

**COMUNE DI BRUGINE**  
**SCHEMA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI**  
**DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N° 11**  
§§§§§§§§

COMUNE DI BRUGINE (Provincia di Padova)  
Tipo Protocollo: E  
N. 0002046 16-02-2018  
Cat. 6 Classe 3  
Uffici: LAVORI PUBBLICI



Il giorno ... del mese di ... dell'anno 2018 in Brugine, nella sede Municipale del Comune di Brugine tra i Signori:

1. **GIRALDO MICHELE**, in qualità di Sindaco pro-tempore del Comune di Brugine (PD) - Cod. Fisc. 80017140288 - Partita Iva 00966910283 -, domiciliato per la carica presso la Sede Municipale di Brugine (PD) - C.A.P. 35020 - in via Roma civ. 48, che interviene nel presente accordo per nome e conto del Comune che rappresenta autorizzato a sottoscrivere il presente accordo giusta deliberazione di Consiglio comunale n. del ..., nel seguito del presente accordo denominato semplicemente «**COMUNE**», da una parte,

E

2. **ZANCANELLA LEONARDO** nato a ... il ... cod. fisc. ... che interviene in questo atto in qualità di proprietario degli immobili siti in Comune di Brugine catastalmente censiti al Foglio 21 mapp. 697, 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 Brugine è dotato del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI), approvato dalla Conferenza di Servizi presso il Piove di Sacco in data 31/07/2008 successivamente ratificata dalla Regione Veneto con D.G.R.V. N. 2377 DEL 08/08/2008 pubblicata sul BUR nr. 73 del 02/09/2008; e che ai sensi dell'articolo 48 della Legge Regionale n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, il Piano Regolatore Generale vigente ha acquistato il valore e l'efficacia del Piano degli Interventi, per le sole parti compatibili con il PATI;

c) Che in data 29/04/2013 il Comune di Brugine con deliberazione di C.C. n. ~~9~~ 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 della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, che risultano a titolo indicativo, ma non esaustivo, i seguenti:

3. infrastrutture e servizi pubblici in genere (incluse nel piano triennale delle opere pubbliche);
4. infrastrutture viarie di interesse comunale ivi incluse la realizzazione e/o il completamento di piste ciclabili che concorrono al completamento del sistema della visitazione turistica - itinerari ambientali e paesaggistici;
5. valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, paesaggistico e ambientale;
6. opere di sistemazione e di arredo urbano;
7. cessione di immobili finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche;
8. messa in sicurezza del sistema della mobilità (riduzione dell'impatto del traffico sul sistema insediativo, riduzione dell'inquinamento, del rumore);
9. realizzazione di opere idrauliche finalizzate alla messa in sicurezza del territorio (bacini di laminazione, ecc.);

10. edilizia Pubblica o convenzionata;

11. ulteriori opere, interventi o funzioni di rilevante interesse pubblico;

d) Con deliberazione del Consiglio comunale n. 61 del 15/12/2016 è stato approvato il documento programmatico del PI 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 LR 11/2004 e dell'art. 11 della L. 241/1990;

e) Con deliberazione del Consiglio comunale n. 48 del 26/10/2017 ha adottato la VARIANTE PARZIALE N°16 al P.I. inerente il SISTEMA INSEDIATIVO e gli atti relativi alla stessa Variante sono stati pubblicati all'Albo Pretorio del Comune per i successivi 30 giorni, ovvero dal 31/10/2017 al 30/11/2017 decorsi i quali gli interessati possono prendere visione della variante parziale n° 16 al Piano degli Interventi adottata e formulare proprie osservazioni fino a trenta (30) giorni dopo la scadenza del periodo di deposito;

f) Che il PROPONENTE, condividendo gli obiettivi di sviluppo economico, sociale e occupazionale perseguiti dall'Amministrazione comunale e che hanno rappresentato l'aspetto fondante delle scelte pianificatorie fin qui effettuate dal Comune, ha presentato osservazione prot. N. 16313 in data 14/12/2017 per mezzo della quale s'è reso disponibile a concordare quanto oggettivato per consentire un miglioramento dell'assetto delle infrastrutture di interesse comunale;

g) Che l'immobile di proprietà del proponente, sito in Comune di Brugine catastalmente censito al Foglio 21 mapp. 697 è classificato dal PI come zona AGRICOLA (Allegato A);

h) Che il PROPONENTE, s'è reso disponibile corrispondere al Comune, 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 perequazione/compensazione urbanistica, pari a mc 800 da localizzare in un nuovo lotto a volumetria predefinita adiacente alla zona C1.2/3 e C1.1/28, opportunamente modificata fino a comprendere il mappale 697 del Foglio 21 come identificato nella planimetria allegata (Allegato B);

i) Che in sede istruttoria tale ipotesi di intesa è stata fatta oggetto di congrua disamina e che sono maturati i termini di un accordo tra le parti;

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;

k) Che lo schema del presente accordo è stato in precedenza approvato con deliberazione di C.C. n 9 del 29/04/2013.

**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 Brugine;
- dal codice civile e dalle altre disposizioni normative in vigore in materia di contratti di diritto privato.

#### **Articolo 3 - Scopo dell'accordo**

Schema accordo di pianificazione -ZANCANELLA LEONARDO

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 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 del P.I. e verranno recepiti in sede di adozione di quest'ultimo 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 della redigendo variante al P.I.

2. Le parti riconoscono vicendevolmente che il presente accordo è conforme alla legislazione e alla pianificazione sovracomunale vigente e viene sottoscritto in ossequio alle prescrizioni impartite;

*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 cedere, direttamente a favore del Comune di Brugine, in attuazione della compensazione, i seguenti immobili:

A) strada privata ricadente nel mappale 697 del Fg. 21 avente accesso da via Breo e confinante: a nord con i mappali 493-698-228, a est con via Breo, a sud con il mapp. 697 stesso ed a ovest con i mappali 743-688, precisando che tale strada comprende la carreggiata ed il relativo marciapiede, per una superficie di circa 415 mq, come da planimetria (ALLEGATO C);

B) porzione di area agricola ricadente nel mappale 697 e confinante: a nord con strada precedentemente individuata, a est con mapp. 697 stesso, a sud con il mapp. 69-485 ed a ovest con i mappali 743 e 688, per la realizzazione di area a verde pubblico/parcheggio pubblico per una superficie di circa 1000 mq come da planimetria (ALLEGATO C);

2. La cessione delle aree sopra descritte equivale ad un importo uguale o superiore a € 24.000,00 (euro ventiquattromila/00), corrispondente ad € 30,00/mc quale valore di compensazione, ipotizzando un If=1mc/mq, prima del rilascio del permesso di costruire, quale contributo straordinario ridotto al 50% e 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, finalizzato alla realizzazione di un fabbricato di mc 800.

3. Le parti convengono che detto importo non verrà considerato a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

4. 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.

5. Il PROPONENTE si impegna a realizzare le necessarie ed eventuali opere di urbanizzazione primaria previste dal D.P.R. N. 380/01

6. Decorsi inutilmente i termini di cui ai commi precedenti 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:

- la localizzazione di un nuovo lotto di mc 800 di *jus edificandi*, entro la zona C1.4, opportunamente modificata fino a comprendere il mappale 697 del Foglio 21, per consentire al soggetto PROPONENTE di recuperare un'adeguata capacità edificatoria, in forma di compensazione urbanistica;

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

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

1. Il Comune di Brugine si obbliga a recepire integralmente i contenuti del presente accordo entro centottanta giorni 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 rimane inteso che 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 - 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 può prevedere un indennizzo per il 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 Padova.

#### **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**

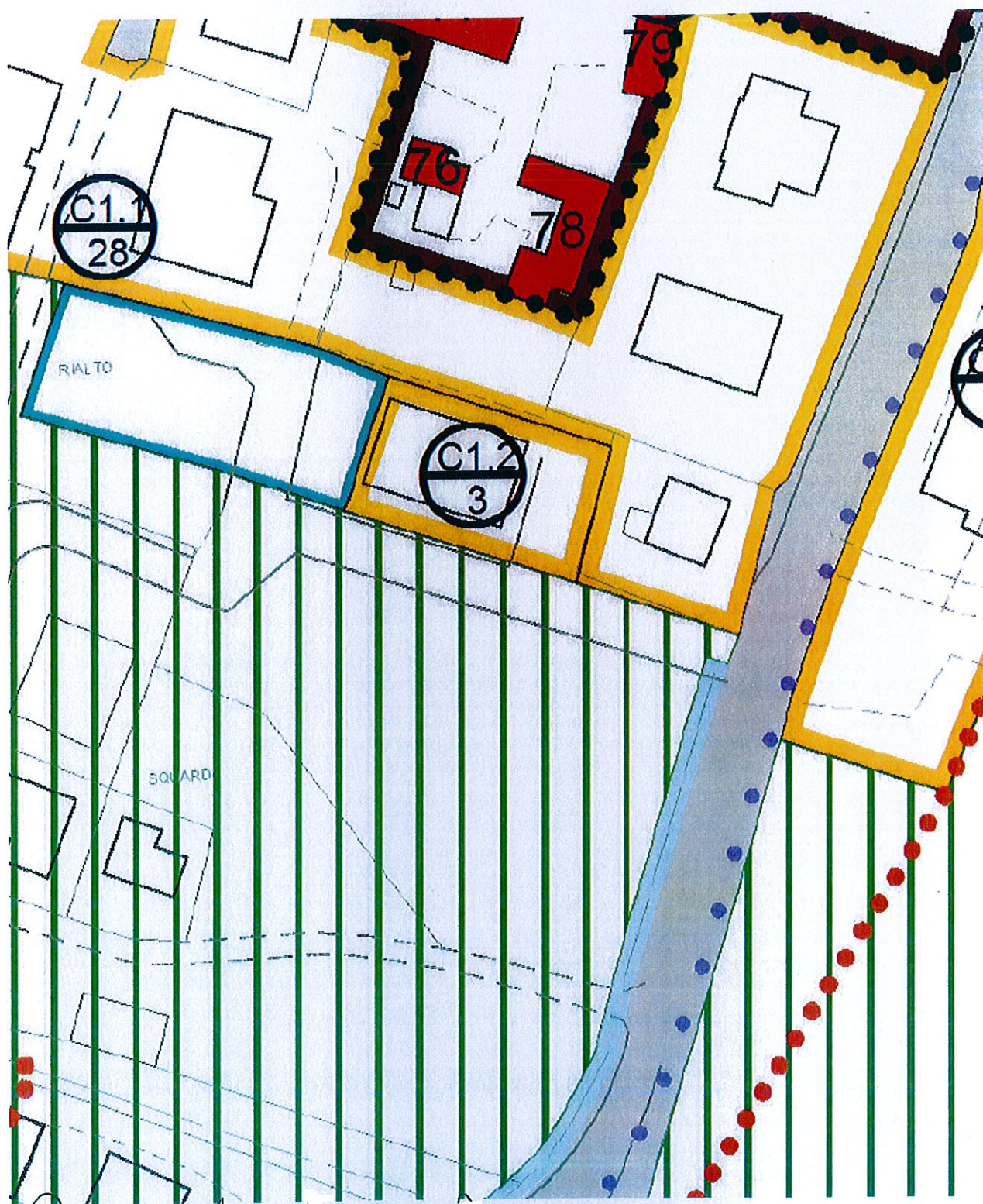
1. Il PROPONENTE con la sottoscrizione del presente accordo autorizza il Comune di Brugine al trattamento dei propri dati personali in ottemperanza al D.Lgs 196/2003.

Brugine, li \_\_\_\_\_

Allegato A – Estratto P.I. Vigente

Allegato B – Estratto P.I. modificato

Allegato C – Planimetria con proposta area in cessione

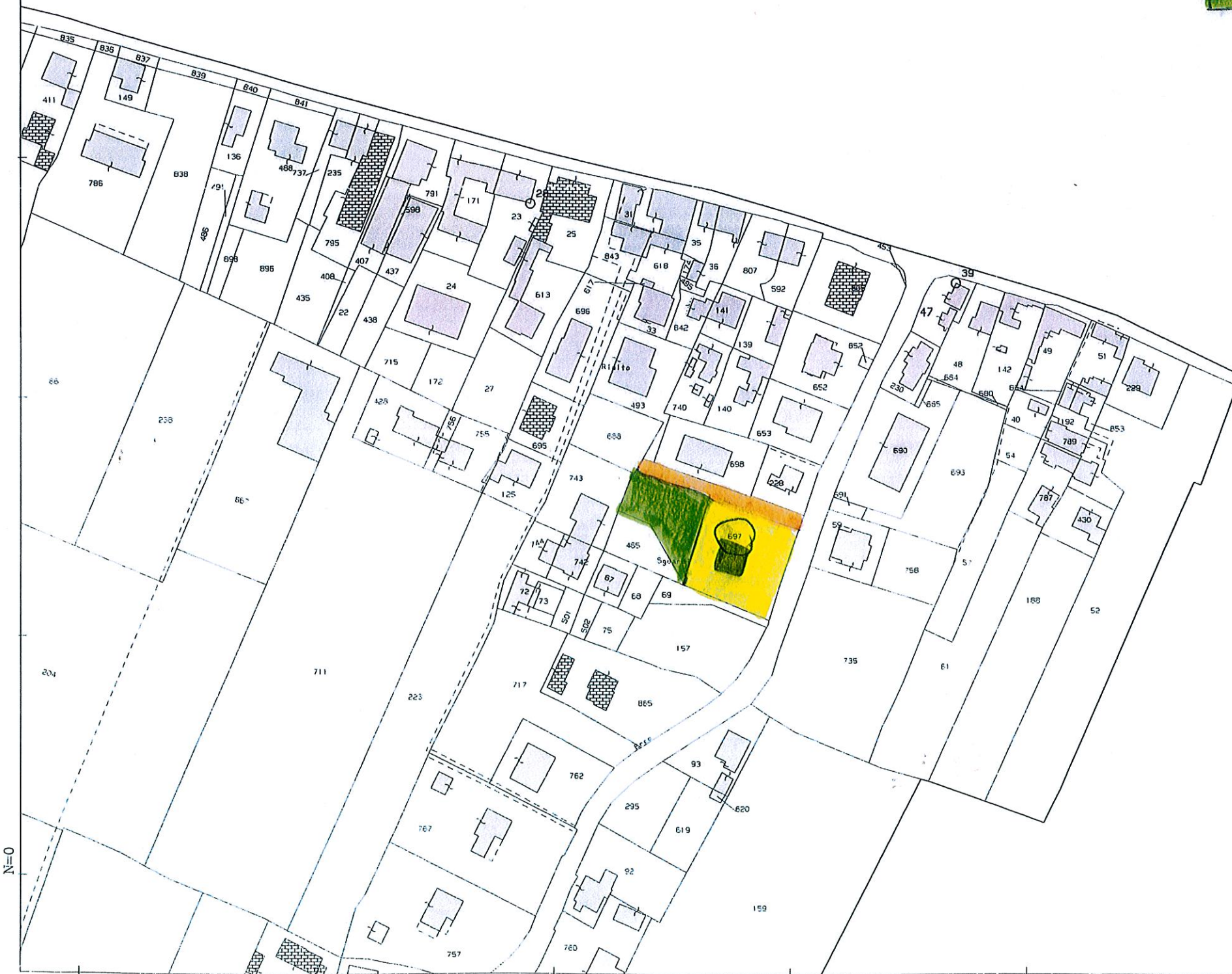




 NUOVO LOTTO EDIFICABILE 800 mq

 STRADA PRIVATA IN ZTO "AGRICOLA" DA CEDERE ESISTENTE

 AREA ≈ 1000 mq da CEDERE



COMUNE DI BRUGINE (Provincia di Padova)  
 Tipo Protocollo: E  
**N. 0016313 14-12-2017**  
 Cat. 6 Classe 5  
 Uffici: LAVORI PUBBLICI

N=0

E=-3200

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: BRUGINE  
Foglio: 21

Particella: 47