



COMUNE DI LIMENA

Provincia di Padova

COPIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 11

OGGETTO:

VARIANTE AL P.I. DEL COMUNE DI LIMENA PER LA MODIFICA DELLA SCHEDA AREA PROGETTO " A/06 AREA EX SALATA " DELLE N.T.A. - APPENDICE NORMATIVA , AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 11/2004 - ADOZIONE.

L'anno **duemiladiciotto** il giorno **ventisei** del mese di **aprile** alle ore **20:30**, con inviti diramati in data utile Nella sala delle adunanze, previamente convocata si è riunito il consiglio comunale.
Eseguito l'appello risultano:

COSTA GIUSEPPE	P	BARICHELLO JODY	P
TONAZZO STEFANO	P	BONIN FEDERICA	P
TOUBAI BABAZADEH STEFANO	A	PACCAGNELLA ELEONORA	P
MARTINELLO MAURIZIO	A	ZANON RICCARDO	P
TURETTA CRISTINA	A	CELEGHIN NADIA	P
MAGRO NICOLETTA	P	MARZOLI NATASCIA	P
FAVARO DANIELA	P		

Il Sig. **MAGRO NICOLETTA** assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta. Partecipa alla seduta il Sig. **PERUZZO ROBERTO** nella sua qualità di Segretario Comunale.

Vengono nominati scrutatori i sigg.:

BONIN FEDERICA
CELEGHIN NADIA

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue

IL PRESIDENTE

F.to MAGRO NICOLETTA

(firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'art. 3, c. 2, del D.Lgs. n. 39/1993)

IL SEGRETARIO

F.to PERUZZO ROBERTO

(firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'art. 3, c. 2, del D.Lgs. n. 39/1993)

Atto prodotto da sistema informativo automatizzato (L.28.12.1995 n°549 art 1c.87)

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER IL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: VARIANTE AL P.I. DEL COMUNE DI LIMENA PER LA MODIFICA DELLA SCHEDA AREA PROGETTO " A/06 AREA EX SALATA " DELLE N.T.A. - APPENDICE NORMATIVA , AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 11/2004 - ADOZIONE.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Premesso che :

- la L.R. n. Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 detta le norme per il governo del territorio del Veneto definendo le competenze di ciascun Ente territoriale, stabilendo criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il raggiungimento delle finalità stabilite dalla legge medesima, riconoscendo in capo al Comune la responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio e coinvolgendo i cittadini nella formazione degli strumenti di pianificazione.
- il governo del territorio si attua attraverso la pianificazione (urbanistica e territoriale) del Comune (oltre che della Provincia e della Regione) che è articolata in disposizioni strutturali (contenute nel Piano di Assetto del Territorio – P.A.T.) ed in disposizioni operative (contenute nel Piano degli Interventi – P.I.).
- il Comune di Limena è datato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) adottato con D.C.C. n. 52 del 26.09.2013 ed approvato con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 85 del 19.05.2017 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto n. 54 del 1 giugno 2017;
- l'art. 48 della della L.R. 11/2004 , al comma 5 bis recita : *“A seguito dell’approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT/PATI), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT , diventa il piano degli interventi”*.
- i Comuni, le Province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. n. 11/2004 e s.m.i., possono concludere – ai sensi dell’art. 6 – accordi con soggetti privati per l’assunzione nell’attività di pianificazione, tra le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 18.07.2013 in merito ai meccanismi negoziali (accordi tra soggetti pubblici e privati – provvedimenti attributivi di vantaggi economici), disciplinati dall’art. 6 della L.R. n. 11/2004, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, sono stati predeterminati, quindi pubblicati, i *“criteri e modalità per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico”* cui l’Amministrazione deve attenersi.
- 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 ha inteso di valutare proposte di progetti ed 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.
- in attuazione di quanto sopra è stato pubblicato l’Avviso pubblico n. 10912 di prot. del 25.10.2013 avente per oggetto *“ PIANO REGOLATORE COMUNALE (P.R.C.) - ATTIVITA’ DI FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) PER ASSUMERE NELLA PIANIFICAZIONE OPERATIVA PROPOSTE DI PROGETTI ED INIZIATIVE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO”* pubblicato in data 25.10.2013;

- la Giunta Comunale con deliberazione n. 201 del 20.12.2013, ha preso atto delle proposte pervenute e provveduto con la nomina del responsabile del procedimento;

- tra le proposte pervenute è stata ritenuta meritevole di interesse, quindi di valutazione da parte del Comune la proposta n. di prot. n. 12055 del 23.11.2013 presentata dalla Sig.ra PAITOWSKY GIULIANA in qualità di Amministratore Unico della Soc. NUOVA VALBRUNA S.R.L. con sede in Venezia (VE), Canareggio n. 5904 e preordinato a promuovere d'intesa con l'Amministrazione comunale la conclusione di un accordo procedimentale finalizzato alla revisione dei contenuti progettuali, planivolumetrici e quindi dei rapporti-obblighi reciproci derivati dall'esecuzione del Piano Particolareggiato denominato "Area ex Salata" approvato con D.C.C. n. 69/2007 e convenzionato con atto n. rep. 12643, Notaio Sarti Monica del 10.09.2008 e finalizzati :

* alla riduzione del carico urbanistico e conseguente revisione degli obblighi reciproci in convenzione;

* alla riduzione del consumo del suolo mediante la concentrazione delle volumetrie e sviluppo in altezza;

* al recupero e valorizzazione dell'edificio storico esistente;

* previsione di nuove destinazioni d'uso per servizi di natura socio sanitaria;

- la Giunta Comunale, accertato il rilevante l'interesse pubblico dei contenuti della proposta di accordo con Deliberazione n. 27 del 02.03.2016 ha fornito agli uffici competenti comunali la direttiva inerente i contenuti della Variante urbanistica preordinata alla conclusione dell'accordo;

- ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, il Sindaco ha dato avvio al procedimento di approvazione della Variante suddetta con l'illustrazione del "Documento preliminare" all'adozione della Variante al P.I. nella seduta del Consiglio Comunale n. 33 del 28.09.2017 e congiuntamente è stata aperta la fase di consultazione - concertazione conclusasi con l'incontro pubblico tenutosi il giorno 29.03.2018 presso la Sede Municipale;

Vista la Variante al P.I. predisposta dal Settore Servizi Tecnici di questo Comune per la modifica della scheda progetto " A/06 Area Ex Salata " della N.T.A. di P.I./P.R.G. - Appendice Normativa che si compone degli elaborati di progetto di cui all' elenco allegato;

Visto lo schema di accordo pubblico – privato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004 tra Comune di Limena e Nuova Valbruna Srl ed allegato alla presente deliberazione;

Visto che la Variante ha acquisto il parere da parte della I^a Commissione Consiliare, nella seduta del 17.04.2018;

Visto il P.I. vigente ;

Visto l'art. 18 della L.R. n. 11/2004;

Visto il P.A.T. del Comune di Limena approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 85 del 19.05.2017 ;

Acquisiti i pareri ai sensi dell'art. 49 comma 1 del T.U. 267/2000 e s.m.i.;

SI PROPONE

- 1) Di adottare ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 la Variante al P.I. per la modifica della scheda progetto " A/06 Area Ex Salata " della N.T.A. di P.I./P.R.G. – Appendice Normativa che si compone degli elaborati di progetto di cui all' elenco allegato;
- 2) Di demandare al Responsabile dei Servizi Tecnici l' esecuzione di quanto previsto dall'art. 18 della L.R. n. 11/2004;
- 3) Di approvare lo schema accordo pubblico – privato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004 tra Comune di Limena e Nuova Valbruna Srl ed allegato alla presente deliberazione;

Variante al P.I. per la modifica della scheda progetto " A/06 Area Ex Salata " della N.T.A. di P.I./P.R.G. – Appendice Normativa – ELENCO DEGLI ELABORATI .

Variante al P.I.

- 1- Premessa;
- 2- Contenuti della Variante;
- 3- Normativa di riferimento;
- 4- Scheda Area Progetto – Vigente e Variante;

Verifica di assoggettabilità a V.A.S. – Rapporto Ambientale Preliminare ;

Dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza ;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione avente oggetto: “Variante al P.I. del Comune di Limena per la modifica della scheda area progetto “A/06 area ex Salata” delle N.T.A. – Appendice normativa, ai sensi dell’art. 18 della L.R. n. 11/2004. Adozione.”

Acquisiti i pareri di cui all’art.49 del D.lgs. 18.08.2000 n. 267;

Udita la discussione sotto riportata;

Alla presenza di n. 10 consiglieri, assenti Martinello Maurizio, Turetta Cristina e Toubai Stefano.

La **Presidente del Consiglio Nicoletta MAGRO**, riprendendo il consiglio con il punto n.4, avente oggetto “Variante al P.I. del Comune di Limena per la modifica della scheda area progetto “A/06 area ex Salata....”, da la parola all’Assessore Stefano Tonazzo.

Ass. Stefano TONAZZO: Grazie Presidente. Ringrazio anche l’arch. Bonato e l’arch. Tognon che ci aiuteranno a capire meglio i contenuti di questa Variante che viene proposta questa sera in consiglio comunale. Per non tediarvi, siamo a disposizione per qualsiasi tipo di domanda, farò una breve introduzione su ciò che ha portato questa amministrazione a decidere di approvare questa variante che parte da un accordo pubblico privato con il proprietario dell’area.

Parto anche da lontano, dal programma amministrativo della Lista Costa Sindaco 2014-2019, in cui nel capitolino dell’urbanistica l’impegno dell’amministrazione a quell’epoca del gruppo era “Modifica della convenzione di Villa Salata” e la nostra speranza era di prevedere l’abbattimento delle possibilità edificatorie fronte villa ed il recupero dell’area antistante. Ne parlavamo con l’arch. Bonato, anche in fase concertativa, nella redazione del PAT, l’idea emersa è stato proprio soprattutto il contenimento delle possibilità edificatorie che con la convenzione originale erano di 30mila mc. sull’area.

Detto questo, la variante che noi andremo ad approvare questa sera ha degli effetti attesi, che vi leggo come sono stati elencati nel documento del Sindaco: *“La riduzione del carico urbanistico nella zona mediante la riduzione della volumetria edificabile, vengono eliminati 6.000 mc.; recupero e valorizzazione dell’edificio storico esistente, con l’eliminazione delle volumetrie di progetto che ne ostacolavano la visibilità e la previsione di destinazioni d’uso compatibili”*. Dopo l’arch. Tognon che è il progettista ci farà vedere con una apposita diapositiva la sovrapposizione tra gli edifici che erano previsti fronte villa ed il fatto che adesso siano stati modificati e che quindi il cono visivo dalla Chiesa è completamente diverso. *“Realizzazione di nuove aree a verde pubblico a servizio della cittadinanza; insediamento di attività di tipo ricettivo sanitario a servizio della comunità; riduzione del consumo del suolo mediante lo sviluppo verticale di nuovi edifici, ottemperando alla disposizione di cui alla Legge regionale n. 14/2017 recante disposizioni sul consumo del suolo; aumento delle superfici permeabili per preservare le caratteristiche idrauliche e geologiche dell’area.”*

Queste sono gli effetti attesi da questa variante. Che aggiungere? E’ stata fatta una serie di incontri, uno pubblico non partecipato, in cui si sono evidenziati da parte dei presenti delle criticità soprattutto sulla questione del verde pubblico, e probabilmente l’altra questione è legata ai due corpi edificati dietro alla villa. Per la prima questione devo dire che non ci devono essere preoccupazioni sulla disponibilità di quell’area per la comunità, perché qualora il proprietario sviluppasse l’area con attività commerciali, è ovviamente logico che tutta l’area antistante che sarà usufruibile, sarà un piccolo gioiellino a disposizione della comunità che

deve accedere alle varie attività commerciali insediate, e questo rende la possibilità al Comune di avere una area in centro al paese mantenuta come solo un privato riesce a fare. Perché non è solo una questione di verde, ma anche della piazza, della illuminazione, dei marciapiedi. Quando si diceva nell'incontro pubblico anche forse troppo superficialmente da parte mia, è stata una scelta che deve mantenere il verde che diventa sempre più difficile. L'idea è di avere un verde che sia al servizio della comunità, ma i costi devono ricadere sul privato. Questa l'idea che cerchiamo di sviluppare. I due edifici dietro la villa che sarà il primo intervento perché dovrà essere restaurata e riqualificata, sono due edifici che vanno a stagliarsi oltre i dieci metri che era il limite di zona prima della adozione di questa variante. Volevo rassicurare due cose. Abbiamo fatto delle verifiche, abbiamo visto i rendering, stiamo parlando di due elementi che vanno a collocarsi in modo assolutamente positivo anche se sono posti dietro la villa, stiamo parlando non di grattacieli ma di strutture che qualora venissero fatte avranno la possibilità di essere delle strutture a scopo sanitario. Per questo ci siamo attivati già con la Regione Veneto e con il privato per cercare di entrare dentro il piano di zona per poter sfruttare questo tipo di edifici.

Io mi fermerei qui e darei la parola agli architetti e dopo apriamo la discussione.

La presidente del Consiglio Nicoletta MAGRO da la parola all'arch. Davide Bonato, Responsabile Settore tecnico, ed all'arch. Michele Tognon, progettista della variante.

Arch. Davide Bonato: Un piccolo excursus sul procedimento, partito nel 2013 con la pubblicazione di un avviso pubblico per quanto riguarda l'assunzione nel Piano degli Interventi di proposte di accordo ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004. Tra le proposte pervenute c'è stata quella della società Valbruna, proprietaria dell'area interessata Villa Salata, che già nel 2008 aveva convenzionato con il Comune di Limena un Piano Attuativo in attuazione delle allora vigenti disposizioni del PRG. Nel frattempo la pianificazione del Comune di Limena è variata, con la approvazione del PAT, per cui a termini di legge il primo PI è equiparato al PRG attuale. Perciò abbiamo una Variante al PI-PRG. La Variante nella fattispecie comporta la modifica della scheda progetto A/06 del Repertorio Normativo Tecnico di PRG, dove praticamente ogni area di espansione del territorio è normata in termini di altezze, volumetrie edificabili e prescrizioni particolari, con esempi anche planivolumetrici. Nel caso nostro la scheda progetto che verrà modificata a seguito della sottoscrizione dell'accordo, che stasera andiamo ad approvare e verrà sottoscritto prima della approvazione definitiva della Variante, dovrà prevedere di adeguare il vigente strumento urbanistico PI alle previsioni dell'accordo. In sostanza secondo le previsioni concertate nel corso di questi anni, in quanto a seguito della proposta del privato, l'Amministrazione comunale ha concordato con la proprietà una serie di modifiche e costruito i contenuti di questa variante. Infatti la proposta di accordo è stata successivamente integrata più volte e la Giunta comunale si è espressa dando indicazioni puntuali per la conclusione dell'accordo stesso.

La Variante, a termini di legge segue la procedura dell'art. 18 della L. 11/2004, ed in base alle nuove disposizioni di legge è stata preceduta da un Documento preliminare che è stato enunciato in Consiglio comunale, detto anche Documento del Sindaco, con il quale sono spiegati gli obiettivi della Variante e le procedure di legge previste per la sua adozione ed approvazione. I contenuti della Variante poi sono stati esposti in sede di concertazione nell'incontro pubblico che si è tenuto il mese scorso, nel corso del quale sono stati spiegati gli obiettivi della Variante. Obiettivi che in sostanza si riassumono in: riduzione della cubatura, eliminazione di corpi di fabbrica, ritenuti non compatibili con il corpo di fabbrica principale che è la Villa Salata, con destinazione residenziale - agricola, inserito in un contesto storico ben definito del Comune di Limena, con una ampia area verde a disposizione. I corpi di fabbrica eliminati sono quelli inseriti dal precedente piano particolareggiato e buona parte della cubatura viene accorpata nel retro con due corpi di fabbrica di una certa rilevanza e con

una altezza superiore a quelle previste dal vigente PRG. L'arch. Tognon spiega nei dettagli i contenuti di questa proposta.

Arch. Michele Tognon: Illustra le diapositive del progetto (da minuto 01.23.46 a 01.38.15). Salto le premesse e le procedure già spiegate dal mio collega Bonato e vengo all'illustrazione del powerpoint

La variante è stata fortemente voluta dall'Amministrazione, come spiegato anche dall'Assessore Tonazzo perché appunto aveva dei contenuti che evidentemente non erano di gradimento dell'amministrazione e il privato evidentemente ha convenuto in queste modifiche, perché anche il piano che era stato adottato e convenzionato non era poi così conveniente e la crisi poi ha acuito tutti i ragionamenti anche economici e imprenditoriali.

Questa era la presentazione per spiegare la centralità dell'area di Villa Salata, questi sono i vari estratti di mappa, questa è l'area dall'alto, giusto per avere un'idea di cosa si trova attualmente, dei segni che ci sono anche a livello di terreno; i segni intellegibili, oltre al sottopasso, sono il percorso carrabile, la vecchia carrareccia che portava i carri all'azienda agricola e poco altro, qualche scolina oltre ad alcuni pregievoli residui del parco storico come appunto una sophora japonica vicino all'ingresso e un libocedro, che però fa parte del complesso dell'area Valbruna ma comunque qualche elemento resta del parco storico

Queste sono alcune foto cui avete ben presente l'area e le condizioni della villa stessa

Questo è il piano convenzionato questo è il progetto che attualmente è convenzionato nel quale appunto sono previsti 24.000 mc circa suddivisi in più spazi, schematicamente l'impostazione del piano attuale è questa cioè una serie di volumi che vanno a disegnare più spazi, in qualche modo comunicanti tra loro ma ben distinti, e la distinzione è data dalle costruzioni in ogni caso, diciamo che questa è l'ipotesi di un piano molto urbanizzato quindi un quartiere una città nella quale si inserisce un ambito storico.

Diversa è l'impostazione della variante in cui ha predominanza in qualche modo la villa e quindi il rispetto anche della villa stessa nel senso che viene eliminata quel corpo che era stato fortemente voluto dalla Soprintendenza che andava a chiudere l'area nord della prima area del primo spazio che andava sulla statale viene ridimensionato anche il secondo spazio edificio filtro che doveva in qualche modo fare di separazione tra i due spazi storico e nuovo al nuovo al posto di questi due filtri il filtro visivo viene ottenuto con alberature con dei filtri verdi c'è un fronte edificato che va a chiudere l'ambito storico quindi quello disegnato dalla corte antistante la villa il retro viene ridisegnato nel senso viene semplificato disegnando due quinte edilizie in cui è prevista la possibilità di un'altezza maggiore fino a 24 metri questo per concentrare le volumetrie e liberare più spazio per il verde e per la permeabilità dei suoli

Per gli spazi a standard, verde, parcheggio pubblico, ecc., ambiti di recupero del parco, ecc. la parte davanti il parco storico viene recuperato ripensato in ogni caso ridiventa di nuovo l'ingresso alla villa e all'ambito storico quindi recupero della villa con ricavo di alcune volumetrie di servizio in cui poter ospitare quelle funzioni che la villa non può più avere, altro verde il recupero dell'aia, la vecchia aia che era davanti a questa zona a questa fabbrica agricola in cui hanno lavorato molti limenesi, per cui si pensa ad un recupero dell'aspetto storico della villa, il tutto ridimensionando le volumetrie e quindi praticamente togliendo senza recuperare questi volumi che avete visto sul lato nord edificio di filtro tra le due piazze Per gli stralci funzionali sono tre, uno riguarda la Nuova Valbruna e i due più importanti sono quelli che riguardano l'ambito storico in cui c'è la villa e l'ambito retrostante che è possibile farla in tempi diversi dando precedenza come si diceva al recupero della villa stessa

Questa è la scheda di variante, cui segnare le indicazioni normative e la descrizione del restauro della villa, a cui rinvio per il dettaglio puntuale.

La Presidente del Consiglio Nicoletta MAGRO dà la parola all'Assessore Stefano Tonazzo.

Ass. Stefano TONAZZO: Non volevo rubare il tempo, ma a conclusione della relazione degli architetti, volevo un po' ribadire che la soddisfazione da parte dell'Amministrazione è il recupero di Villa Salata perché è da troppi anni che la villa giace come un rudere in rovina. Questo piano secondo noi porta all'assunzione di responsabilità da parte del proprietario di dare priorità per un recupero della villa, al mantenimento in una logica diversa, perché ovviamente a noi non piaceva il piano precedente, al mantenimento di una centralità della villa rispetto al piano stesso, perché prima veniva oscurata, anche su indicazione della Soprintendenza, però a noi questa cosa non piaceva, all'eliminazione di due edifici, che erano fronte villa, e adesso si grida un po' allo scandalo questa questione dei 24 metri lineari di altezza, però si deve anche tenere conto che la legge regionale sul consumo del suolo porterà da qui in poi a questi tipi di trasformazione in tutte le nostre comunità, perché la Regione ha dato indicazioni proprio di non consumare suolo e di sviluppare le volumetrie in altezza. Ovvio che questo può spaventare, ma come ho detto la sera che abbiamo fatto l'incontro con la cittadinanza, stiamo parlando di un edificio di un piano più alto dell'edificio più alto di Limena che è quello sopra l'Ali grande, tanto per dare un po' il confronto di che altezza stiamo parlando. E, non ultimo, stiamo parlando di una accettazione da parte del privato di decurtare 6.000 mc. di costruito che non è poco, perché andremo a 24.000 mc. e pensando che stiamo parlando del centro di Limena, avere ottenuto quasi la metà dei 40.000 originariamente pensati.

La Presidente del Consiglio Nicoletta MAGRO dà la parola al Cons. Riccardo Zanon.

Cons. Riccardo ZANON: Faccio una domanda nel senso che a me preoccupa solo una questione. Mi piace il recupero come viene anche ragionato per stralcio. Auspicio e mi auguro che la Villa venga effettivamente recuperata quanto prima, se non altro per una questione storica, che non si aspetti che casca, le tempistiche le abbiamo sentito in Commissione, magari l'Assessore ce le ribadisce, le tempistiche che ha il privato per agire, perché effettivamente visto che era premura dell'Amministrazione che questo edificio non rimanesse in stato di abbandono, che non rimanga in stato di abbandono per altri chissà quanti anni. La perplessità che ho è legata effettivamente purtroppo anche alla viabilità nel senso che i parcheggi che contavo erano 24, mi sembrava di avere visto in basso a sinistra, in alto a destra non sono riuscito, quindi effettivamente un edificio del genere con una vocazione sicuramente ad essere vissuto diventa un po' complicato da gestire. Perché è ovvio che mettiamo un edificio da 24 metri, potenzialmente potrebbe avere una certa quantità di utenti, parlo della questione sanitaria nel caso, una vocazione ricettiva dal punto di vista sanitario, c'è da credere siano soprattutto numerosi gli utenti, dove andranno a parcheggiare, ma soprattutto come arriveranno in macchina?

Arch. Davide Bonato: Volevo precisare che questa fase urbanistica, non è quella attuativa, nel senso che dopo la approvazione della Variante, che consentirà la revisione del Piano Attuativo P.U.A., ed in tale sede verranno dimensionati i parcheggi, anche quelli privati, in base alle effettive destinazioni d'uso. Questi schemi anticipano qualcosa che deve ancora essere realizzato, nel senso che noi stiamo lavorando adesso sulle schede di PRG-PI per ridurre la cubatura, per modificare i rapporti contrattuali, e per aumentare l'altezza massima di zona; sono parametri urbanistici oltre alle indicazioni puntuali della scheda di progetto. Nella successiva fase, che sarà quella attuativa del piano di lottizzazione, chiamiamolo così, verranno meglio definiti questi spazi, soprattutto le aree a parcheggio, che saranno quantificate in maniera puntuale, qui lo sono in maniera indicativa. Il metro quadrato verrà definito in base agli abitanti insediabili, lo standard di legge viene dimensionato in base agli abitanti insediabili ed alla destinazione d'uso che verranno meglio chiarite in sede di piano attuativo. Perciò con una ulteriore variante al Piano Attuativo ed un ulteriore convenzionamento del PUA. La tempistica è legata alla modifica del P. I., dopo l'adozione di

questa sera il piano verrà pubblicato per 30 giorni, ci saranno 30 giorni per le osservazioni, si dovrà ritornare in consiglio comunale per discutere le osservazioni e per approvare il Piano. Dopodiché il piano viene inviato agli enti preposti, ma l'approvazione è immediata, essendo il consiglio comunale che lo approva; una volta che diventa efficace si dovrà intervenire sul Piano Attuativo, con un'altra procedura di adozione ed approvazione e conseguente convenzionamento. In quella fase tutte le aree a servizi, tenuto conto delle effettive destinazioni d'uso, compresa quella sanitaria, che è una scommessa per l'Amministrazione, dato che bisogna incidere non solo sul Piano di Zona ma anche su programmazione regionale, se le aspettative sono quelle di inserire un ospedale di prossimità. Perciò attiene più alla programmazione regionale che a quella locale. In questa sede se la disponibilità della Regione di prevedere delle strutture, è anche legata al fatto che si dovrà trovare un finanziatore perché la Regione non finanzia questo tipo di interventi, ma un privato che veda l'opportunità del territorio e proponga un investimento a lungo termine come una struttura sanitaria di interesse sovracomunale. Solo in questa sede si potrà capire quale sarà l'impatto delle strutture, perché la cubatura posta nel retro è parecchia, non tutta sarà necessaria, una parte dovrà trovare altre destinazioni. Oramai l'urbanistica parla di accordi consecutivi e formalizzati tra le parti in maniera chiara.

Ass. Stefano TONAZZO: Per quanto riguarda l'altra domanda, con la delibera di questa sera andiamo ad approvare anche lo schema di accordo pubblico privato. Gli articoli 5 e 6 parlano e dicono delle cose molto importanti rispetto a quello che stiamo discutendo. L'articolo 5, attuazione degli interventi, *"La parte proponente si impegna a realizzare in via prioritaria le opere di interesse pubblico. Le opere di interesse pubblico riguardano i comparti funzionali denominati area A/06 ex Salata, comparto Villa ed area A/06 ex Salata comparto Ovest; potranno dunque essere realizzate separatamente in attuazione di singoli comparti cui afferiscono"* che è quello che è stato detto prima *"Le parti concordano che non potrà essere richiesto e rilasciato il certificato di agibilità degli edifici prima dell'intervento e collaudo delle opere di urbanizzazione relative agli stralci attuativi che ho appena citato"*. *"Validità dell'accordo. In conformità a quanto previsto dal precedente articolo 5 i tempi di attuazione degli interventi di interesse pubblico sono di 5 anni e rientrano in ogni caso entro 36 mesi dal rilascio del permesso di costruire, prorogabile di 12 mesi per motivate necessità.*

Il Segretario comunale mi ricorda che nell'altro allegato c'è un refuso: nel foglio 9 della scheda A/06, alla lettera F, Volume edificabile escluso l'esistente non è 23.900, ma è più esattamente 24.000, mentre nella Relazione è corretto perché c'è scritto 24.000. E' stato un refuso di scrittura.

Cons. Riccardo ZANON: Solo per completezza dell'intervento. Nel senso che questa è la cubatura massima che si può fare, potenzialmente potrebbe venirne meno in base alla gestione del privato, però detto questo c'è il rischio, può anche succedere che la struttura non sia una struttura sanitaria, risiano degli appartamenti e quindi bisognerà comunque discutere pesantemente di quello che è il discorso della viabilità, perché mi viene da pensare che comunque è una area che vedendola come è adesso non è servita da strade. Questa della cubatura è una idea indicativa, non sarà esattamente così?

Ass. Stefano TONAZZO: Sono d'accordo, troppi metri cubi là dentro, ma siccome partiamo da qualcosa di già approvato, non sappiamo cosa farci.

La Presidente del Consiglio Nicoletta MAGRO dà la parola alla Cons. Nadia Celeghin.

Cons. Nadia CELEGHIN: Grazie Presidente. Cominciamo partendo da un po' più lontano. Parliamo del 2008, dell'anno in cui è stata approvata la convenzione che fa da fulcro, da perno, a quella che è la modifica che viene in sostanza sottesa da questa Variante urbanistica,

perché è vero che in questo momento ci limitiamo ad approvare la Variante urbanistica, ma è il contenuto di quell'atto, di quell'accordo, che ne fa anche la sostanza degli sviluppi futuri e che ne condizionerà tutto l'assetto di quell'area. Allora io vorrei fare una breve menzione di quello che è successo a ridosso del 2008, con l'inserimento, con l'incarico della nuova amministrazione che si è immediatamente preoccupata di vedere che cosa sarebbe successo in quell'area, tant'è ad un colloquio che avevamo chiesto al Sindaco Costa insieme con il mio gruppo di opposizione ci sentimmo rispondere allora che non c'era possibilità alcuna di modificare la convenzione perché la proprietà era intenzionata a procedere immediatissimamente. Poi così abbiamo visto non essere, abbiamo visto addirittura che la proprietà già nel 2009, con una lettera del 2 ottobre 2009 chiedeva all'Amministrazione quali intenzioni aveva rispetto a quell'area, visto che aveva in qualche maniera già ventilato l'ipotesi di una modifica del piano e la proprietà sollecita: Diteci che cosa volete fare perché sennò non riusciamo ad attuare il piano nei termini. Siamo a dieci anni di distanza, questo è il risultato. Credo che non sia un risultato esaltante ne per i termini ne per i contenuti della proposta che ci viene formulata, e quindi tralasciando il merito della composizione architettonica, perché non c'è il tempo, che ci dice l'Assessore non possiamo esaminare perché in questa fase siamo solo ad ipotesi che poi vedremo, ma a forza di ipotesi poi ci troviamo con soluzioni già definite, già determinate, che non possiamo più modificare, andiamo a vedere invece un discorso di merito ed un discorso di convenienza. Di merito perché in effetti su quell'area c'era stata una grande discussione, c'era stata a suo tempo anche un grande coinvolgimento da parte dell'Amministrazione nei confronti della popolazione per vedere quale era la ipotesi, la soluzione migliore, anche perché quella è la zona centrale, il fulcro di Limena, sulla quale si erano accentrate non soltanto non soltanto gli aspetti architettonici, ma anche la voglia di farle diventare il nucleo di riferimento del paese. Purtroppo vedo che abbiamo fatto molti passi indietro su questo aspetto.

Ass. Stefano TONAZZO: Chiedo scusa, dott.ssa Celeghin, se no mi sfugge, secondo lei i passi in avanti erano i 40.000 mc. pensati?

Cons. Nadia CELEGHIN: Scusi Assessore, se mi fa finire, poi farà le valutazioni finali su tutto quello che è il contenuto della mia obiezione. Dico la mia opinione poi lei esprimerà le sue valutazioni. Parliamo di rapporti anche economici, perché essenzialmente a questo si riduce la variante, visto che non possiamo parlare della composizione architettonica si riduce in un aspetto meramente quantitativo, e non sono solo i mq. ma sono i rapporti economici che precedentemente erano stati quantificati con la convenzione del 2008, ed ora con questa nuova proposta vengono modificati. Uno dei motivi per i quali in questo accordo di programma l'amministrazione dice di volersi impegnare è perché dal punto di vista economico e sociale, il programma proposto appare rispondere ai bisogni ed agli interessi della comunità locale nonché agli obiettivi di sviluppo di miglioramento dei servizi collettivi. Queste sono le motivazioni riportate nelle premesse dello schema di accordo che ovviamente sono imputabili all'amministrazione. E poi ancora, sempre motivazioni addotte dall'amministrazione per avallare la bontà di questa proposta si dice al punto c), dal punto di vista patrimoniale, riduce gli oneri a carico del Comune per la gestione delle aree pubbliche, aumenta il contributo per l'urbanizzazione secondaria a favore del Comune con l'eliminazione degli scomputi per l'urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 5 della convenzione urbanistica. Allora io pongo adesso delle questioni e vorrei che mi fosse dato un minimo di spiegazione, perché l'allora, o meglio la convenzione del 2008 che disciplina in maniera puntuale quali sono gli oneri a carico della ditta lottizzante, li leggo testualmente cerco di andare in velocità per non perdere il filo del discorso e far capire di che cosa stiamo parlando: *"Articolo 2 della convenzione 2008. L'attuatore si impegna in attuazione dello strumento attuativo alla realizzazione a proprie cure e spese delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria comprese negli allegati alla convenzione. Tra le opere di*

urbanizzazione secondaria vi è ricompresa la modifica di cui al sottopasso ciclopedonale, anche questa era una attività che doveva essere svolta, la cessione al comune delle aree relative alla viabilità, verde pubblico, alla cessione delle aree a verde e alla cessione al comune delle aree per piazza e verde pubblico attrezzato, all'assoggettamento a vincolo ad uso pubblico delle aree indicate nella tavola..”, quindi c'erano anche delle aree che restavano di proprietà privata ma venivano messe a disposizione del pubblico” Di questa area verde piazza giardino, corrisponde una cifra mq. 7.335, questo diceva la convenzione del 2008. C'era anche l'accompagnamento di un computo metrico, in termini di lavori di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria che erano appunto gli impegni che questa ditta lottizzante si andava ad assumere e che erano un totale di lavori di 1.637.372,19 euro, quindi questa era di fatto il beneficio che il Comune in qualche modo veniva a ricevere, perché erano interventi che venivano fatti, eseguiti a carico e spese della ditta lottizzante. Nella bozza che abbiamo ricevuto, e qua mi dirà il tecnico comunale se questo è confermato, nella proposta della Valbruna, nella bozza risalente al 15 dicembre 2015, troviamo due schede dell'arch. Tognon che quantifica, se ho capito bene, quello il computo per urbanizzazione secondarie e primarie, rispettivamente in 72.941 euro più il verde altri 10.000 euro, per la secondaria, e poi per la primaria in totale 100.458,85 euro. Quindi se devo mettere a confronto quello che veniva fatto con la convenzione del 2008 in termini di primaria e secondaria, con quello che viene proposto in questa convenzione, vediamo che la differenza è enorme, è abissale. Se vogliamo proprio fare un conto a spanne a favore dell'amministrazione non c'arriviamo nemmeno ad identificare o dire che quanto veniva dato dal privato con la convenzione del 2008 è reso anche nell'attuale proposta di convenzione. Andiamo molto a spanne, proprio da chi come me di questa contabilità non se ne intende, ma prendiamo che il valore della cubatura ridotta di 6.000 mc. valga 190 euro a mc., mi dà un totale di 1.140. Se calcoliamo a mq. il valore della piazza, proprio lo stesso valore, bassino bassino, di 190 euro per 7.000 mq., andiamo a 1.330; come minimo c'è una differenza di 150mila euro. Allora mi domando, come è possibile giustificare il punto b) dal punto di vista economico sociale “il programma proposto appare rispondere ai bisogni ed interessi della comunità locale ..”, ce bisogno aveva l'amministrazione di essere così inerme di fronte al privato quando era solo un richiesta, quella del privato, senza obbligo dell'amministrazione di rispondere, se non chiedendo un qualcosa che potevano essere sicuramente i mc. in meno, ma anche una diversa opzione, un diverso utilizzo delle aree che adesso come adesso non sono più a disposizione del pubblico, perché mentre prima la piazza e le aree venivano cedute al Comune, sicuramente con gli oneri della manutenzione relativo, ma erano di uso pubblico, erano pubblicamente utilizzabili, adesso non lo sono più. Quindi il vantaggio che ne trae l'amministrazione non compare, non si evince, in più quell'area non ha più la centralità che si sarebbe dovuto mantenere per volontà del popolo limenese, direi io non tanto delle diverse parti politiche, e non la possiamo più utilizzare perché quel verde sostanzialmente andrà a vantaggio di chi? A vantaggio di chi utilizzerà la villa appunto per i matrimoni, per questioni meramente private, ma non sarà più disponibile per i limenesi. Questo è uno dei motivi per cui, oltre a quelli economici già enunciati, dal nostro punto di vista, la proposta che viene formulata a base della Variante urbanistica non è sostenibile.

La Presidente del Consiglio Nicoletta MAGRO dà la parola all'Assessore Stefano Tonazzo.

Ass. Stefano TONAZZO: Prima di lasciare ai tecnici per una confutazione legata agli oneri, volevo dirle che questa Variante parte da un presupposto diverso. Ricordiamoci che l'area è privata, e che aveva un piano già che poteva partire e che è ovvio che se si concede ad un privato un enorme plusvalore di cubatura lui ti dà qualcosa in cambio, mi sembra una cosa ovvia. Però non è neanche possibile secondo noi, ed è questo un po' che è stato il cambio di strategia, dopodiché faceva parte del nostro programma l'ho citato prima, non era possibile costruire 40.000 mc li, perché secondo noi era una sberla in faccia, com'è che l'ha chiamato

lei al popolo limenese. Quella cosa è stata voluta dalle precedenti amministrazioni. Noi l'abbiamo combattuta, siamo arrivati a quasi dimezzare, merito anche della Regione, a dimezzare la cubatura. Probabilmente avremo qualcosa in meno dal punto di vista pubblico, ma questo fa scaturire due cose, una soprattutto positiva, perché non avere sette/otto/diecimila mq. da manutentore come verde, come piazza, come quant'altro, è un qualcosa che va verso la cittadinanza, perché ripeto che quelle zone non saranno chiuse al pubblico, non ci sarà una torretta col filo spinato, saranno però manutentate e sistemate dal privato. Se dopo non mi sembrava che nella convenzione originale ci fosse la possibilità di utilizzo pubblico della villa, se fosse stato questo allora potremmo darvi ragione. Noi siamo andati a togliere via questo ragionamento; la villa rimane in utilizzo al privato. E probabilmente l'ho già detto nell'incontro pubblico e mi prendo la responsabilità di quello che dico, se noi vogliamo che un edificio così importante anche da un punto di vista storico torni ad essere un qualcosa di fruibile da parte della cittadinanza con diverse forme, può intervenire solo un privato li. Villa Pacchierotti perché è bella? Perché è in mano ad un privato, se fosse in mano ad un ente pubblico si spera sempre che dietro dovrebbe esserci una fondazione che mette i soldini, non è nelle possibilità del Comune di Limena né comprare né confiscare né fare voli pindarici su un qualcosa che è da decine di anni fermo e caduto li. Abbiamo ottenuto ripeto che questo edificio venga recuperato e che questa zona venga restituita alla possibilità dei limenesi di vederla, di viverla, di usufruirne per le attività che ci saranno. Dopodiché può piacere o non piacere, non devo convincervi, però non mi si venga a dire che prima era meglio, che prima aveva un disegno urbanistico migliore, perché questa è una cosa che grida vendetta.

Arch. Davide Bonato: Volevo chiarire gli aspetti su come è stata valutata la convenienza economica, nel senso che è stata calcolata una specie di corrispondenza; è ovvio che il privato rinuncia a volumi edificabili di corpi di fabbrica di pregio, perché frontestrada, a fronte di qualcos'altro. La convenzione urbanistica, ove sono stati ripresi i dati, distingue tra urbanizzazione primaria e secondaria. La primaria comprende i servizi, ma comprende anche tutti gli altri servizi di rete che vengono quantificati nel computo metrico estimativo allegato al piano attuativo. L'arch. Tognon nella sua relazione ha enunciato solo gli spazi pubblici che vengono ceduto urbanizzati, area verde e parcheggio. Ben altro costo avrà per il privato la realizzazione della urbanizzazione primaria relativa ai sottoservizi dell'area che resta privata e dei corpi di fabbrica da realizzare. Quel valore deve essere meglio precisato in sede di definizione del computo metrico allegato alla Variante al PUA; potrà esser e uguale, potrà essere diverso, se spariscono corpi di fabbrica molto probabilmente i servizi a rete vengono ridimensionati. L'accordo urbanistico verte esclusivamente sul dimensionamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, che sono extrastandard, e corrispondono a circa sei/settecentomila euro, che vengono compensate con la riduzione della cubatura. Preciso che i settemila mq. Sono parte a piazza e parte a verde non tutti sono lastricati. Volevo precisare che la cifra che viene riportata nella convenzione urbanistica comprende opere di urbanizzazione che non sono state quantificate in questa sede perché sono irrilevanti ai fini dell'accordo, sono stati quantificati i costi della urbanizzazione primaria delle aree a servizi verde il parcheggio, che effettivamente vengono realizzate e cedute al Comune e sono stati quantificati i costi e la contropartita di cubatura di urbanizzazione secondaria che viene presa come contropartita volumetrica.

La **Presidente del Consiglio Nicoletta MAGRO:** dato che non ci sono altri interventi, chiudiamo la discussione, ringrazio gli architetti Bonato e Tognon e mettiamo ai voti il punto n.4

Favorevoli: 7 (Gruppi "Costa Sindaco-Limena-Taggì-Del Medico" e "Lega Nord Liga Veneta")

Contrari: 3 (Gruppi "Marzoli-Celeghin" e "LimenAttiva e democratica")

Astenuti: 0

DELIBERA

Di approvare la proposta di delibera avente ad oggetto: “Variante al P.I. del Comune di Limena per la modifica della scheda area progetto “A/06 area ex Salata” delle N.T.A. – Appendice normativa, ai sensi dell’art. 18 della L.R. n. 11/2004. Adozione.”

Sulla su estesa proposta di deliberazione sono stati acquisiti i seguenti pareri ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs 267/2000 avente ad oggetto:

VARIANTE AL P.I. DEL COMUNE DI LIMENA PER LA MODIFICA DELLA SCHEDA AREA PROGETTO " A/06 AREA EX SALATA " DELLE N.T.A. - APPENDICE NORMATIVA , AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 11/2004 - ADOZIONE.

VISTO si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Limena, 18-04-2018

Il Responsabile del Servizio
F.to Bonato Davide

(firma autografa sostituita a mezzo stampa
ai sensi dell'art.3, c.2, del D.Lgs. n. 39/1993)

Atto prodotto da sistema informativo automatizzato (L.28.12.1995 n°549 art.1 c.87)

VISTO, in ordine alla regolarità contabile si attesta che il parere non è dovuto, in quanto la proposta di deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Limena, 18-04-2018

Il Responsabile del Servizio
F.to Cardin Monica

(firma autografa sostituita a mezzo stampa
ai sensi dell'art.3, c.2, del D.Lgs. n. 39/1993)

Atto prodotto da sistema informativo automatizzato (L.28.12.1995 n°549 art.1 c.87)

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

N. 461 di reg. pubblicazione

Si certifica che copia della presente deliberazione viene inserita all'albo pretorio online per 15 giorni consecutivi da oggi, ai sensi dell'art. 32 della L. 69/2009

Addi, 08-05-2018

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to PERUZZO ROBERTO

(firma autografa sostituita a mezzo stampa
ai sensi dell'art. 3, c. 2, del D.Lgs. n. 39/1993)

Atto prodotto da sistema informativo automatizzato (L.28.12.1995 n°549 art.1c.87)

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la suesesa deliberazione pubblicata nelle forme di legge E' DIVENUTA ESECUTIVA a sensi dell'art.134, comma 3 del D. Lgs. 267/2000.

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to PERUZZO ROBERTO

(firma autografa sostituita a mezzo stampa
ai sensi dell'art. 3, c. 2, del D.Lgs. n. 39/1993)

Atto prodotto da sistema informativo automatizzato (L.28.12.1995 n°549 art.1c.87)

<p>ESECUTIVA IL <u>19-05-2018</u></p>

La presente copia è conforme all'originale.

Addi _____
L'incaricato

Variante al P.I. per la modifica della scheda progetto “ A/06 Area Ex Salata “ della N.T.A. di P.I./P.R.G. – Appendice Normativa – ELENCO DEGLI ELABORATI .

Variante al P.I.

- 1- Premessa;
- 2- Contenuti della Variante;
- 3- Normativa di riferimento;
- 4- Scheda Area Progetto – Vigente e Variante;

Verifica di assoggettabilità a V.A.S. – Rapporto Ambientale Preliminare ;

Dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza ;



SCHEMA ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO
ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004

tra

IL COMUNE DI LIMENA
(Provincia di Padova)

e

NUOVA VALBRUNA SRL

L'anno 2018 il giorno del mese di , presso la sede comunale di Limena, sono presenti:

Il Sig. BONATO DAVIDE , nato a Padova il 22 gennaio 1963, domiciliato per la carica in Limena in Via Roma, 44 , presso la sede comunale, che nella sua qualità di Responsabile dei Servizi Tecnici interviene ed agisce in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Limena (codice fiscale e partita IVA 00327150280), giusto Decreto sindacale n. 2 del 02.01.2018 prot. n. 138 di qui in avanti indicato come "il Comune", da una parte;

e

il Sig. VIANELLO LUIGI nato a Venezia il 27 marzo 1944 in qualità di Presidente del Consiglio di amministrazione della NUOVA VALBRUNA SRL (codice fiscale 02290830286, partita IVA 03138470277), con sede in VENEZIA (VE), Sestiere Cannaregio 5904, di qui in avanti indicato come "Parte Proponente ", dall'altra parte.

PREMESSO CHE

- il Comune di Limena con D.C.C. n. 52 del 26.09.2013 ha adottato il P.A.T. ai sensi dell'art. 14 della L.R. n.11/2004;
- nelle more dell'approvazione del P.A.T., nel rispetto dei valori di riferimento, delle scelte fondamentali delle regole da osservare e dei limiti cui conformare l'esercizio dell'attività di pianificazione operativa, così come dettate dal P.A.T., allo scopo di garantire il razionale ed ordinato sviluppo del territorio l'Amministrazione comunale ha inteso raccogliere e valutare proposte e progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, oggetto di possibili concertazioni pubblico-privato da concludere secondo la forma di accordi trovando applicazione con quanto dettato dall'art. 6 della L.R. n.11/2004;
- con D.C.C. n. 39 del 18.07.2013 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 25.10.2013 prot. 10912 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;
- in data 23.11.2013, prot. 12055 la Parte Proponente ha presentato istanza preliminare di conclusione accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 11 L. n. 241/1990 e s.m.i., e art. 6 L.R. n. 11/2004 e s.m.i. (prot. n. 12055 in Atti comunali) – finalizzato all'assunzione nella pianificazione operativa di una proposta ritenuta di rilevante interesse pubblico, inerente il compendio immobiliare goduto in proprietà di cui al "Piano Particolareggiato – area ex

Pag.

Salata" (approvato con D.C.C. n. 69/2007 - convenzione urbanistica sottoscritta in data 10.09.2008 in Atti rep. n. 12643 del Not. Monica Sarti di Venezia) – in forza di quanto disposto dalla D.C.C. n. 39/18.07.2013 e del successivo avviso pubblico datato 25.10.2013 e finalizzata alla revisione dei contenuti progettuali planivolumetrici del P.P. in essere (quindi dei rapporti patrimoniali, obblighi reciproci, ecc. derivanti dall'esecuzione del P.P. medesimo e convenzionalmente già regolamentati);

- con propria nota in data 18.12.2013 prot. 12976 il Responsabile del Settore Servizi Tecnici comunicava che entro i termini previsti dall'avviso pubblico, sono pervenute n. 4 proposte compresa quella della Parte Proponente;

- con propria deliberazione n. 201 del 20.12.2013 la Giunta Comunale ha preso atto delle proposte ed iniziative di rilevante interesse pubblico pervenute, quindi incaricato il R.U.P. all'uopo individuato nel Responsabile del Settore Servizi Tecnici di predisporre un calendario di incontri tra i soggetti proponenti e l'Amministrazione comunale, secondo la sequenza indicata nella deliberazione medesima redatta in rapporto alle domande pervenute, ritenute meritevoli di interesse, quindi valutazione;

- con nota in data 14.01.2014, prot. n. 388 il Responsabile dei Servizi Tecnici comunicava alla Parte Proponente quanto oggetto delle D.G.C. n. 201/20.12.2013;

- nell'ambito del calendario degli incontri, con propria nota del 24.02.2014, prot. n. 1886, il Responsabile del Settore Servizi Tecnici, convocava la Parte Proponente, presso i propri Uffici, al fine di ottenere tutti gli ulteriori chiarimenti del caso in merito ai contenuti della proposta presentata;

- la suddetta proposta, come rappresentata negli elaborati allegati, prevede quanto segue:

1.- siano modificate le previsioni del Piano Attuativo congiuntamente alle relative indicazioni normative così come previste nella scheda A06 approvata con D.G.R.V. n. 233 del 07.02.2006, che perimetra l'area "Ex Salata";

2.- venga eliminata la prescrizione ivi contenuta della cessione oltre gli standard di legge di 7.150 mq.;

3.- venga rivista nel complesso la perimetrazione dell'intervento, suddividendo l'area complessiva in tre nuovi stralci funzionali;

4.- vengano individuati all'interno del complesso due lotti nei quali indirizzare la volumetria dei servizi accessori alla villa stessa (garage, locali tecnici ecc.);

5.- i nuovi stralci siano trattati quali macrolotti privati, con ciò escludendo la cessione delle opere di urbanizzazione interne ad essi;

6.- venga prevista per il comparto OVEST un'altezza massima per le nuove costruzioni pari a m. 24;

7.- sia eliminata la modifica del sottopassaggio ciclopedonale esistente;

8.- contestualmente alla convenzione in essere, venga rivista la fidejussione ora vigente, mantenendone attiva solo la parte a garanzia delle nuove opere di urbanizzazione, sulla base di un nuovo computo metrico estimativo;

9.- vengano mantenute tutte le destinazioni d'uso previste dalla vigente convenzione, ampliate alle destinazioni ricettive e sanitarie, fatta salva la verifica della dotazione a standard necessaria per ognuna;

10.- vengano stabiliti nuovi termini per il completamento del piano urbanistico;

11.- vi sia una diminuzione del carico volumetrico per questa area, concentrata nei suoi luoghi più sensibili, visibili e di maggiore valore commerciale;

12.- tale diminuzione volumetrica sia di valore equivalente a quello delle aree extra standard da cedere in base alla Convenzione urbanistica;

13.- si sostituisca dunque il previsto filtro visivo costituito da quinte edificate, con quinte alberate;

14.- venga aumentato il rispetto paesaggistico della Villa padronale;

15.- venga ricomposto il parco della Villa padronale, aumentando nel contempo il verde

complessivo dell'area;

16.- dal punto di vista idraulico, vengano diminuite le superfici impermeabili, a vantaggio di una maggiore permeabilità dei suoli;

17.- l'area pubblica a Parcheggio venga individuata in un'area limitrofa a Via Del Santo.

- in data 23.01.2015 la Parte Proponente (nota prot. 735) ha esplicitato all'Amministrazione la richiesta di implementare eventualmente le destinazioni d'uso degli immobili per servizi di natura socio sanitaria;

- l'iniziativa è ritenuta dalle Parti di rilevante interesse pubblico e rispondente ai bisogni della comunità locale in termini di sviluppo del territorio e di miglioramento dei servizi di interesse collettivo. Il programma proposto prevede la riduzione del carico urbanistico di zona con l'eliminazione delle volumetrie con prevalenti destinazioni d'uso commerciali – direzionali, di maggior impatto in termini di flusso di traffico veicolare e migliora la tutela per l'edificio storico esistente; una parte rilevante della volumetria di progetto viene sviluppata in altezza riducendo il consumo del suolo in ottemperanza con le disposizioni di cui alla L.R. n. 14/2017 recante disposizioni per il contenimento del consumo del suolo. Vengono ampliate le superfici inedificate a beneficio dell'assetto idraulico della zona;

- alla luce di quanto sopra Il Comune, ha inviato all'Azienda U.L.S.S. 16 la nota n. 957 di prot. del 29.01.2015 avente per oggetto la richiesta di ripianificazione del Piano di Zona per la previsione di strutture sanitarie all'interno dell'ambito di pianificazione del P.P. "Area ex Salata".

- nell'ambito del procedimento in corso in data 07.05.2015, prot. 4463 la Società Proponente ha presentato in data 07.05.2015, prot. 4463 una bozza di modifica al P.P. integrata in data 25.11.2015, prot. n. 13428 con ulteriori approfondimenti tecnici prefiguranti il nuovo assetto planivolumetrico dell'area oggetto di pianificazione;

- la Giunta Comunale ha approvato in data 12.05.2015 la Delibera n. 69 nella quale viene valutata positivamente la soluzione planivolumetrica ivi proposta riservandosi di valutare gli altri contenuti modificativi;

- la Parte Proponente ed il Comune hanno successivamente definito i contenuti di dettaglio della proposta che il P.I. dovrà recepire, meglio rappresentata negli elaborati allegati e di seguito riassunta:

1.- siano modificate le previsioni del Piano Attuativo congiuntamente alle relative indicazioni normative così come previste nella scheda A06 approvata con D.G.R.V. n. 233 del 07.02.2006, che perimetra l'area "Ex Salata" relativamente:

- alla riduzione della volumetria edificabile dagli attuali mc 30.000 a mc 23.900, (lett. F) con conseguente modifica degli abitanti teorici da 200 a 160 (lett. G);

- alla previsione di un'altezza massima di ml 24,00, per la nuova edificazione nella zona retrostante l'edificio storico come indicata nella planimetria allegata con la sigla F1 e F2, mantenendo inalterata l'altezza massima di ml 10,00 per gli altri edifici di nuova edificazione (lett. E);

2. siano modificate le ulteriori prescrizioni relativamente:

- alla modifica della prescrizione inerente alla cessione al Comune di superfici, oltre gli standard di legge, di una piazza e giardino della dimensione minima di 7.150/7.000 mq.;

- la modifica delle originarie previsioni di progetto di nuova edificazione mediante l'eliminazione degli ambiti di edificazione indicati con la lettera "A" e "B" negli elaborati di progetto del P.U.A. approvato;

- alla previsione di attuazione del P.U.A. in compartimenti funzionali individuati nella planimetria allegata e così denominati:

1) "AREA A06 EX-SALATA / COMPARTO VILLA" comprendente: la villa con gli annessi esistenti e le nuove volumetrie di progetto indicate con i numeri 2,3 e 4 e la relativa dotazione di standard.;

2) "AREA A06 EX-SALATA / COMPARTO OVEST", comprendente: le nuove volumetrie di

Pag.

progetto indicate con i numeri 5 e 6 e la relativa dotazione di standard;

3) " AREA A06 EX SALATA / COMPARTO VALBRUNA" , comprendente l'edificio esistente ,indicato con il numero 7 e le relativa area a parcheggio esistente.

- alla possibilità di prevedere all'interno dell'ambito di attuazione del P.U.A., oltre alle destinazioni d'uso previste dal vigente P.I., destinazioni d'uso di tipo ricettivo e sanitario, da insediarsi nel rispetto della programmazione regionale in materia di strutture sanitarie e salva la verifica delle dotazioni a standards di legge;

Inoltre nell'ambito della Variante al P.U.A. dovrà essere prevista :

- l'onere della progettazione a carico della Parte Proponente per l'adeguamento del P.U.A. alle nuove previsioni urbanistiche;

- l'aggiornamento dell'importo garantito dalla polizza fideiussoria a garanzia degli obblighi di convenzione sulla base di un nuovo computo metrico estimativo delle opere pubbliche da realizzare ed in relazione alla modifica dei rapporti a carattere patrimoniale previsti nel presente accordo;

- la previsione di nuovi termini per l'attuazione del P.U.A. nel rispetto della vigente normativa in materia;

- il Consiglio Comunale ha approvato il presente schema di Accordo con propria deliberazione n. del

- 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 Piano di Assetto del Territorio è stato approvato dal Presidente della Provincia di Padova con Decreto n. 85 del 19.05.2017;

- in data 15.06.2017 il P.A.T. è diventato efficace essendo decorsi i quindici giorni dalla pubblicazione del provvedimento di approvazione nel B.U.R.;

- 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.

- ai sensi dell'art. 47 comma 5 bis) della L.R. 11/2004, a seguito dell'approvazione del piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il primo piano degli interventi (P.I.);

- 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, il Comune ha inteso raccogliere e valutare proposte di progetti ed 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.

- 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 dall'art. 79 delle N.T. del P.A.T., senza pregiudizio dei diritti di terzi.

DATO ATTO CHE

1. La Parte proponente è soggetto titolare di fatto e di diritto essendo proprietaria degli immobili siti in Comune di Limena, della superficie catastale di mq 25.933, giusta identificazione N.C.T.R. al foglio 9 con i mappali 1590, 1594, 1596, 1723 (ex 89), 1299, 1301, 1702, 1705, 1708, 1710, 1711, 90, 1855 (ex 419), all'interno dell'ambito del P.P. convenzionato di cui alle premesse di mq 27.850 di cui reali mq 27.831, comprendente anche i mappali di proprietà comunale 1703, 1704, 1706, 1707, 1118, 1157, 1302, 1709, 1712, 1713
 2. Per i suddetti immobili è stato redatto un P.U.A. approvato in la cui validità è confermata dal P.A.T. ex art. 14 comma 11 della l. r. 11 del 2004 non risultando lo stesso incompatibile con le previsioni del P.A.T.
 3. La proposta presentata dalla Parte proponente contiene la seguente documentazione:
 1. indicazione e dati del Proponente attestanti lo stato di fatto e di diritto, nonché la piena disponibilità degli immobili oggetto di proposta;
 2. individuazione dell'ambito d'intervento su stralcio carta della trasformabilità del P.A.T. (1:10.000), su P.R.G. / P.I. vigente (1:5.000), nonché rappresentazione del compendio immobiliare interessato su base C.T.R.N. e N.C.T.R. (1:2.000);
 3. planimetria indicante i coni visuali di ripresa e relativa documentazione fotografica relativa allo stato di fatto;
 4. relazione tecnica illustrante:
 - *l'analisi della pianificazione comunale vigente con particolare riferimento al P.A.T. e P.I.;*
 - *la descrizione urbanistica ed edilizia esistente e dell'intervento proposto;*
 - *i dati stereometrici (metrico-dimensionali) di progetto vigenti e di variante – scheda " A/06" Appendice Normativa – allegato N.T.A. PRG;*
 - *la sintesi della V.Inc.A., con indicazione degli eventuali interventi compensativi;*
 - *la valutazione della convenienza complessiva del programma proposto e la ripartizione tra pubblico e privato*
 5. il piano-programma relativo all'assetto generale di progetto (masterplan) finalizzato all'esaustiva illustrazione dei rapporti tra l'interventi 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, quant'altro ritenuto significativo;
 6. il progetto planivolumetrico con viste di fotoinserimento (render) ambientale;
 7. la V.A.S. e la V.Inc.A. (D.G.R.V. n. 3173/10.10.2006 e s.m.i.) o dichiarazione di non incidenza;
4. Nella successiva fase, ferma la conferma della pianificazione attuativa già in essere salve le modifiche dipendenti dal presente accordo, in sede di variante al PUA, la Parte Proponente si impegna, ove non già presente e comunque limitatamente alle parti

Pag.

variate :

a presentare la seguente ulteriore documentazione

- *indagine geologica e relazione geotecnica;*
 - *la V.C.I. (D.G.R.V. n. 1322/10.05.2006 e s.m.i.) 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 urbanizzazione;*
 - *elaborazioni progettuali esecutive in conformità alle direttive dei competenti Uffici comunali e degli Enti gestori dei principali servizi infrastrutturali e delle reti;*
 - *quanto altro ritenuto necessario;*
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 ritiene la proposta della Parte proponente di rilevante interesse pubblico, in quanto:

- 
- a) la localizzazione e le condizioni degli immobili oggetto di accordo, dal punto di vista urbanistico e ambientale, appaiono coerenti con gli indirizzi generali di sviluppo e di governo del territorio poste alla base del P.A.T. in quanto la modifica in oggetto migliora la qualità dell'intervento urbanistico, riduce il carico urbanistico presente nel piano già convenzionato in termini volumetrici, di consumo di suolo e di impatto idraulico, implementa le destinazioni d'uso di interesse pubblico;
 - b) dal punto di vista economico e sociale il programma proposto appare rispondere ai bisogni ed agli interessi della comunità locale, nonché agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento dei servizi collettivi;
 - c) dal punto di vista patrimoniale, riduce gli oneri a carico del Comune per la gestione delle aree pubbliche, aumenta il contributo per l'urbanizzazione secondaria a favore del Comune con l'eliminazione degli scomputi per l'urbanizzazione secondaria di cui all'art. 5 della Convenzione urbanistica.

- a garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa – ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11, c. 4-bis, della L. n. 241/1990 e s.m.i. – in tutti i casi in cui la pubblica amministrazione conclude accordi, nelle ipotesi previste al c. 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

1. Le premesse, compresi gli allegati citati, vengono condivise, acquisite ed approvate

Pag.

quale parte integrante e sostanziale del presente Accordo.

Art. 2 – Finalità

1. Il presente Accordo e gli elaborati ad esso allegati integrano e modificano il PUA e l'annessa Convenzione stipulata in data 10 settembre 2008 Rep. N. 12643 Notaio Monica Sarti che rimane valido per quanto non diversamente disciplinato.
2. Il presente Accordo, concluso tra le Parti ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, 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 nel Piano di lottizzazione convenzionato così come variati negli elaborati allegati al presente Accordo, quale sua parte integrante.
3. Le parti concordano che in sede di variante al PUA saranno definiti con maggiore precisione tutti gli aspetti edilizi e progettuali.
4. 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) la Parte proponente si impegna:

- Ad assumere a proprio carico gli tutti gli oneri inerenti e conseguenti la variante alle previsioni del P.I. ed al P.U.A. così come previste dal presente accordo ed alla stipula della nuova convenzione urbanistica;
- Alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al Piano convenzionato così come modificate dal presente Accordo:

b) il Comune si impegna:

a inserire il presente accordo nel Piano degli interventi e a confermare il PUA come variato dal presente accordo e:

- ad adottare la variante al PUA entro 30 giorni dalla presentazione dell'istanza per la sua adozione ed approvazione ;
- a rilasciare il permesso di costruire per gli interventi relativi alle opere di urbanizzazione entro 30 giorni naturali e consecutivi dalla presentazione dell'istanza, salvo eventuali ritardi non imputabili all'amministrazione comunale.

Art. 3 – Obiettivi

1. Gli obiettivi che i soggetti raggiungono con il presente Accordo sono la modifica delle previsioni di progetto del P.U.A. finalizzato al miglioramento della qualità urbanistica dell'intervento in progetto ed alla riduzione del carico urbanistico. La conseguente modifica dei rapporti di carattere patrimoniale di cui la convenzione urbanistica sottoscritta in data 10.09.2008 in Atti rep. n. 12643 del Not. Monica Sarti di Venezia.

Art. 4 Termini per la sottoscrizione della convenzione.

1. Le Parti stabiliscono che la convenzione relativa all'attuazione del P.U.A. rimane confermata salvo le variazioni dipendenti dal presente accordo e dovrà essere sottoscritta entro 30 giorni dalla approvazione della variante al PUA

Art. 5 – Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PUA saranno definiti in modo puntuale in sede di rilascio del permesso di costruire con i contenuti e le modalità della convenzione urbanistica sottoscritta in data 10.09.2008 in Atti rep. n. 12643 del Not. Monica Sarti di Venezia come modificata dal presente Accordo.

1. In sede di rilascio del permesso di costruire potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.
2. La Parte proponente s'impegna a realizzare in via prioritaria le opere di interesse pubblico in ogni caso entro il termine massimo di cinque anni dalla sottoscrizione della convenzione del PUA.
3. Le opere di interesse pubblico riguardano i comparti funzionali denominati "AREA A06 EX-SALATA / COMPARTO VILLA" e "AREA A06 EX-SALATA / COMPARTO OVEST", potranno dunque essere realizzate separatamente in attuazione dei singoli comparti cui afferiscono.
4. Le Parti concordano che non potrà essere richiesto e rilasciato il certificato di agibilità degli edifici prima dell'intervenuto collaudo delle opere di urbanizzazione relative agli stralci attuativi denominati "AREA A06 EX-SALATA / COMPARTO VILLA" e "AREA A06 EX-SALATA / COMPARTO OVEST".

Art. 6 - Validità dell'accordo

1. Le parti si impegnano rispettivamente per quanto di competenza ad approvare la variante al PUA ed a sottoscrivere la relativa convenzione.
2. In conformità a quanto previsto dal precedente art. 5 i tempi di attuazione degli interventi di interesse pubblico sono di cinque anni e rientrano in ogni caso entro 36 mesi dal rilascio del Permesso di costruire, prorogabili di 12 mesi per motivate necessità. Trascorso detto termine, le opere di interesse privato eventualmente non ancora in tutto o in parte costruite, potranno essere realizzate a condizione che tutte le opere di urbanizzazione di interesse pubblico siano state ultimate favorevolmente collaudate e cedute al Comune.
3. I contenuti del presente accordo di intendono inseriti nel P.I. all'atto dell'adozione da parte del Consiglio Comunale e restano validi per cinque anni dalla sottoscrizione dell'Accordo stesso.
4. 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).

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. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.
2. La Parte proponente dichiara di essere consapevole che l'entrata in vigore di nuove o diverse previsioni urbanistiche, a livello regionale, comportano la decadenza del presente Accordo.
3. In tal caso la Parte proponente rinuncia ad ogni indennizzo o risarcimento o ristoro o al rimborso delle somme già versate e delle fidejussioni eventualmente già escusse.

Art. 8 - Obbligazioni di carattere generale

1. La Parte proponente e ciascun cessionario di questa assumono le obbligazioni di cui al presente Accordo per se, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo e comunque si obbligano – in caso di alienazioni, anche parziali, o di costituzione di diritti reali relativi ad aree od edifici inclusi nell'ambito – a trasferire in corpo, pro quota, agli aventi causa, tutti gli obblighi derivanti dal presente accordo, senza che ciò valga a liberarli dagli obblighi assunti, restando solidamente obbligati nei confronti del Comune, unitamente ai cessionari.
2. La Parte proponente e i suoi aventi causa s'impegnano ad inserire quanto previsto nel presente articolo nei singoli atti di trasferimento, totale o parziale, indicando espressamente diritti ed obblighi oggetto del presente accordo, prevedendo che gli acquirenti si impegnino esplicitamente a subentrare in tutto al cedente nell'assunzione degli obblighi assunti.
3. Il Comune, una volta verificata la regolarità delle cessioni operate ai sensi del presente articolo, e verificato il subentro del cessionario in tutti gli obblighi, libererà il cedente entro 30 giorni successivi restituendo le fidejussioni.
4. A garanzia delle obbligazioni contenute nel presente Accordo, a modifica di quanto previsto dalla convenzione attuativa del P.U.A. sottoscritta in data 10.09.2008 in Atti rep. n. 12643 del Not. Monica Sarti di Venezia, la Parte proponente si impegna:
 - a) a sostituire la fidejussione esistente con una polizza fidejussoria bancaria e/o assicurativa di gradimento del Comune, consenso che non potrà essere irragionevolmente negato, di importo pari al 100% (cento per cento) del costo complessivo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico, come da computo metrico estimativo, oltre ai costi di collaudo, frazionamento e cessione al Comune.
 - b) In ragione della suddivisione del progetto complessivo in più stralci esecutivi

Pag.

pienamente autonomi e funzionali, con modalità meglio definite in sede di convenzione, sarà consentito lo svincolo parziale delle somme in relazione alla progressione dei lavori e l'esecuzione di ciascuno stralcio, con il limite del 30% che sarà svincolato al collaudo definitivo.

5. La fidejussione dovrà essere riscuotibile entro trenta (30) giorni naturali e consecutivi, dalla semplice richiesta del Comune, con rinuncia del beneficiario della preventiva escussione del debitore principale e rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice Civile.
6. Tutte le fidejussioni dovranno prevedere che eventuali controversie e questioni in genere che dovessero insorgere tra il Comune ed il fidejussore, quale che sia la natura ed in relazione a tutto quanto previsto nel presente accordo e negli atti e nei procedimenti successivi, inerenti e/o conseguenti, nessuna esclusa ne eccettuata sono deferite alla competenza del giudice che con riferimento al Comune è competente per territorio.

Art. 9 – Recesso e controversie

1. Il Comune per ragione di pubblico interesse, previa tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente Accordo.
2. Per tutte le controversie relative al presente Accordo 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 spesa alla registrazione presso il competente Ufficio Registro e alla trascrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari del presente atto, nonché dell'atto relativo alla di 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.

Art. 11 – Spese e tasse

1. Tutte le spese, inerenti il presenta Accordo sono ad esclusivo carico della Parte proponente.

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

Letto, confermato e sottoscritto

Per il Comune di Limena (PD)

La Parte proponente

