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, 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 12 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 Sinda-

co" l'Amministrazione Comunale ha pubblicato un avviso pubblico, per consentire la

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

quindi concludere accordi con soggetti privati previa individuazione degli ambiti terri-

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

- in data 21.02.2022 prot. n. 2121, la signora Bortolato Silvana 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;

- in data 19.07.2023 prot. 8827, la signora Bortolato Silvana ha presentato schema di

accordo in recepimento della richiesta di variante urbanistica di cui al punto prece-

dente, valutato successivamente dall'Amministrazione Comunale;

- 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 individuato al foglio 2 mappale n. 712;

- 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" (parte) e "Zone di ammortizzazione o transizione (Area di connessione naturalistica – Buffer zone)"

(parte) e nel P.I. – Piano degli Interventi – come e "Z.T.O. E Agricola" (artt. 60 e

segg. Delle N.T.O.);

- la richiesta di variante urbanistica presentata da prevedere nella variante n. 10.6 al

Piano degli interventi di Massanzago è relativa alla possibilità di:

a) trasformare parte dell'area censita al catasto terreni del Comune di Massanza-

go al foglio 2, mappale n. 712 in Z.T.O. "C1.1/9";

b) individuare un lotto a volumetria predefinita pari a 600 m<sup>3</sup>;

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 operando tutte le verifiche del caso;

- 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, 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. 10.6 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 i predetti immobili:

a) variando la destinazione urbanistica di parte dell'area di cui al foglio 2, mappale

n. 712 da zona agricola in zona in Z.T.O. "C1.1/9" attuabile tramite intervento

edilizio diretto, essendo l'area ricadente negli "Ambiti di Edificazione diffusa" del

PAT;

b) individuando un lotto edificabile a volumetria predefinita di m<sup>3</sup> 600 su di una su-

perficie convenzionale fissata in m<sup>2</sup>. 1000, destinato al proprio nucleo familiare;

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

quale contributo perequativo, secondo quanto stabili-

to 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" attuabile tramite

intervento edilizio con lotto a volumetria predefinita pari a 600 m<sup>3</sup> su di una su-

perficie convenzionale fissata in m<sup>2</sup>. 1000:

come indi-

cato nella relazione tecnica allegata alla variante n. 10.6 al Piano degli Interventi

(riduzione del 50% del valore indicato ai fini IMU in relazione alla richiesta di lot-

to libero destinato alle esigenze abitative del nucleo familiare, in analogia all'art.

53 delle NTO, riduzione già operante per il versamento del contributo di costru-

zione relativo agli oneri di urbanizzazione con riferimento alle case destinate al

di nucleo familiare del richiedente e all'obbligo di istituzione preventiva di vinco-

lo decennale trascritto).

2) al versamento di secondo le seguenti

modalità:

- corresponsione della quota del 100% dell'importo del contributo perequativo entro la data di approvazione della variante n. 10.6 al P.I. ovvero alla corresponsione 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. 10.6 al P.I., quale garanzia per l'adempimento degli obblighi assunti con il presente accordo, idonea polizza fideiussoria per la somma di pari al 100% dell'importo del contributo perequativo di cui al punto 1) del presente articolo, garanzia che sarà 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. 10.6 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 ammini-

strativi 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.