

**COMUNE DI SACCOLONGO**

**PROVINCIA DI PADOVA**

**ACCORDO**

**ex art. 6 L.R. 11/2004**

da una parte:

Il sottoscritto geom. Gabriele Paggiaro nato a ..... il ....., che nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica interviene ed agisce in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Saccolongo (codice fiscale 80009990286 e partita I.V.A. 01877550283) a ciò autorizzato con Decreto Sindacale del 22/05/2019 prot. 4846, di qui in avanti indicato come **"il Comune"**,

e dall'altra parte:

Il Signor Tessaro Nicola – nato a Camposampiero (PD) il 05/09/1965 (C.F.: TSS NCL 65P05 B563G), residente in Rubano (PD), Viale Brenta n. 72/A – nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, quindi in legale rappresentanza della Soc. "PAR 60 S.R.L." con sede in Rubano (PD), Via Avogadro civ. 23, C.F. e numero iscrizione presso il Registro delle Imprese di Padova 04947920288 – R.E.A.: PD-430806, munito per statuto dei poteri idonei alla formulazione della presente istanza, di qui in avanti indicato anche come **"Soc. Proponente"**;

**PREMESSO CHE**

- il compendio immobiliare di interesse, ai fini del presente accordo, è identificato nel quadrante territoriale proprio della zona significativa denominata "Zona Industriale" tra Viale dello Sport e Via Montecchia, quindi classificato – nella Variante 1<sup>a</sup> al P.I. (approvata con D.C.C. n. 31 del 27/10/2017) come Z.T.O. "D/B-1 STRUTTURE RICETTIVE" (art. 31 N.T.O. del P.I.) da attuare per tramite di P.U.A. (art. 19 L.R. n. 11/2004 e s.m.i.) in modalità coordinata con la contemporanea realizzazione di una nuova dotazione Z.T.O. F.4 di progetto (spazio a parcheggio e manovra);
- detto compendio è goduto in proprietà dalla Soc. Proponente e risulta così catastalmente censito al N.C.T.R. del Comune di Saccolongo: Sezione Unica – Foglio 16 – particella 572 (Z.T.O. "D/B-1: Strutture Ricettive") e particella 576 (Z.T.O. "F.4: parcheggio /progetto");
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 59 del 10/08/2018, veniva approvato il P.U.A. "Montecchia", ai sensi degli art.li 19 e 20 della L.R. n. 11/2004, relativo all'attuazione dell'area catastalmente censita al N.C.T.R. del Comune di Saccolongo – Sezione Unica – Foglio 16 particella 572 ("Z.T.O. D/B-1: "strutture Ricettive") e particella 576 ("Z.T.O. F.4 – parcheggio / progetto");

- la convenzione urbanistica per l’attuazione del P.U.A. “Montecchia” – approvato con la sopra citata Deliberazione di Giunta Comunale n. 59/2018 – fra questo Comune e la Soc. PAR 60 S.R.L., legalmente rappresentata dal Sig. Tessaro Nicola, è stata sottoscritta presso il Notaio Francesco Saverio Diliberto, in data 29/03/2019 Rep. 27179 Racc. 14892 e Registrata a Padova il 08/04/2019 e trascritta in data 08/04/2019 al n. 13941 R.G.;
- per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del P.U.A. “Montecchia” è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 773 del 09/12/2019;
- tramite pec in data 10/03/2020 – assunta al prot. comunale con il n. 1983 in data 11/03/2020, successivamente integrata in data 17/06/2020, prot. 4242 – la Soc. Proponente ha presentato al Comune di Saccolongo proposta di conclusione accordo pubblico-privato (ex art. 6 L.R. n. 11/2004), finalizzata alla “riconversione funzionale” dell’ambito territoriale, già oggetto di attuazione mediante i provvedimenti relativi al P.U.A. “Montecchia” sopra richiamati, ossia dell’area censita sul Foglio 16 con la particella 572, da “Z.T.O. D/B-1: Strutture Ricettive”, a “C2: Residenziali di Espansione”;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 05/08/2020, avente ad oggetto *“Richiesta di accordo pubblico privato ai sensi dell’art. 6 della L.R. 11/2004, promosso dalla ditta PAR 60 S.R.L. finalizzato alla riconversione dell’ambito ricadente in ZTO D/B-1 “Strutture Ricettive”, a ZTO C2 – residenziali di espansione. Assenso preliminare”*, è stato espresso preventivo assenso alla definizione dell’accordo pubblico privato promosso dalla Soc. PAR 60 S.R.L., in quanto la nuova destinazione proposta appare coerente dal punto di vista urbanistico e condivisa pertanto dall’Amministrazione, alla seguente condizione:
  - *“il beneficio pubblico possa essere conseguito, mediante la realizzazione di una pista ciclabile lungo via Cimitero, dal parcheggio della Chiesa di San Pietro Apostolo (cabina Enel), al cimitero di Creola, lato sinistro, i cui costi per la progettazione, realizzazione e acquisizione delle aree, saranno precisati in seguito con la definizione dell’accordo pubblico privato ai sensi dell’art. 6 della L.R. 11/2004, in luogo della realizzazione della “Casa delle Associazioni” proposta dalla ditta, in quanto nel territorio sono già presenti strutture destinate a tale scopo e ritenute idonee e sufficienti allo scopo;”*
- la proposta, definitivamente integrata in data 09/11/2020 prot. n. ....., prevede la riconversione funzionale dell’area censita sul Foglio 16 con la particella 572, da “Z.T.O. D/B-1: Strutture Ricettive” a “C2: Residenziali di Espansione” da concretizzarsi congiuntamente con l’attuazione proporzionale di parte della Z.T.O. “F4 – Parcheggio” prevista nell’area censita sul Foglio 16 con la particella 576, nonché la realizzazione della pista ciclopedonale prevista lungo Via Cimitero (coerentemente con la programmazione

Triennale dei LLPP 2021/2023 e relativo elenco annuale 2021 di cui alla D.G.C. n. 56 del 23/10/2020), come meglio indicato nella documentazione e negli elaborati grafici prodotti dalla Soc. Proponente” di seguito elencati:

- Bozza di accordo pubblico privato; **(Allegato 01)**;
- Bozza Scheda Norma n. 4; **(Allegato 02)**;
- PREFATTIBILITA' URBANISTICO-EDILIZIA / MASTERPLAN, composta dai seguenti elaborati:
  - Tav. 01 – Nuova struttura urbana derivante dalla riconversione funzionale (planivolumetrico ed opere di urbanizzazione – aree a servizi); **(Allegato 03)**;
  - Tav. 02 – Plesso 01 Residenziale (Piante – Prospetti – determinazione del volume); **(Allegato 04)**;
  - Tav. 03 – Plesso 02 – Plesso 03 Residenziale (piante – prospetti – determinazione del volume); **(Allegato 05)**;
  - Tav. 04 – Realizzazione di una pista ciclabile lungo Via Cimitero a Creola (dal parcheggio Chiesa sino al parcheggio Cimitero) – indicazione di massima del tracciato planimetrico **(Allegato 06)**;
  - Elaborato relativo al “Raffronto C.M.E. e Q.T.E. (opere urbanizzative / pista ciclopedonale) **(Allegato 07)**;dai quali si evince il mantenimento dei principali “parametri urbanistici” quali:
  - altezza massima: pari a m 9,50 (tre piani abitativi);
  - volume netto: pari a mc 10.000;
- in sede di adeguamento del Regolamento Edilizio comunale al Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.) – tenuto conto delle linee guida e suggerimenti operativi dettati per tramite della D.G.R. n. 669 del 15.05.2018 – il “volume edificabile” (attribuito all’ambito territoriale di interesse tramite trasposizione del parametro edificatorio conseguente all’applicazione delle nuove definizioni unificate) dovrà essere tale da assicurare l’invarianza della previsione dimensionale operata tramite la “PREFATTIBILITÀ URBANISTICO-EDILIZIA / MASTERPLAN” descritta al punto precedente, quale condizione essenziale e vincolante ai fini del presente accordo;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del .... è stata adottata, quindi con Deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ..... **(Allegato 08)** definitivamente approvata, la Variante Puntuale n. .... che prevede il recepimento del presente accordo pubblico privato ai sensi dell’art. 6 della L.R.11/2004, per la riconversione funzionale dell’area censita sul Foglio 16 con la particella 572, da “Z.T.O. D/B-1: Strutture Ricettive” a

“C2: Residenziali di Espansione” da concretizzarsi congiuntamente con l’attuazione proporzionale di parte della Z.T.O. “F4 – Parcheggio” prevista nell’area censita sul Foglio 16 con la particella 576, la cui disciplina è dettata da apposita scheda norma recepita nel P.I.;

- il presente accordo prevede il conseguimento del beneficio pubblico mediante la realizzazione della pista ciclopedonale prevista lungo il lato sinistro di Via Cimitero, dal parcheggio della Chiesa di San Pietro Apostolo al Cimitero di Creola i cui costi di massima sono stati quantificati nel “Documento di Fattibilità anno 2021” allegato alla Delibera di Giunta Comunale n. 56 del 23/10/2020 di approvazione del “Documento di Fattibilità e adozione Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2021/2023 e relativo Annuale 2021” (Allegato 09).

### SI CONVIENE QUANTO SEGUE

#### **Art. 1 – Premesse e dichiarazione di proprietà**

**1.1** Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale dell’accordo.

**1.2** La Soc. Proponente dichiara di essere proprietaria dell’area, sita in Comune di Saccolongo (PD), catastalmente identificata sul Foglio 16 con le particelle 572 e 576 del N.C.T.R. del Comune di Saccolongo (PD).

#### **Art. 2 – Oggetto dell’Accordo**

**2.1** Con il presente Accordo le Parti intendono individuare le modalità per attuare la riconversione funzionale dell’ambito territoriale Z.T.O. “D/B-1 STRUTTURE RICETTIVE” a Z.T.O. “C2 RESIDENZIALI DI ESPANSIONE” in un quadro di massima trasparenza amministrativa e partecipazione, trovando applicazione il principio generale di buona fede nella negoziazione.

**2.2** Nello specifico la variante al P.I. contempla la riconversione funzionale dell’ambito territoriale, catastalmente censito sul Foglio 16 con la particella 572, da Z.T.O. “D/B-1 Strutture Ricettive” a Z.T.O. “C2 Residenziali di espansione”, da concretizzarsi congiuntamente con l’attuazione proporzionale di parte della Z.T.O. “F4 – Parcheggio” previste nell’area censita sul Foglio 16 con la particella 576.

**2.3** L’attuazione della Z.T.O. “C2 Residenziali di espansione” avverrà tramite:

- variante al P.U.A. vigente denominato “MONTECCHIA” (approvato con D.G.C. n. 59 del 10/08/2018, ai sensi degli art.li 19 e 20 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.) e revisione della relativa Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 29/03/2019;
- variante in corso d’opera al PERMESSO DI COSTRUIRE (P.d.C.) n. 773 del 09/12/2019 (prot. n. 8224/2019 rilasciato in data 12/12/2019) attinente alla realizzazione delle OPERE DI

URBANIZZAZIONE.

**Art. 3 – Impegni delle Parti**

**3.1 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.

**3.2 La Soc. Proponente** si obbliga a realizzare a proprie cure e spese la pista ciclopedonale lungo il lato sinistro di Via Cimitero, dal parcheggio della Chiesa di San Pietro Apostolo (cabina enel), al Cimitero di Creola, come indicato nella PREFATTIBILITÀ URBANISTICO-EDILIZIA / MASTERPLAN tramite la Tav. 04 (Allegato 06) sopra richiamata, il cui costo di massima è stato quantificato nel “Documento di Fattibilità anno 2021” allegato alla Delibera di Giunta Comunale n. 56 del 23/10/2020 di approvazione del “Documento di Fattibilità e adozione Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2021/2023 e relativo Annuale 2021” (Allegato 09).

Sono altresì a carico della Soc. Proponente, tutti gli oneri relativi alla progettazione, alla direzione dei lavori, al coordinamento per la sicurezza nella fase di progettazione ed esecuzione dei lavori, la documentazione per gli Enti terzi competenti (Soprintendenza, Consorzio, ecc.), nonché i costi per il frazionamento delle aree, le prove e le analisi eventualmente necessarie (geologiche, analisi dei terreni, ecc.) ed il C.R.E..

**3.3** Il progetto relativo all’opera pubblica verrà approvato da parte della Giunta Comunale contestualmente all’approvazione della variante al P.U.A. denominato “Montecchia” di cui al precedente Art. 2.3.

I lavori dovranno essere realizzati a regola d’arte e secondo le indicazioni dell’Ufficio Tecnico Comunale ed in conformità al progetto approvato dalla Giunta Comunale;

**3.4 la Soc. Proponente** si impegna a presentare la variante al P.U.A. denominato “Montecchia”, ai sensi degli art.li 19 e 20 della L.R. n. 11/2004, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 59 del 10/08/2018, con conseguente modifica della Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 29/03/2019, entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo.

**3.5 Il Comune** si impegna a recepire il presente accordo tramite variante puntuale n. .... al Piano degli Interventi – finalizzata alla riconversione funzionale dell’area censita sul Foglio 16 con la particella 572, da “Z.T.O. D/B-1 Strutture Ricettive” a “C2 Residenziali di Espansione” da concretizzarsi congiuntamente con l’attuazione proporzionale di parte della Z.T.O. “F4 – Parcheggio”, prevista nell’area censita sul Foglio 16 con la particella 576, in rapporto alla

rideterminazione degli standard urbanistici funzionali alla nuova destinazione residenziale – da adottarsi entro 45 giorni dalla data di ricevimento al protocollo comunale dell'integrazione documentale definitiva citata in premessa.

**3.6 Il Comune** si impegna ad acquisire, a proprie cure e spese, le aree sulle quali è prevista la realizzazione della pista ciclopedonale lungo Via Cimitero, di cui al precedente punto 3.2, allo scopo di garantire la piena disponibilità delle stesse al momento della realizzazione.

**3.7 Il Comune** si impegna ad approvare, con Deliberazione della Giunta Comunale, il progetto relativo alla pista ciclopedonale di cui al precedente punto 3.3, entro 30 giorni dalla consegna della documentazione completa da parte della Soc. Proponente, e comunque successivamente all'ottenimento dei necessari pareri degli Enti terzi.

**3.8 Il Comune** si impegna a far sì che la riconversione funzionale dell'ambito territoriale da Z.T.O. "D/B-1 Strutture Ricettive" a Z.T.O. "C2 Residenziali di espansione" avvenga garantendo comunque che il "volume edificabile" (attribuito all'ambito territoriale di interesse tramite trasposizione del parametro edificatorio conseguente all'applicazione delle nuove definizioni unificate) sia tale da assicurare l'invarianza (come dettato dalla D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017, punto 7 del deliberato) della previsione dimensionale operata tramite la PREFATTIBILITÀ URBANISTICO-EDILIZIA / MASTERPLAN; viene fatta salva l'applicazione di quanto specificatamente dettato dal D.M. n. 1444/1968 tenuto conto che l'intervento proposto contempla gruppi di edifici oggetto di P.U.A. convenzionato con previsione planivolumetrica esecutiva (art. 9, c. 3).

**3.9 Le Parti** si impegnano reciprocamente ad adoperarsi, nei limiti di quanto nella loro disponibilità, per ridurre al minimo necessario le tempistiche necessarie per il rilascio dei Permessi di Costruire per dare attuazione agli interventi.

#### **Art. 4 – Modalità, tempi e garanzie per l'attuazione degli interventi previsti**

**4.1** Gli interventi all'interno dell'ambito del P.U.A. "Montecchia", in adempimento alle previsioni della Variante Puntuale n. .... al P.I. di cui al precedente Art. 3.5, saranno definiti specificatamente:

- nella Variante al P.U.A. "Montecchia" (approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 59 del 10/08/2018) che la Soc. Proponente si impegna a presentare secondo i termini indicati all'Art. 3.4 e che il Comune dovrà adottare ed approvare con deliberazioni della Giunta Comunale, secondo le procedure stabilite dall'art. 20 della L.R. n. 11/2004, compresa la revisione della Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 29/03/2019;
- nella variante in corso d'opera al PERMESSO DI COSTRUIRE (P.d.C.) n. 773 del 09/12/2019 (prot. n. 8224/2019 rilasciato in data 12/12/2019) attinente alla realizzazione delle OPERE

### DI URBANIZZAZIONE.

nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici contenuti nella “scheda norma”, costituente parte integrante e sostanziale della variante stessa.

**4.2** In sede di rilascio dei Permessi di Costruire potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l’equilibrio tra interessi pubblici e privati.

**4.3** L’approvazione della Variante al P.U.A. ed il rilascio dei titoli abilitativi riportati al precedente punto 4.1, sono subordinati alla stipula, tra il Comune e la Soc. Proponente, del presente accordo entro i termini di cui all’Art. 5.

**4.4** Gli interventi finalizzati alla realizzazione della pista ciclopedonale, di cui all’Art. 3.2, dovranno essere iniziati entro 60 giorni dall’approvazione del relativo progetto da parte della Giunta Comunale – fatta salva la messa a disposizione delle aree da parte del Comune – e conclusi entro 1 anno dal loro inizio.

**4.5** Per le opere relative alla realizzazione della pista ciclopedonale di cui all’Art. 3.2 dovrà essere rilasciato il Certificato di Regolare Esecuzione (ex art. 102 D. Lgs. n. 50/2016) a cura del Direttore dei Lavori con spesa a carico della Soc. Proponente.

**4.6** A garanzia del corretto e conforme adempimento di quanto previsto dal presente accordo, in aggiunta alle polizze già fornite per l’attuazione del P.U.A. – da aggiornare coerentemente con quanto verrà indicato nella revisione della Convenzione Urbanistica afferente alla Variante al P.U.A. “Montecchia”, tenuto conto dell’effettivo costo delle opere di urbanizzazione e della destinazione residenziale dell’area derivante dalla riconversione funzionale – la Soc. Proponente presenta opportuna garanzia mediante polizza n. .... del .... di primaria compagnia assicurativa e/o bancaria per l’importo pari ad €. 120.000,00, corrispondente al costo di realizzazione della pista ciclopedonale desumibile dal “Documento di Fattibilità anno 2021” allegato alla D.G.C. n. 56 del 23/10/2020 di approvazione del “Documento di Fattibilità e adozione Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2021/2023 e relativo Annuale 2021”.

**4.7** La fideiussione prevede la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all’eccezione di cui all’art. 1957, comma 2, cod. civ., nonché l’operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta del Comune.

### **Art. 5 – Termini per la sottoscrizione dell’accordo**

**5.1** Entro 30 giorni dall’entrata in vigore della Variante Puntuale n. .... al P.I. che recepisce il presente accordo ai sensi dell’art. 6 della L.R. 11/2004, la Soc. Proponente si impegna a sottoscrivere l’accordo stesso, nella forma di atto pubblico.

### **Art. 6 – Validità dell’accordo**

**6.1** La validità del presente accordo cessa in caso di inadempimento da parte della Soc. Proponente. Contestualmente, la variante urbanistica – cui il presente accordo accede – non produrrà effetti, con conseguente riclassificazione da parte del Comune dell’ambito di intervento secondo la destinazione urbanistica precedente alla variante.

**Art. 7 – Norme integrative**

**7.1** Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell’art. 11 della L. n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni, nonché – in quanto compatibili – i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

**Art. 8 – Obbligazioni di carattere generale**

**8.1** La Soc. Proponente assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

**8.2** Qualora alla Soc. Proponente dovessero subentrare altri soggetti, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente Accordo salvo espressa liberazione da parte del Comune.

**Art. 9 – Controversie**

**9.1** Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo spettano alla giurisdizione esclusiva del T.A.R. Veneto, ai sensi dell’art. 133, comma 1, lett. a.2), del D. Lgs. n. 104/2010.

**Art. 10 – Spese e adempimenti fiscali**

**10.1** Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente Accordo sono a carico della Soc. Proponente.

**10.2** La Soc. Proponente si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla registrazione presso il competente Ufficio del Registro ed alla trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari del presente Accordo anche ai fini della opponibilità dello stesso ai propri aventi causa e ad ogni terzo ai sensi dell’art. 2645 quater c.c..

Letto confermato e sottoscritto.

Saccolongo (PD), lì .....

Per il Comune di Saccolongo  
(Geom. Paggiaro Gabriele)



Per la Soc. Proponente "PAR 60 S.R.L."  
(Geom. Tessaro Nicola, legale rappresentante)

**PAR 60 S.R.L.**

Via Avogadro, 23

35030 RUBANO (PD)

C.F. P. IVA 04947920288

REA PD-430806