

**COMUNE DI CAMPOSAMPIERO**

**PROVINCIA DI PADOVA**

**PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6**

**DELLA L.R. 11/04, DELL'ART. 16 DELLE N.T. DEL P.A.T. \*\*\*\*\***

La ditta **AZIENDA AGRICOLA COMETTI SRL** (società che ha incorporato la COBA Srl con atto del notaio Paone di Camposampiero del 18/12/2013 rep. 94212) con sede in Via Desman, 43 a S. Eufemia - 35010 - Borgoricco (PD), **P.I. 00815170287** legalmente rappresentata dal **Dr. Bazzolo Luigi** in qualità di legale rappresentante, munito dei poteri conferitogli dall'assemblea dei soci, nato a Padova il 19/04/1960, residente in Via Morgagni, 18 a Padova – **C.F. BZZLGU60D19G224E** - *e\_mail: AMMINISTRAZIONE@PEC.VEBI.IT* nel seguito per brevità denominata anche “Promotrice”

premesse:

- che il Comune di Camposampiero è dotato di Piano degli Interventi approvato con Deliberazioni di Consiglio Comunale n° 24/2009, n° 55/2009 e n° 13/2010;
- che con l’approvazione in data 20/10/2011 del “Documento del Sindaco” è stata avviata la redazione della Variante al 1° Piano degli Interventi (P.I.);
- che la è Promotrice ha la disponibilità degli immobili così censiti all’Agenzia del Territorio del Comune di Camposampiero, fog. 13 mappali 131 – 132 – 134 – 135 – 136 – 143 – 156 – 159 – 171 – 439 – 440 – 441 – 893 della superficie di m<sup>2</sup> 142.074,00;
- che il P.I. vigente prevede per gli immobili sopradescritti la/e seguente/i

destinazione/i urbanistica/che: Z.T.O. F3/4 (attività sportive, ricettive, ricreative private e di interesse collettivo);

- che obiettivo della presente proposta di accordo pubblico-privato è di dare attuazione concreta agli obiettivi strategici del Piano di Assetto Territoriale del Comune di Camposampiero, così come precisati nel “Documento del Sindaco” propedeutico alla redazione della variante n° 1 al Piano degli Interventi, attraverso modalità pianificatorie in grado di coniugare l’azione di governo pubblico delle trasformazioni urbane con un pieno protagonismo attuativo dei soggetti privati in esse coinvolti, in un quadro di equilibrio condiviso tra finalità pubbliche ed interessi privati;
- che le N.T. del P.A.T., in attuazione dell’art. 6 della L.R. 11/04 hanno disciplinato la conclusione di accordi tra il Comune e soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- che tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contesto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi;

considerato:

- che la realizzazione degli interventi di ampliamento e riqualificazione dell’area rientrano tra gli obiettivi primari previsti dal “Documento del Sindaco”;
- che la sottoscritta Promotrice , proprietaria dell’area oggetto della presente proposta si è resa disponibile a dare attuazione a proprie cura e spese agli obiettivi sopracitati, a condizione che la destinazione urbanistica dell’area in

esame nella fattispecie rientri nel P.I. in Z.T.O. F3/4 allo scopo di contemperare un'equa ripartizione dei benefici derivanti dall'accordo tra pubblica amministrazione ed i soggetti attuatori;

tutto ciò premesso e considerato

si propone quanto segue:

### **Articolo 1 – Premesse e contenuti in indirizzo**

Le premesse costituiscono parte integrante della presente proposta di accordo.

Tale proposta ha il fine di individuare i presupposti ed i criteri di massima necessari per consentire all'amministrazione comunale lo svolgimento delle verifiche più adeguate in ordine alla fattibilità tecnica ed economica, sia con riferimento all'interesse privato che all'interesse pubblico, pregiudiziale alla sottoscrizione dell'accordo pubblico-privato da recepire nel P.I., ai sensi del 3° comma dell'art. 6 della L.R. 11/04.

### **Articolo 2 – Contenuti della proposta di accordo**

L'accordo relativo a "al progetto di ampliamento e riqualificazione" si svilupperà secondo i seguenti criteri e parametri urbanistici, che qui vengono determinati in via indicativa:

- superficie territoriale dell'ambito di intervento:	m <sup>2</sup>	142.074
- superficie coperta da fabbricati esistenti:	m <sup>2</sup>	1.110
- superficie coperta da fabbricati di progetto I° stralcio:	m <sup>2</sup>	1.500
- superficie coperta da fabbricati di progetto II° stralcio:	m <sup>2</sup>	1.100
- superficie a verde pubblico:	m <sup>2</sup>	10.000
- superficie a pubblici servizi:	m <sup>2</sup>	2.000
- volumi esistenti fuori terra:	m <sup>3</sup>	4.107
- volumi di progetto fuori terra:	m <sup>3</sup>	10.400

- attuale destinazione di P.R.C.:

- “Z.T.O. F3/4” m<sup>2</sup> 142.074

Previsioni della proposta:

- superficie territoriale destinazioni d’uso pubblico

- “Z.T.O. F3/4” da cedere in comodato d'uso gratuito al

Comune: m<sup>2</sup> 12.000

- Il contratto di comodato d'uso gratuito a favore dell'Amministrazione Comunale di Camposampiero, durerà fin tanto che l'area oggetto della presente proposta di accordo pubblico-privato sarà utilizzata per attività legate al volo da diporto e sportivo. Al venir meno di tale utilizzo, verranno demolite le strutture costruite, ovvero il ripristino dello stato e dei luoghi, ai sensi del presente accordo ed entro mesi sei dall'evento cesserà il contratto di comodato e l'area con le strutture sopra erette sarà riconsegnata alla Società AZIENDA AGRICOLA COMETTI Srl che a mezzo della Condittrice, Associazione Ali Sul Graticolato, provvederà all'adeguamento dell'area.

- Si indicano sinteticamente di seguito le opere da realizzarsi da parte della Promotrice:

Fabbricato ad un piano fuori terra con annesso destinato alla Protezione Civile quale base di appoggio.

Area destinata a verde pubblico attrezzato con adibita tensostruttura per attività ricreative, percorsi pedonali e ciclabili, nonché le opere di urbanizzazione come strade e parcheggi.

Sinteticamente di seguito si rappresenta la stima del plusvalore inteso quale differenza tra il valore finale degli immobili, generato dalla trasformazione

urbanistica prevista dalla presente proposta di accordo ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, sommato a tutti i costi di produzione del valore finale.

Valore iniziale degli immobili: € 941.474,20

Valore finale post-intervento: € 1.210.700,60

- beneficio pubblico conseguente all'amministrazione determinata dal computo metrico (Allegato 1):

- Opere pubbliche verde: € 12.400,00

- Opere di urbanizzazione: € 77.300,00

- Costo di costruzione fabbricato e annesso P.C.: € 127.500,00

- Costo relativo alla tensostruttura: € 10.800,00

- A carico della ditta inoltre:

- Spese tecniche generali: € 16.300,00

Totale costi: € 244.300,00

- Determinazione del plusvalore:

- Valore iniziale del bene nel suo stato di effettiva consistenza e di destinazione urbanistica prevista del Piano degli Interventi;

- gli oneri e le spese necessarie assunte dalla parte privata per la realizzazione delle opere di trasformazione;

- il valore commerciale del bene sul mercato conseguente alla trasformazione.

Detti valori permettono di determinare la differenza tra il valore finale del bene trasformato e il valore originario considerati gli oneri necessari per la

trasformazione.

La quota di tale differenza sarà il plusvalore del bene ordinario.

$$P_v = (1.210.700,60 - 244.300,00) - 941.474,20 = \quad \underline{\underline{\text{€ } 24.926,40}}$$

### **Articolo 3 – Realizzazione delle opere di perequazione**

La promotrice a fronte dell'aumento di superficie edificabile quale beneficio pubblico, cede in comodato d'uso gratuito al Comune, quanto già indicato in precedenza al punto due:

**a)** La sede della Protezione Civile, costituita da un edificio prefabbricato ad un piano fuori terra di mq. 75, realizzato per la parte esterna in lamiera profilata e presso piegata, preverniciata di colore grigio, coibentata secondo le normative vigenti, Legge 10 e 46/90, nelle parti interne dei locali le superfici saranno trattate con materiali di gesso rivestito e materiali termoindurenti ed isolanti, (cartongesso, fibre minerali e lane di vetro ad alta densità). Il tetto sarà a due falde. Sarà inoltre realizzato un annesso chiuso per ricovero mezzi ed attrezzi della superficie coperta di mq. 37,50 aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche come sopra descritto. I fabbricati insistono su un appezzamento di terreno di circa 2.000 mq.

**b)** La realizzazione di un'area di circa 10.000 mq. da utilizzare a verde pubblico attrezzato, parcheggio pubblico e strada, comprensivo di accessori di arredo urbano e di una struttura flessibile o tensostruttura coperta di circa 35 mq. usufruibile per attività ricreative e scoutistiche. Il parco costituirà il tessuto

connettivo dell'intera area rappresentando una risorsa per il benessere psicofisico dei cittadini che vorranno utilizzare tale struttura, per mezzo di una viabilità pedonale e ciclabile sarà collegato il percorso di collegamento all'itinerario ciclopedonale arginale del Muson Vecchio.

La promotrice si impegna ad apportare alle suindicate previsioni eventuali modifiche che dovessero essere impartite dalla Concessione Edilizia Comunale o dalla Soprintendenza ai beni Ambientali e ad assumere a proprio carico ogni onere necessario per ottenere dagli enti eroganti o di gestione dei pubblici servizi, gli allacciamenti alla rete generale dei servizi di tutti gli impianti tecnologici:

- acque nere;
- acque bianche;
- rete idrica;
- rete distribuzione energia elettrica;
- rete telefonica.

E' inteso che le suddette aree con le varie destinazioni, saranno collegate alla viabilità locale (Via Straelle) mediante la realizzazione di un'opera di urbanizzazione comprensiva di strade, parcheggi e servizi (come da elaborati grafici allegati).

Saranno a carico dell'Amministrazione Comunale gli interventi di:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati, dei loro annessi;

- lo sfalcio e la manutenzione ordinaria degli spazi verdi presenti nell'area vincolata;
- la manutenzione dei percorsi pedonali e ciclabili, nonché le strade di collegamento ed i parcheggi.

\*\*\*\*\*

Allegati:

1. Computo metrico estimativo
2. Inquadramento generale e planimetrie
3. Tavole di Progetto
4. Documentazione fotografica dell'ambito di intervento

Per quanto concerne gli allegati si fa riferimento a quelli del progetto esecutivo.

Camposampiero Li, 13 marzo 2014

La promotrice

Per il comune di Camposampiero

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_