

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI CARTURA

PROVINCIA DI PADOVA

ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO

AI SENSI DELL'ART. 6

DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11 S.S.M.I.

Accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 tra il
Comune di Cartura e il Sig. Gasparin Andrea

Redatto in duplice originale in datapresso il Municipio di
Cartura Piazza A. De Gasperi 2/3 tra:

- "COMUNE DI CARTURA" con sede a in Cartura (PD) in Piazza

A. De Gasperi, 2/3, codice fiscale 01563700283, in atto
rappresentato dal Responsabile del III Settore Ufficio Tecnico,
....., nato a (..) il e domiciliato per la carica
presso la Casa Comunale di Cartura (PD), il quale interviene nel
presente atto in nome, per conto e nell'interesse
dell'Amministrazione Comunale di Cartura, che rappresenta, ai sensi
del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. e Decreto Sindacale n.
del, di seguito denominato "Comune" da un lato,

- Sig. GASPARIN ANDREA nato a Padova il 07/07/1966 e residente a
Terrassa Padovana (PD) in via Ronco, n. 43/a codice fiscale
GSPNDR66L07G224H, in qualità di proprietario dell'immobile sito
in Comune di Cartura, via Ponte di Riva n. 5 e 7, censito al catasto
terreni al foglio 14 mappale 39, e al catasto fabbricati al foglio 14
mappale 39 sub 4 categoria A4, classe 2, consistenza vani 5,5,
rendita euro 275,53 e al foglio 14 mappale

39 sub 5 categoria A4, classe 2, consistenza vani 6, rendita euro 300,58, pervenuto in forza dell'atto di compravendita del notaio Stefano Zanellato in data 27/02/2006 repertorio n. 25936 raccolta n. 10981, registrato a Padova il 02/03/2006 al n. 2800 serie IT.

PREMESSO

1. che con Deliberazione del Commissario "ad acta" n. 1 del 05 novembre 2009 è stato adottato, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche e integrazioni, il Piano di Assetto del territorio (P.A.T.) del Comune di Cartura, successivamente approvato nella seduta della Conferenza di Servizi del 17 giugno 2011 e ratificato dalla provincia di Padova con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 81 del 15 marzo 2012;
2. che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 2016 è stato approvato il 1^o Piano degli Interventi del Comune di Cartura, così come previsto dall'art. 18, comma 1, della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
3. che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 24 settembre 2018 il Comune di Cartura ha adottato la Variante n. 1 al Piano degli Interventi, poi approvata con successiva Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 22/05/2019;
4. che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. IO del 31 maggio 2022 il Comune di Cartura ha adottato la Variante parziale n. 2 al Piano degli Interventi;
5. che l'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche e integrazioni, recepito all'interno delle Norme Tecniche del P.A.T. nell' art. 9, introduce l'istituto

dell'accordo pubblico-privato quale elemento per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, da redigere in forma scritta a pena di nullità;

6. che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 45 del 21/06/2022 è stata valutata favorevolmente la richiesta pervenuta agli atti del Comune il 02/02/2022 prot. n. 859 da parte del Sig. Gasparin Andrea e conseguentemente approvato il presente schema di Accordo Pubblico-Privato predisposto ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della L. R. n. 11/2004, autorizzando il Geom. Roberto Rampega, in qualità di responsabile dell'Ufficio Tecnico, ad assumere tutti gli atti conseguenti e necessari per dare esecuzione dell'accordo di cui sopra,

CONSIDERATO

6. che la parte privata, di cui al presente atto, dichiara di essere proprietaria e di avere la piena disponibilità dell'immobile così catastalmente descritto:

Comune di Cartura Catasto Terreni foglio 14

o particella 39

Comune di Cartura Catasto Fabbricati foglio 14

o particella 39 sub. 4 categoria A/4 - classe 2 - 5,5 vani R. euro 275,53

o particella 39 sub. 5 categoria A/4 - classe 2 - 6 vani R. euro 300,58

immobile oggetto del presente accordo;

7. che l'area e l'immobile succitati, oggetto del presente accordo, sono siti in via Ponte di Riva, ai nn. 5 e 7 del Comune di Cartura (PD) e ricadenti nella Tavola A4 "Carta della Trasformabilità" del Piano di assetto del Territorio nell'ATO 1 "Cartura" e all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata (disciplinati dall'art. 20.2 delle Norme Tecniche del PAT), prevalentemente residenziali e servizi per la residenza; rientra altresì all'interno della perimetrazione del centro storico (disciplinato dall'art. 25.1 delle Norme Tecniche del PAT) tra gli immobili di valore monumentale, testimoniale, ville venete e relative aree di pertinenza.

8. che le stesse aree nella Tavola P03b del Piano degli Interventi vigente "Disciplina del Suolo" sono all'interno del territorio urbano indicato come tessuto storico (disciplinato dagli articoli 16 e 18 delle Norme Tecniche Operative del P.I.) e l'edificio è soggetto al grado di protezione 4 (disciplinato dall'art. 44 delle Norme Tecniche Operative del P.I.).

Inoltre la Tavola PO1b del Piano degli Interventi vigente "Vincoli e Tutele" indica che l'edificio oggetto del presente accordo è classificato come Edificio storico soggetto a grado di protezione indicato con grado di protezione n. 4 i cui interventi ammissibili sono indicati nell'art. 10 delle N.T.O. del Piano di Interventi vigente;

Tra gli interventi ammissibili il grado 4 permette la "ristrutturazione edilizia di "tipo A" che riguardano unità edilizie di modesto valore storico e/o architettonico con

interventi di risanamento e/o ripristino dell'involucro . murario esterno, di rinnovo, sostituzione o integrazione di elementi distributivi verticali e orizzontali, ecc. consentendo quindi la sostituzione degli elementi ma non la completa demolizione e ricostruzione, possibile con il grado 6;

9. che il fabbricato in oggetto è allo stato attuale in una situazione di degrado statico molto pericolosa con tetto in parte crollato, muri instabili, travi dei solai in legno degradate, fondazioni inesistenti;

10. che è intenzione del proprietario intervenire con lavori di ristrutturazione, come già autorizzato con il Permesso di Costruire P09/021, ma che tali lavori, se si devono mantenere le poche strutture rimaste dell'edificio esistente che sono talmente degradate, pericolose e in parte già crollate e che necessitano assolutamente di una loro completa sostituzione, sono economicamente insostenibili, pericolose e di difficile attuazione dal punto di vista esecutivo;

11. che la parte privata quindi ha manifestato la volontà di eseguire i lavori di ristrutturazione edilizia tramite intervento di ristrutturazione globale con la completa demolizione e ricostruzione, e quindi ha chiesto il declassamento dell'immobile da grado 4 a grado 6, che consente, per gli immobili sottoposti ai vincoli ai sensi del D.Lgs n. 42 del 2004 e successive modificazioni, la ristrutturazione globale intesa anche come demolizione e ricostruzione purché sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

12. che la parte privata ha manifestato la disponibilità a sottoscrivere un accordo pubblico/privato, ai sensi della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i., che preveda in cambio della modifica del grado di protezione dell'immobile oggetto del presente accordo da 4 a 6, l'impegno a contribuire fino all'importo massimo di € 3.500,00, per le spese di progettazione della variante urbanistica e a versare al Comune la somma di € 13.200,00 (euro tredicimiladuecento/00);

13. che la proposta è ammissibile, previo inserimento all'interno del Piano degli Interventi, e di interesse pubblico in ragione degli impegni assunti dalla parte privata, così come riportati in seguito nel presente atto;

14. che il presente accordo pubblico/privato è stipulato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche e integrazioni ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche e integrazioni, essendo le parti nelle condizioni giuridiche previste da tale normativa;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - OGGETTO DELL'ACCORDO

Le premesse fanno parte integrante del presente accordo.

Oggetto dell'accordo è l'assunzione, all'interno del Piano degli Interventi, della proposta di iniziativa "concertata" tra la Parte Privata ed il Comune, previsione avente contenuto discrezionale, rispettosa della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti di terzi, avente rilevante interesse pubblico così come contenuta negli articoli che seguono.

Il presente accordo costituirà parte integrante del Piano degli Interventi, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, verrà recepito con il provvedimento di Variante al Piano degli Interventi tramite adozione e successiva approvazione del Consiglio Comunale del Comune di Cartura.

Art. 2 - OBBLIGHI DELLA PARTE PRIVATA

La parte privata si impegna a contribuire fino all'importo massimo di € 3.500,00, per le spese di progettazione della variante urbanistica, oltre a versare al Comune la somma di € 13.200,00 (quota del 60% della perizia pari ad € 22.000,00).

A garanzia dell'esecuzione del pagamento, qualora non fosse eseguito prima del rogito del presente accordo, la parte privata rilascerà all'Amministrazione del Comune di Cartura apposita polizza fideiussoria che garantirà fino all'ammontare di € 13.200,00 (euro tredicimiladuecento/00) e che sarà svincolata dopo il pagamento integrale.

Art. 3 - OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune, in cambio degli obblighi assunti dalla parte privata e derivanti dal precedente art. 2 del presente accordo, obblighi ai quali si riconosce il rilevante interesse pubblico da parte di questa Amministrazione Comunale, si impegna, nel rispetto della disciplina urbanistico-edilizia vigente, ad approvare la Variante al Piano degli Interventi che proporrà una riduzione del grado di protezione storico da n. 4 a n. 6 dell'edificio così censito:

Comune di Cartura Catasto Terreni foglio 14

o particella 39

Comune di Cartura Catasto fabbricati foglio 14

o particella 36 sub. 4 categoria A/4 - classe 2 - vani R. euro 275,53

o particella 36 sub. 4 categoria A/4 - classe 2 - 9 vani R. euro 300,58 così come evidenziato nella planimetria e nella visura catastale allegate Sub. "A"

Art. 4 - VALIDITÀ' DELL'ACCORDO

Il presente accordo pubblico/privato è valido, oltre che per la parte privata che sottoscrive, anche per i suoi eventuali eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo. A tal fine la parte privata si impegna ad inserire le previsioni del presente accordo negli eventuali atti di cessione delle aree di sua proprietà rientranti all'interno dell'ambito dello stesso accordo.

Art. 5 - NORME INTEGRATIVE

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 6 - SPESE INERENTI ALLA VARIANTE

Le parti convengono che le spese professionali per redigere la Variante al Piano degli Interventi relativa al presente accordo saranno sostenute dalla parte privata fino all'importo di € 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00), quale contribuzione a favore del Comune di Cartura per quanto da esso dovuto a titolo di compenso del progettista, individuato ed incaricato dall'Ente medesimo. La suddetta spesa sarà versata contestualmente alla stipula del presente atto su conto corrente intestato alla tesoreria del comune di Cartura.

Art. 7 - SPESE INERENTI ALL'ATTO

Le parti convengono di richiedere la registrazione del presente atto in misura fissa; le spese di rogito e le spese di registrazione in misura fissa sono a carico della parte privata, come previsto dalla legge.

Art. 8 - ACCETTAZIONE CLAUSOLE

I soggetti costituenti la parte privata dichiarano di conoscere ed espressamente approvano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del Codice Civile, tutte le clausole e condizioni di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,8 del presente accordo.

Cartura, lì

Per il Comune

Per la parte privata

Gasparin Andrea