

ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO
Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6 della L.R. n° 11/ 2004 e ss.mm. ii.

(da redigere su formato uso bollo)

tra
il Comune di Legnaro
e le Ditta Costruzioni Picello S.n.c. di Picello Daniele e C.

L'anno il giorno del mese di, presso la sede municipale del Comune di Legnaro in Piazza Costituzione n° 1 (Padova), sono presenti:

- il Sig. nato a) il , 7, domiciliato per la carica di Funzionario Comunale, presso la sede comunale, che nella sua qualità di Responsabile del 3° Settore Edilizia Privata – Urbanistica del Comune di Legnaro, interviene e agisce in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Legnaro, codice fiscale/partita iva n° 80013460284, giusto Decreto del Sindaco n° 4 del 01/02/2022, di qui in avanti indicato come "Comune" da una parte;

- il Sig. Daniele Picello nato a (Pd) il in qualità di rappresentante della ditta Costruzioni Picello s.n.c. di Picello Daniele e C. con sede in Codevigo in via dei Tigli n. 18, codice fiscale/partita iva n° 03812450280, di qui in avanti indicati come "Proponente", dall'altra parte.

PREMESSO che:

- il Comune di Legnaro ha aderito al P.A.T.I. tematico della "**Comunità Metropolitana di Padova**", adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 2 del **07/01/2009** ed approvato con conferenza dei servizi in data **18/07/2011**, ratificato con Deliberazione di Giunta Provinciale n° 50 del **22/02/2012** e pubblicato sul BUR n° 21 del **16/03/2012**;
- il Comune di Legnaro ha aderito al P.A.T.I. tematico della "**Saccisica**", adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 del **07/01/2009** ed approvato con conferenza dei servizi in data **15/05/2013** ratificato con deliberazione di Giunta Provinciale n° 160 del **25/09/2014**;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 51 in data **30/10/2009** il Comune di Legnaro ha adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ai sensi dell'art. 15 della L.R. n° 11/2004, unitamente alla proposta di rapporto ambientale di cui alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- il P.A.T. adottato del Comune di Legnaro è stato approvato con conferenza dei servizi, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. n° 11/2004, seguito della sottoscrizione in data **30/01/2012** del "verbale e determinazione conclusiva della Conferenza dei Servizi" per l'Approvazione del Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. del Comune di Legnaro ed esame delle osservazioni pervenute";
- la Giunta Provinciale con deliberazione n° 310 del **21/12/2012**, pubblicata sul B.U.R. della Regione Veneto n° 6 del **18/01/2013**, ha ratificato, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. n° 11/2004, l'approvazione del P.A.T. del Comune di Legnaro;
- in data **01/2/2013**, il P.A.T. del Comune di Legnaro è diventato efficace, essendo trascorsi i quindici giorni dalla pubblicazione del provvedimento di approvazione nel B.U.R..
- con deliberazione di Consiglio Comunale n° 8 del 26/03/2013, di presa d'atto è avvenuta l'illustrazione del Documento predisposto dal Sindaco, in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi con l'attuazione del P.I.
- con successive deliberazioni di Consiglio Comunale n° 25 del 30/07/2020 il Sindaco ha confermato ed implementato i contenuti di cui al Documento del Sindaco già approvato con deliberazioni di Consiglio Comunale n° 8 del 26/03/2013.
- il P.I. impone una visione unitaria dei tempi di attuazione delle previsioni e delle risorse economiche necessarie alla loro realizzazione, in relazione al Bilancio Comunale ed al Programma Triennale delle Opere Pubbliche, consentendo forme di partenariato pubblico/privato a sostegno della definizione degli obiettivi e dei contenuti del Piano, nonché della loro attuazione.

- con deliberazione di Consiglio Comunale n° 42 del 25/10/2012, esecutiva ai sensi di Legge, sono stati approvati i criteri e le modalità di attuazione dei meccanismi negoziali disciplinati dall'art. 6 della L.R. n° 11/2004 (accordi tra soggetti pubblici e privati).
- In data **12/12/2012**, l'Amministrazione Comunale di Legnaro, 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.
- considerato che il termine utile per la presentazione delle proposte deve intendersi quale termine ordinario per un istituto disciplinato dalla sovraordinata normativa regionale per il quale non è stabilito alcun termine temporale di efficacia; la Ditta proponente ha presentato in data 20/11/2020 al prot. Comunale n° 16786, una proposta preliminare di conclusione di accordo pubblico/privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n° 11/2004, affinché venga assunta nel P.A.T. / P.I.
- La proposta preliminare è risultata meritevole di accoglimento come Deliberazione di Giunta Comunale N° 67 del 24-06-2021.
- Il Proponente in data 06/01/2023 ha presentato un Atto Unilaterale d'Obbligo, registrato e trascritto a Padova il 02/01/2023 al n. 59 e trascritto a Padova il 2/1/2023 ai n.ri RG 199 RP 146, a garanzia dei successivi adempimenti.
- Come previsto dal P.A.T. del Comune di Legnaro, il Proponente ed il Comune, hanno definito i contenuti di dettaglio che il P.I. dovrà recepire.
- La suddetta proposta, così come rappresentata negli elaborati allegati, prevede sinteticamente quanto segue:
 - * modifica della zonizzazione del PI, di parte dell' "Area a servizi" - IC/1 a ZTO residenziale tipo C2, all'interno dell'area perequata PER/12" e dell'ambito del PUA denominato "Forte", con incremento pari a mc. 3.600 del volume urbanistico edificabile all'interno del PUA. Tale volumetria potrà essere acquisita dalla Ditta tramite la trasposizione da altre aree, come consentito dall'art 16 delle NTO del PI, e potrà consentire la realizzazione di nuclei residenziali privati con tipologia a blocco per massimo 6 unità ciascuno e con conseguente variante di aggiornamento dello strumento urbanistico attuativo per l'individuazione delle superfici a standard aggiuntive.
 - * realizzazione di un parcheggio pubblico ("P/29") a servizio anche dell'area prevista con destinazione a Parco Urbano, di proprietà comunale, riconoscendone il preliminare interesse pubblico quale opera sulla quale conferire parte del plus-valore di spettanza del Comune corrispondente ad €.140.000 che potrà generarsi con la conclusione dell'accordo.
- La proposta di progetto/iniziativa di rilevante interesse pubblico, risulta coerente con il P.A.T. nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
- Il Proponente si è fatto carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta presentata, acquisendo i necessari pareri preliminari, nonché operando tutte le verifiche del caso.
- Il Consiglio Comunale di Legnaro, con propria deliberazione n° del , ha approvato il presente schema di Accordo.
- 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.

VISTO che:

- il P.A.T. è lo strumento di pianificazione delineante le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni, sulla base di previsioni decennali, fissando gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ritenute ammissibili.
- Il P.I. è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.

- nel rispetto dei valori di riferimento, delle scelte fondamentali, delle regole da osservare e dei limiti cui conformare l'esercizio dell'attività pianificatoria operativa, così come dettate dal P.A.T., allo scopo di garantire il razionale ed ordinato sviluppo del territorio, l'Amministrazione Comunale di Legnaro intende ora raccogliere e valutare, proposte di progetti di iniziative di rilevante interesse pubblico, oggetto di possibili concertazioni pubblico/privato da concludere secondo la forma degli accordi trovando applicazione quanto dettato dall'art. 6 della L.R. n° 11/2004 e ss. mm. ii.
- è stata quindi attivata la procedura di evidenza pubblica in merito agli accordi finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del P.I., nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e di quella strutturale comunale, con particolare riferimento alle regole dettate dalle NTA del P.A.T. del Comune di Legnaro, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

DATO ATTO che:

1. il Proponente è soggetto titolare di fatto e di diritto essendo proprietario degli immobili siti in Comune di Legnaro, della superficie di mq 3.221,00, giusta identificazione al N.C.T.R. foglio n° 9 mappali n° 1513 e 1518.

2. Per i suddetti immobili il P.A.T. nella Carta delle Trasformabilità prevede:

TAVOLA A4 – parte “Area di urbanizzazione programmata”, parte “Area di urbanizzazione consolidata”, “Programmi Complessi”, parte “Contesti dei complessi monumentali” Regolamentata dagli artt. 5.2, 5.3.2, 5.3.1, 6.3, 7, 10, 11.2.1, 11.2.2, 13.8, 17.1.2 delle N.T.A del PAT.;

3. La proposta presentata dal Proponente, contiene la seguente documentazione:

- indicazione e dati del Proponente, attestanti lo stato di fatto e di diritto, nonché la piena disponibilità degli immobili oggetto di proposta;
- individuazione dell'ambito d'intervento su stralcio carta della trasformabilità del P.A.T. (scala 1:10.000), su P.R.G./P.I. vigente (scala 1:5000), nonché, la rappresentazione del compendio immobiliare interessato su base C.T.R.N e N.C.T.R. (scala 1:2000);
- rilievo topografico piano/altimetrico di dettaglio dell'area oggetto d'intervento, esteso alle aree circostanti ritenute significative, con particolare dettaglio degli edifici esistenti, dei manufatti di qualunque genere, del patrimonio arboreo, dei vincoli e/o servitù presenti, nonché delle reti tecnologiche (sottoservizi, pubblica illuminazione, segnaletica, etc.).
- attestato di rischio idraulico dal quale risulta che, a seguito della tipologia di uso dichiarata, è prevista la classe di rischio R2, e comunque il progetto esecutivo dovrà recepire quanto dalle NTO del PGRA, non avendo l'amministrazione individuato soluzioni alternative per una diversa collocazione del parcheggio.
- Relazione tecnica illustrativa con:
 - l'analisi della pianificazione sovracomunale vigente e/o adottata, compreso eventuali piani di settore;
 - l'analisi della pianificazione comunale vigente, con particolare riferimento al P.A.T. e ad eventuali piani di settore;
 - l'analisi e la presenza di vincoli;
 - la descrizione urbanistica ed edilizia esistente, l'intervento proposto con contestualizzazione rispetto all'esistente ed all'ambito territoriale di appartenenza (contesto interessato), compreso il quadro degli eventuali interventi in corso e/o pianificati per l'area in oggetto;
 - i dati stereometrici (metrico/dimensionali) di progetto;
 - la sintesi dello studio di impatto sulla viabilità, inteso come insieme di tutte le componenti derivanti dal traffico privato, trasposto pubblico, ciclo/pedonale, pedonale etc., con particolare riferimento a quello derivante dall'attuazione dell'intervento proposto, nonché, evidenziazione e descrizione delle proposte d'intervento per la mitigazione/compensazione degli effetti provocati sulla mobilità, con dimostrazione delle correlazioni generate in rapporto alle scelte urbanistiche effettuate, ossia con il modello insediativo proposto;

- la necessità e/o lo stato delle eventuali procedure di bonifica da effettuare/in corso di effettuazione;
 - la descrizione dei principali effetti indotti sull'ambiente dall'attuazione dell'intervento proposto, con particolare riferimento alle matrici suolo, acqua, aria, in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), Valutazione di incidenza ambientale (VInCA), nonché alla necessità di eventuali procedure di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) di cui all'ex L.R. n° 10/99;
 - la sintesi della valutazione Compatibilità Idraulica (VCI), con relativa indicazione degli eventuali interventi compensativi;
 - i costi di realizzazione degli interventi proposti (demolizioni, bonifiche, urbanizzazioni, costruzioni edifici, valori delle aree, etc....), distinti fra pubblici e privati, valutati sulla base dell'ultimo aggiornamento disponibile del prezzario regionale di cui all'art. 12 comma 2, della L.R. n° 27/2003 e/o prezzario vigente della Camera di Commercio;
- il parere favorevole sulla valutazione di compatibilità idraulica espresso in data 22/12/2022 con prot. 593512 da il Genio Civile di Padova ai sensi della DGRV n. 3637/2002 e s.m.i., pervenuto al Protocollo n. 18680 del 27-12-2022 del Comune di Legnaro.
 - la valutazione della convenienza complessiva del programma proposto e la ripartizione tra pubblico e privato, calcolata secondo la metodologia di cui alla deliberazione Consiglio Comunale n° 42 del 25/10/2012.
 - i costi di realizzazione degli interventi proposti (demolizioni, bonifiche, urbanizzazioni, costruzioni edifici, valori delle aree, etc....), distinti fra pubblici e privati, valutati sulla base dell'ultimo aggiornamento disponibile del prezzario regionale di cui all'art. 12 comma 2, della L.R. n° 27/2003 e/o prezzario vigente della Camera di Commercio;
 - la valutazione della convenienza complessiva del programma proposto e la ripartizione tra pubblico e privato, calcolata secondo la metodologia di cui alla deliberazione Consiglio Comunale n° 42 del 25/10/2012.
 - Il piano/programma relativo all'assetto generale di progetto (masterplan), finalizzato all'esauritiva illustrazione dei rapporti tra l'intervento proposto e la viabilità esistente, tra superfici coperte e superfici libere, con indicazione delle tipologie edilizie e dell'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza dell'edificazione proposta, l'individuazione delle aree a standard e delle opere da realizzare e cedere al Comune di Legnaro e quant'altro ritenuto significativo;
 - La planimetria e profili quotati a dimostrazione del rispetto delle distanze (strada, edifici, confini, aree pubbliche, etc. ..), comprendenti anche il contesto più immediato, interessato dall'intervento e/o comunque il contesto ritenuto significativo per meglio qualificare l'intervento stesso;
 - La descrizione puntuale degli spazi scoperti, sia pubblici che privati;
 - La sintesi delle principali caratteristiche di tipo infrastrutturale (strade, parcheggi, piste ciclabili, marciapiedi, aree verdi, servizi aerei, sottoservizi, segnaletica, etc...);
 - Il progetto planimetrico (in scala 1:500) con viste di fotoinserimento (render) ambientale;
 - L'elaborazione a dimostrazione della qualità delle soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecnologiche ed ambientali proposte, rispetto alle normative vigenti;
 - L'indagine preliminare di caratterizzazione delle aree, matrici suolo e acqua, nel caso di siti potenzialmente inquinati (ad esempio: presenza di cisterne interrato, ex sedi di attività industriali particolari etc....), ai fini della verifica della situazione esistente, nonché della preventiva necessità di predisporre un piano di bonifica rispetto all'attuazione dell'intervento;
 - La VAS e la VInCA (D.G.R.V. n° 3173 del 10/10/2006 e ss. mm. ii.), o dichiarazione di non incidenza;
 - Altre eventuali indagini connesse alle specifiche caratteristiche della proposta;
 - La VCI (D.G.R.V. n° 1322 del 10/05/2006 e ss. mm. ii.), completa degli elaborati grafici e tecnici descrittivi della situazione idrogeologica ante e post intervento, con particolare riferimento al regime idraulico ed ai criteri progettuali tesi a evitare fenomeni non controllati di natura idraulica, dovuti alla nuova edificazione;

- L'elaborazione ritenuta necessaria al fine di indicare gli immobili oggetto di eventuale trasferimento di proprietà (planimetrie, individuazione immobili, consistenza, etc...);
 - Il cronoprogramma contenente i tempi di attuazione, sia rispetto agli interventi di interesse pubblico, sia rispetto agli interventi di interesse privato, in ogni caso da attuare entro i cinque anni di validità del P.I. ed è recepito con il provvedimento di adozione del piano degli interventi ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
4. Nella successiva fase, ossia in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva, occorrente per il rilascio dei titoli abilitativi (Permesso di Costruire convenzionato, etc.), il Proponente si impegna a presentare la seguente documentazione:
- indagine geologica e relazione geotecnica;
 - elaborati di cui all'art. 19 della L.R. n° 11/2004 e ss. mm. ii.;
 - elaborazioni inerenti il ricorso a fonti di energia rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo, con particolare riferimento alla L.R. n° 4 del 9 marzo 2007 e ss. mm. ii., con particolare riferimento all'art. 2, (interventi di edilizia sostenibile);
 - elaborazioni relazionate alle caratteristiche bio/climatiche del sito (contesto antropico, clima, venti, precipitazioni, umidità, emissioni anche di natura elettromagnetica, etc...);
 - elaborazioni relative allo studio di impatto acustico (art. 8, commi 1 e 4 della L. n° 447/1995 e ss. mm. ii.), ed alla valutazione previsionale del clima acustico (art. 8, comma 3 della L. n° 447/1995 e ss. mm. ii.), oltre a quanto previsto dalle norme del Piano Acustico vigente del Comune di Legnaro;
 - elaborazioni progettuali esecutive in conformità a quanto prescritto dagli Enti gestori dei principali servizi infrastrutturali e delle reti, oltre a quanto richiesto/prescritto dai competenti Uffici Comunali;
 - quanto altro ritenuto necessario;
 - ad uniformarsi, nell'esecuzione di tutte le opere da cedere al Comune di Legnaro anche a titolo di beneficio pubblico, a quanto specificatamente dettato dalla normativa vigente in materia, con particolare riferimento al Codice dei Contratti di cui al D.Lgs. n° 163/2006 e relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.Lgs n° 207/2010.
5. In sede di approvazione del P.I. l'accordo mantiene la sua validità, anche nel caso vengano introdotte variazioni e/o modificazioni, a seguito di prescrizioni derivanti da pareri necessari per Legge, sulle modalità attuative qualora non comportino modifiche alle caratteristiche urbanistiche generali dell'intervento.

CONSIDERATO INOLTRE che:

il Comune di Legnaro ritiene la proposta del Proponente di rilevante interesse pubblico, in quanto:

- La localizzazione e le condizioni degli immobili oggetto di accordo, dal punto di vista urbanistico e ambientale, appaiano coerenti con gli indirizzi generali di sviluppo e di governo del territorio, poste alla base del P.A.T. in quanto parte *"Area di urbanizzazione programmata"*, parte *"Area di urbanizzazione consolidata"*; *"Programmi Complessi"*, parte *"Contesti dei complessi monumentali"* Regolamentata dagli artt. 5.2, 5.3.2, 5.3.1, 6.3, 7, 10, 11.2.1, 11.2.2, 13.8, 17.1.2 delle N.T.A del PAT.;
- Dal punto di vista economico e sociale il programma proposto appare rispondere ai bisogni ed agli interessi della Comunità di Legnaro, nonché agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento dei servizi, attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nell'ambito di intervento, e la realizzazione di un parcheggio lungo la via Orsaretto in prossimità della corte Benedettina e a servizio del bosco di pianura;
- a) Dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione a titolo gratuito da parte del Comune di Legnaro per un corrispondente significativo valore economico stimato pari ad € 140.000,00.

A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11, comma 4 bis della L. n° 241/1990 e ss. mm. ii., in tutti i casi in cui la pubblica amministrazione conclude accordi, nelle ipotesi previste al comma 1 della citata Legge, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento.

Il presente Accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione del P.I., quindi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art. 1 – Premesse

Le premesse, compresi gli allegati citati, vengono condivise, acquisite ed approvate quale parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Art. 2 – Finalità

1. Il presente accordo, concluso tra le Parti, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n° 11/2004 e ss. mm. ii., costituirà parte integrante del P.I. e ne condividerà le forme di pubblicità e partecipazione. Le Parti concordano che i contenuti urbanistici dell'iniziativa sono da intendersi unicamente quelli indicati nella documentazione allegata al presente Accordo, quale sua parte integrante; sulla base di tale documentazione saranno definite le modalità per quantificare il consumo effettivo della superficie agricola utilizzata (SAU), ai sensi della normativa vigente.
2. Il proponente si dichiara consapevole che eventuali modificazioni dei contenuti urbanistici del presente Accordo, non determinano l'invalidità o l'inefficacia dello stesso; in particolare, gli impegni tutti che il Proponente assume in questa sede e che si riprodurranno nel P.U.A. che sarà presentato, sono indissolubilmente connessi al conseguimento pieno, effettivo e incontestato, in tempi congrui, dell'edificabilità privata, presente nel presente Accordo e nei relativi allegati; pertanto detti impegni, dovranno essere ridiscussi qualora la capacità edificatoria privata venga ridotta, da parte del Comune di Legnaro, di oltre il 10% (dieci per cento) delle volumetrie originariamente previste dal relativo progetto allegato quale parte integrante del presente Accordo.
3. Le parti stabiliscono che l'ambito di intervento del PUA potrà subire modifiche della superficie nel limite massimo del 10% previa intesa con il Comune di Legnaro e il rispetto delle percentuali prescritte del 75% (settantacinque per cento) delle aree rientranti nel PUA e oltre il 51% (cinquantuno per cento) del valore, calcolato sulla base dell'imponibile catastale¹.
4. Le Parti concordano che in sede di formazione del P.U.A. saranno definiti con maggiore precisione e dettaglio, tutti gli aspetti urbanistico/edilizi progettuali.
5. Le parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto del presente Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

a) Il Proponente si impegna:

- a realizzare e a cedere le seguenti opere di urbanizzazione:
viabilità comprensiva di percorsi ciclopedonali, e parco verde di quartiere,
così, come meglio identificate negli allegati Tav 03 e Tav 04
- a realizzare e/o a cedere le seguenti opere pubbliche:
 - parcheggio lungo la via Orsaretto in prossimità della corte Benedettina e a servizio del bosco di pianura come meglio identificate negli allegati Tavv. 5.1, 5.2 e 5.3 nonché secondo il computo metrico estimativo e secondo il progetto esecutivo che dovrà essere approvato.
 - a farsi carico di tutti i costi per la realizzazione e cessione di quanto appena esposto;
 - a rispettare i tempi per l'attuazione delle opere ed il trasferimento stimati in 12 mesi, a partire dal rilascio del Permesso di Costruire per l'esecuzione delle stesse;
 - a realizzare secondo le direttive dell'Amministrazione comunale di Legnaro e cedere in proprietà al Comune di Legnaro, l'immobile e/o aree meglio identificate negli allegati, entro 60 giorni, dalla fine delle stesse e successivamente al loro collaudo definitivo.
 - affinché eventuali costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva, occorrente per il rilascio

¹ Si riporta quanto già previsto all'art. 20 della L.R. n° 11/2004, per la presentazione del P.U.A..

del Permesso di Costruire, siano posti a proprio carico, comunque non incidano nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato di cui al presente Accordo.

b) Il Comune si impegna:

- a inserire il presente Accordo nella proposta di Piano degli Interventi da sottoporre al Consiglio Comunale, per la sua adozione, entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi, dalla data della sottoscrizione del presente Accordo;
- ad approvare la variante allo strumento urbanistico attuativo entro 60 giorni dall'approvazione della variante al PI, previa presentazione di specifica istanza di variante al permesso ad urbanizzare attraverso il SUAP del Comune di Legnaro, completa di atto registrato e trascritto di trasposizione della volumetria aggiuntiva all'interno del PUA denominato "Forte" e previa acquisizione dei necessari pareri degli Enti interessati;
- ad approvare il progetto esecutivo dell'opera di interesse pubblico (parcheggio posto lungo la via Orsaretto);
- a rilasciare il Permesso di Costruire per gli interventi relativi alle opere di urbanizzazione, entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dalla sottoscrizione della Convenzione urbanistica relativa al P.U.A., termine stabilito a condizione che il Proponente produca al Comune di Legnaro (PD), tutta la documentazione prevista per legge, dal regolamento e prescrizioni/pareri vari;

6. Le parti stabiliscono che la convenzione urbanistica relativa all'attuazione del P.U.A. dovrà essere sottoscritta entro il termine di 2 (due), mesi decorrenti dalla data di inimpugnabilità degli atti di approvazione del P.U.A. avanti il Giudice Amministrativo o al Presidente della Repubblica; il mancato rispetto del predetto termine di due mesi, comporta la escussione della fidejussione di cui al successivo art. 8, fermo restando che la mancata sottoscrizione della convenzione entro 2 (due) mesi dalla scadenza del citato termine, comporterà la decadenza del P.U.A. approvato.

Art. 3 – Obiettivi

Gli obiettivi che i soggetti raggiungono con il presente Accordo, sono i seguenti:

a) Proponente:

- Realizzazione di due edifici a blocco con 4/6 unità ciascuno, per complessivi mc 3.600,00.

b) Comune:

- Realizzazione opere di urbanizzazione primaria;
- Realizzazione percorsi attrezzati e spazi verdi pubblici;
- Parcheggio lungo la via Orsaretto in prossimità della corte Benedettina e a servizio del bosco di pianura.

Art. 4 – Termini per la sottoscrizione della convenzione attuativa

1. Ai fini della redazione e delle successive adozione e approvazione da parte dei competenti organi comunali del P.U.A., rimane fermo l'obbligo da parte del Proponente, di avere la piena proprietà dei terreni e/o che rappresentino almeno il 75% (settantacinque per cento) delle aree rientranti nel Piano Urbanistico Attuativo medesimo ed almeno il 51% (cinquantuno per cento) del valore degli immobili ricompresi nell'ambito del Piano stesso, calcolato sulla base dell'imponibile catastale. Inoltre, il Proponente s'impegna ad acquisire ed a fare quanto possibile per avere la titolarità di tutte le aree incluse nel P.U.A., al fine di evitare il ricorso ad eventuali procedure espropriative.
2. Entro 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi dall'entrata in vigore del P.I.², il Proponente si impegna a presentare gli elaborati del P.U.A./Progetto Unitario per la sua adozione ed approvazione, nonché a sottoscrivere la relativa convenzione urbanistica attuativa.

Art. 5 – Attuazione degli interventi

1. Gli interventi, in adempimento alle previsioni del P.I., saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa, ovvero di rilascio del Permesso di Costruire, previa sottoscrizione della convenzione urbanistica.

² Intendendosi, la variante che comprende l'accordo pubblico/privato recepita (inserita) nel P.I..

2. In entrambi i casi, saranno subordinati alla stipula a cura e spese del Proponente, tra il Comune ed il Proponente stesso, della convenzione attuativa di cui all'art. 4, da trascrivere a sua cura e spese nei registri immobiliari.
3. In sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di Costruire, anche in considerazione dell'elaborazione dei progetti esecutivi (e quindi di dettaglio) e di eventuali prescrizioni/indicazioni intervenute successivamente, potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.
4. Il Proponente s'impegna a realizzare in via prioritaria le opere di urbanizzazione e di interesse pubblico, ed in ogni caso entro i termini di legge del Permesso di Costruire e/o quanto stabilito nella convenzione urbanistica.
5. Le parti concordano che per quanto riguarda le specifiche per i collaudi e rilascio dei certificati di agibilità degli edifici residenziali, commerciali, direzionali, etc., le stesse, saranno oggetto di puntuale definizione nella convenzione urbanistica del P.U.A.

Art. 6 – Validità dell'Accordo

1. La validità del presente Accordo, cessa in caso di mancato inserimento nel P.I. dei contenuti previsionali urbanistici entro il termine indicato nel precedente Art. 2.
2. Detti contenuti, si intendono inseriti nel P.I. all'atto dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.
3. Le parti concordano che se per qualsiasi ragione la convenzione urbanistica/attuativa del P.U.A., non dovesse essere sottoscritta entro i cinque anni successivi all'efficacia del P.I. quest'ultimo decade automaticamente e di diritto e, conseguentemente le aree ed i beni come indicati e soggetti a trasformazione in forza del presente Accordo, ritornano al regime urbanistico generale previgente, senza alcuna possibilità da parte del Proponente di avanzare alcun diritto o reclamare danni o indennizzi e, quindi, senza che il Comune di Legnaro debba riconoscere alcunché al Proponente stesso.
4. Resta inteso che il Comune di Legnaro, non sarà comunque tenuto a versare indennizzi o risarcimenti (o qualsivoglia somma e/o onere, comunque denominati), per le mancate adozione ed approvazione del P.I. o del P.U.A., nei termini del presente Accordo, o per il mancato rilascio di nulla osta, autorizzazioni o altri atti amministrativi (comunque denominati), da parte di altre amministrazioni pubbliche o imposte da soggetti diversi, comunque denominati ed a qualsivoglia titolo coinvolti.
5. Le Parti concordano che il presente Accordo resta valido ed efficace, anche nel caso vengano introdotte modificazioni derivanti da prescrizioni contenute in autorizzazioni pareri o altri atti amministrativi (comunque denominati), di altre amministrazioni pubbliche o soggetti diversi (comunque denominati ed a qualsivoglia titolo coinvolti).
6. Il presente Accordo perderà validità ed efficacia, qualora l'iter amministrativo necessario ed utile presupposto per il rilascio del permesso di costruire delle opere previste dal presente Accordo, non venga concluso entro 24 (ventiquattro) mesi, dalla sottoscrizione del presente Atto, fermo restando che il Comune di Legnaro, non sarà tenuto a rimborsare o restituire alcunché che sia stato già versato dal Proponente e ferme le obbligazioni a carico del Proponente di cui all'art. 8 e 11.

Art. 7 – Norme integrative

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/90 e ss.mm. ii., nonché, in quanto compatibili i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.
2. Il Proponente dichiara di essere consapevole che l'entrata in vigore di nuove o diverse previsioni urbanistiche, da chiunque disposte, comportano la decadenza (o se possibile) la modificazione/adeguamento, del presente Accordo.
3. Anche in tal caso il Proponente, rinuncia ad ogni indennizzo o risarcimento o ristoro o al rimborso delle somme già versate e delle fidejussioni eventualmente già escusse.
4. Nell'esecuzione e nella realizzazione delle opere e degli interventi previsti nel presente Accordo ed in attuazione del P.U.A., il Proponente e ciascun (eventuale ulteriore) cessionario di questa, seguirà di norma i principi previsti dal *"Protocollo di legalità ai fini della prevenzione dei tentativi d'infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture"*, sottoscritto in Venezia il 09/01/2012, tra la Regione del Veneto, ANCI Veneto, URPV e gli

Uffici Territoriali del Governo e quelli previsti dall'allegato "A" della DGRV n° 537/03/04/2012, ove ed in quanto applicabili.

Art. 8 – Obbligazioni di carattere generale

1. Tutte le premesse fanno parte integrante del presente Atto.
2. Il Proponente e ciascun eventuale cessionario, si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente Atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi del presente Accordo, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune di Legnaro.
3. Il Proponente è obbligato in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto del presente Accordo, gli obblighi assunti dal Proponente con il presente Atto, si trasferiscono anche agli acquirenti/cessionari e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia alcuna nei confronti del Comune di Legnaro.
4. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Proponente, non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
5. La sottoscrizione del presente Accordo, costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni Comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.
6. A garanzia delle obbligazioni contenute nel presente Accordo, il Proponente ha presentato al protocollo del Comune n. 18059 del 16.12.2022 fidejussione bancaria n 45608/8200/881599 emessa in data 28.11.2022 dalla banca Intesa SanPaolo filiale di Codevigo, di importo pari ad euro 168.000,00 (centosessantaottomila/00).

Le parti concordano che l'operatività della garanzia di cui sopra, e l'eventuale incasso della stessa, sono connessi e conseguenti ad ogni eventuale ipotesi di abbandono o rinuncia o sospensione o ritardo all'avvio e/o prosecuzione del procedimento urbanistico di cui al presente Accordo, ad opera del Proponente, come anche per irregolare o incompleto adempimento, sempre da parte del Proponente, a quanto previsto nel presente Accordo. La fidejussione, copre la mancata sottoscrizione della convenzione urbanistico/attuativa del P.U.A., da parte del Proponente ed anche il mancato adempimento degli obblighi di cui al successivo art. 11;

Il Proponente si impegna inoltre, per l'esecuzione delle opere e degli interventi di urbanizzazione afferenti il piano urbanistico attuativo, a depositare una fidejussione, di importo pari al costo delle opere stesse che potrà essere desunto da computo metrico estimativo, i cui estremi dovranno essere riportati nella successiva convenzione urbanistico/attuativa del P.U.A.;

Art. 9 – Recesso e controversie

1. Il Comune di Legnaro per ragione di pubblico interesse, previa tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente Accordo.
2. Per tutte le controversie relativa al presente Accordo, le Parti eleggono domicilio presso il Comune di Legnaro, e la competenza sarà del T.A.R. del Veneto.

Art. 10 – Registrazione e trascrizione

1. Il Proponente s'impegna a provvedere a propria cura e spese, alla registrazione presso il competente Ufficio del Registro e alla trascrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari del presente Accordo, nonché, dell'atto relativo alla cessione definitiva di quanto indicato al precedente art. 2, con piena rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale che potesse competere in ordine alla trascrizione suddetta e con esonero per il Conservatore dei registri immobiliari da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.
2. La cauzione a garanzia di cui al precedente art. 8, viene totalmente svincolata solo ed esclusivamente all'avvenuto adempimento da parte del Proponente di quanto riportato al precedente capoverso.

Art. 11 – Spese e tasse

1. Il Proponente si assume l'obbligo di pagare tutte le spese, gli oneri, le imposte, etc., comunque denominate ed a qualsivoglia titolo, anche di carattere tecnico e/o amministrativo, che il Comune di Legnaro ha direttamente o indirettamente sostenuto per giungere alla sottoscrizione del presente Accordo o che dovrà direttamente o indirettamente sostenere ed ai provvedimenti connessi ed agli atti conseguenti, versando gli importi relativi, entro 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi, dalla semplice richiesta del Comune di Legnaro e comunque, nel limite massimo di euro 1.000,00 (mille/00), previa presentazione della relativa documentazione, senza che il Proponente possa sindacare la documentazione stessa.
2. Oltre a quanto previsto nei precedenti articoli, le Parti concordano che ogni onere e tutte le spese, anche notarili e legali (per ogni vertenza giudiziaria o amministrativa), imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente Accordo, compreso quelle che fossero necessarie in quanto relative ad eventuali espropriazioni per pubblica utilità, nonché quelle relative a frazionamenti, collaudi ed al trasferimento delle aree e delle opere di urbanizzazione al Comune di Legnaro, sono ad esclusivo carico del Proponente. Tali somme saranno versate al Comune di Legnaro entro 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi, dalla semplice richiesta del Comune medesimo. Per quanto possibile, il Proponente chiede le agevolazioni fiscali in materia e in particolare quelle previste dalla legge n° 666 del 28/06/1943 e dal D.P.R. n° 601 del 29/09/1973 e ss. mm. ii. (da riportare nella convenzione urbanistico/attuativa del P.U.A.).

Del che si è redatto il presente Atto, che consta di facciate n° 9 che, previa lettura, viene sottoscritto da tutte le Parti, che come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Legnaro (Padova):

COSTRUZIONI PICELLO s.n.c.
Il Proponente: *di Piccolo Daniele & C.*
Via dei Tigli, 18 - Tel. 049 9700726
35020 CODEVIGO (Padova)
C.F. e Part. IVA 03812450280