PI 2023 COMUNE DI NOVENTA PADOVANA

Piano degli Interventi - Variante 5

Piano Regolatore Generale - L.R. 11/2004

ACCORDI PUBBLICO PRIVATI E ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO

Luglio 2025

Elaborato 16

Allegato B

ACCORDI PUBBLICO PRIVATI E ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO

Comune di Noventa Padovana

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA
Via Roma, 4 - 35027 Noventa Padovana (PD)

ADOZIONE _____

APPROVAZIONE _____

AAmministrazione Comunale
Marcello BANO, sindaco

Dott. ssa Raffaella Balestrini, segretario comunale

Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica
Il Responsabile - Geom. Giuliano CHINELLO

GRUPPO DI LAVORO

Progettazione urbanistica
Urb. Raffaele GEROMETTA
Urb. Daniele RALLO

Contributi specialistici
Urb. Maria Teresa PINNA

Gruppo di Valutazione Ambientale ed Idraulica
Aequa Engineering

MATE SC
Sede Legale e Operativa - Via San Felice 21 - Bologna (BO)
Sede Operativa - Via Treviso, 18 - San Vendemiano (TV)
Sede Operativa - via F. Carlini 5, Milano (MI)
Tel. +39 (0438) 412433 - +39 (051) 2912911
e-mail: mateng@mateng.it

ACCORDI PUBBLICO PRIVATI

14/02/2025

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA PROVINCIA DI PADOVA

Rep. n. _____

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART 6 LEGGE REGIONALE N. 11 DEL 23/04/2004 E S.M.I.

L'anno 2025, il giorno 14 del mese di FEBBRAIO, presso il Comune di Noventa Padovana, tra:

-Il Sig. _____, domiciliato per la funzione presso la sede Comunale del Comune di Noventa Padovana, che interviene in nome, per conto ed interesse del Comune di Noventa Padovana, ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, nonché dell'articolo 109, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, a ciò autorizzato con Decreto Sindacale n. _____ del _____, di seguito denominato "Comune";

-Il Sig. ANTONIO CASOTTO, nato a Padova (PD) il 22/06/1952 residente a Padova (PD) in Via Santa Lucia n. 27 C.F. CST NTN 52H22 G224I che interviene in qualità di comproprietario per la quota di 2/3 (mappali n. 1015, 1017, 301), nel seguito del presente atto denominato "Parte Privata";

e

-Il Sig. ROSANNA CASOTTO, nato a Bovolenta (PD) il 24/07/1950 residente a Venezia (VE) in Via Santa Croce n. 2097/A C.F. CST RNN 50L64 B106F che interviene in qualità di comproprietario per la quota di 1/3 (mappali n. 1015, 1017, 301), nel seguito del presente atto denominato "Parte Privata";

e

-Il Sig. MARCO BENVEGNU', nato a Vigonovo (VE) il 28/03/1966 residente a Noventa Padovana (PD) in Via Roma n. 53 C.F. BNV MRC

66C28 L899W che interviene in qualità di proprietario (mappale n. 815), nel seguito del presente atto denominato "Parte Privata";

PREMESSO che

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) del COMEPA approvato in Conferenza di Servizi del 18/07/2011 ratificata con delibera della Giunta Provinciale numero 50 del 22/02/2012 e pubblicato sul B.U.R. n. 21 in data 16/03/2012;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 155 in data 17/11/2017 e pubblicato sul BUR n. 116 in data 01/12/2017, adeguato alle prescrizioni imposte in fase di approvazione recepite con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 25/05/2018 e successiva Variante n. 1 al P.A.T. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020, relativa all'adeguamento del P.A.T. alla Legge Regionale n. 14/2017 sulle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;

-a norma dell'art. 8 delle Norme Tecniche del P.A.T. gli interventi da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 sono definiti in sede di P.I. sulla base di proposte presentate dai privati;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) divenuto efficace a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., ai sensi dell'art. 48, comma 5-bis, della Legge Regionale n. 11/2004, per le parti compatibili con lo stesso Piano;

-il Comune di Noventa Padovana dopo l'approvazione del Piano degli Interventi (P.I.) ha approvato le seguenti Varianti:

1. Variante n. 1 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 28/11/2018, concernente la modifica di tre schede di tutela del patrimonio storico "schede B - Edifici storici con grado di protezione" e l'integrazione dell'art. 13 delle N.T.O. relativo alla normativa sulla disciplina degli interrati e modalità per la realizzazione dei parcheggi;

2. Variante n. 2 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 27/11/2020, inerente indicazioni normative riguardanti tipologie edilizie e numero di alloggi per alcune Z.T.O. all'interno del Repertorio Normativo;

3. Variante n. 3 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 30/11/2021, inerente l'allineamento del P.I. al P.A.T. e al P.A.T.I. e alle recenti disposizioni normative in tema di consumo di suolo, nonché modifiche cartografiche e accoglimento manifestazioni di interesse pubblico;

4. Variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 28/02/2022, inerente l'aggiornamento cartografico per l'inserimento dell'opera pubblica della scuola d'infanzia e asilo integrato a Noventana;

VALUTATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 78 del 01/08/2019 sono state approvate le linee guida e criteri generali per la raccolta di proposte ed iniziative di interesse diffuso o puntuale e di proposte di rilevante interesse pubblico da definire attraverso accordi pubblico/privato per l'inserimento nel PI;

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020 è stata approvata la "variante di adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017 relativamente alle Disposizioni per il contenimento di consumo di suolo";

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 30/10/2020 è stato approvato il procedimento per l'istituzione del Registro Comunale dei Crediti Edilizi

(RECRED), ai sensi dell'art. 4, comma 8, della Legge Regionale n. 14 del 04.04.2019, secondo la procedura prevista dall'art. 18, comma 2 e 3, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-con Delibera di Giunta Comunale n. 108 del 22/12/2020 sono state approvate le "Linee guida per l'applicazione dei meccanismi di perequazione da adottare nella valutazione delle proposte di accordo pubblico/privato";

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 29/12/2020 è stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) e successiva modifica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 30/11/2021;

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 26/07/2022 di presa d'atto, è stato avviato l'iter di approvazione della variante n. 5 al P.I. mediante illustrazione del "Documento Programmatico Preliminare (denominato Documento del Sindaco)", predisposto in riferimento all'art. 18, comma 1, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

CONSIDERATO che

-l'Amministrazione Comunale, con avviso pubblico del 01/09/2022 prot. 16820, ha avviato il procedimento alla concertazione e alla partecipazione pubblica con incontro fissato in data 15/09/2022 rivolto a cittadini, a tecnici, ad associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, a gestori di servizi pubblici e di uso pubblico e agli interessati, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 5 e 18 della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-l'Amministrazione Comunale, in data 01/09/2022 ha pubblicato nella Sezione "Amministrazione Trasparente", dal 02/09/2022 al 30/11/2022, un avviso finalizzato alla presentazione di manifestazioni di interesse, da parte di privati

che intendano attuare trasformazioni volte ad assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di "rilevante interesse pubblico", e/o puntuali interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o di inserimento di nuove volumetrie, compatibili con le previsioni del P.A.T.I, del P.A.T., del P.G.R.A. (Piano di Gestione Rischio Alluvioni), di Contenimento del Consumo del Suolo ai sensi della L.R. n. 14/2017, del Documento Programmatico Preliminare, nonché nel rispetto delle indicazioni contenute nelle linee guida approvate con D.G.C. n. 78/2019;

-a seguito del citato avviso pubblico la Ditta Proponente ha presentato una manifestazione di interesse pubblico per la sottoscrizione di accordo di pianificazione pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i., in data 30/11/2022 Prot. n. 23751;

-il Comune di Noventa Padovana ha richiesto integrazione documentale con nota del 11/06/2024 prot. 11415, integrata dalla Ditta in data 20/12/2024 prot. 23710;

-è interesse della Parte Privata realizzare l'intervento di trasformazione e/o riqualificazione urbanistico edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla perequazione urbanistica;

-è interesse del Comune di Noventa Padovana procedere alla trasformazione e/o riqualificazione urbanistico-edilizia del territorio attraverso un accordo di pianificazione pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i.;

-nel caso di non attuazione dell'intervento proposto entro 5 (cinque) anni dall'approvazione della Variante n. 5 al PI, la validità della previsione urbanistica e dell'accordo di pianificazione pubblico privato decade;

-la proposta di progetto/iniziativa per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica viene accolta fatto salvo diritti di terzi.

RILEVATO che

-la L.R. n. 11/2004, attribuisce al PAT la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e al PI la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;

-l'art. 6 della L.R. n. 11/2004, prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede;

-la proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato alla richiesta di definizione di un piano di recupero denominato "Piano di Recupero Martiri della Libertà" e contestuale deroga del vincolo cimiteriale, finalizzato alla messa in sicurezza della viabilità di via Martiri della Libertà con la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici e nuovi marciapiedi collegati a quelli esistenti di via Roma per pubblica utilità;

-l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di utilizzare la perequazione al fine di acquisire risorse finanziarie per trasferimento/realizzazione di immobili, opere e interventi a favore del Comune;

-la Parte Privata è proprietaria/avente titolo dell'area oggetto di richiesta, ubicata in comune di Noventa Padovana, in Via Martiri Della Libertà ed è censita in Catasto al Foglio n. 5, Mappali n. 301-1015-1017 di proprietà Sig.ri Casotto Antonio e Casotto Rosanna e Foglio n. 5 porzione del mappale n. 815 di proprietà Sig. Marco Benvegnù;

VERIFICATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 118 del 31/10/2023 avente ad oggetto "Attività di Formazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi. Valutazioni in merito all'accoglimento delle proposte di accordo pubblico-privato di cui all'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004", la manifestazione di interesse presentata agli atti comunali è risultata "accoglibile" solo dal punto di vista del giudizio tecnico;

-la proposta della Parte Privata inerente alla realizzazione del Piano di Recupero, rientra tra gli obiettivi primari previsti dal "Documento Programmatico Preliminare" al P.I.;

-le parti intendono concludere un accordo per la realizzazione di una proposta di intervento, ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i., comprendente la determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del Piano degli Interventi;

-i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative fissati dal P.A.T., segnatamente dall'art. 5 delle relative Norme Tecniche, e delle linee guida stabilite dalla Giunta Comunale con propria Deliberazione n. 108 del 22/12/2020;

-tale accordo, costituisce parte integrante del Piano degli Interventi, dovrà essere successivamente recepito con deliberazione di adozione del Consiglio Comunale, ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento di approvazione.

DATO ATTO che

-le aree in oggetto sono classificate nel P.A.T. come:

-Tavola 1 "Vincoli":

- Vincolo sismico OPCM 3274/2023 (intero territorio comunale zona sismica 4) (art.15 delle N.T.) ;
- Centri storici non interessati da vincolo monumentale o idrografia (art.17 delle N.T);
- Classe di pericolosità P1 Pericolosità idraulica moderata (art.18 delle N.T.) – Ambito del bacino scolante in laguna (art. 25 Bis delle N.T.) ;
- limite centro abitato codice della strada (art. 16BIS delle N.T.);

-Tavola 2 "Invarianti":

-Tavola 3 "Fragilità":

- Area idonea a condizione (art.34-36 delle N.T.) – Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto-Pianura Agropolitana Centrale (art. 165 Bis delle N.T.) ;

- Tavola 4 "Trasformabilità":

- Aree di urbanizzazione consolidata e destinazione prevalente residenziale (art. 52 -53 delle N.T.) – Edifici ed aree con vincoli alla trasformazione;
- schede B) P.R.G. (art.88 delle N.T.);
- pertinenze scoperte da tutelare di livello comunale (art.88 bis. delle N.T.) ;
- Microcentralità (art.59 delle N.T.)

-Elaborato Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni "P.G.R.A.":

Pericolosità "P" 1 moderato - Rischio "R" 1 moderato e – 2 medio vedasi attestato di rischio redato dall'Ing. Riccardo Spoladore ;

-Il P.I. vigente classifica l'area suddetta come Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea):

di proprietà Sig. Antonio Casotto e Rosanna Casotto;

- Foglio n. 5 Mappale n. 301- ZONA Centro storico A/8;

- Foglio n. 5 Mappale n. 1015- ZONA Centro storico A/8;

- Foglio n. 5 Mappale n. 1017- ZONA Centro storico A/8;

di proprietà Sig. Marco Benvegnù;

- Foglio n. 5 Mappale n. 815 porzione - ZONA Centro storico A/8;

SI PATTUISCE QUANTO SEGUE

ART. 1 - PREMESSE

1.Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica.

ART. 2 - OBIETTIVI

1.Le Parti si impegnano con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare il presente Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

Parte Privata:

-alla messa in sicurezza della viabilità di via Martiri della Libertà con la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici e nuovi marciapiedi collegati a quelli esistenti di via Roma attraverso la realizzazione, per stralci funzionali, la proposta di piano di recupero "Martiri della libertà" per pubblica utilità;

Comune:

-acquisire risorse finanziarie per interventi pubblici strategici, assoggettando la proposta a contributo perequativo, sotto forma di corresponsione economica,

proporzionato all'intervento di trasformazione urbanistica previsto dal presente Accordo;

- cessione di aree finalizzate alla realizzazione di nuovi parcheggi pubblici e nuovi marciapiedi per pubblica utilità;

2.I contenuti tecnici della trasformazione urbanistico edilizia sono riportati nelle schede allegate al presente Atto per formarne parte integrante e sostanziale.

ART. 3 - INDIVIDUAZIONE AREE

1.Le aree oggetto del presente Accordo sono individuate nella Scheda Progettuale di cui agli Elaborati A, B, C, D, Tav.1 (Estratti), Tav.2 (Planimetria sovrapposizione catastale-rilievo-cimitero), Tav.3 (Planivolumetrico P.d.R) e sono per la Parte Privata così catastalmente individuate:

Catasto Terreni: Comune di Noventa Padovana, Sezione U,

Foglio n. 5, Mappale n. 301 di mq. 580;

Foglio n. 5, Mappale n. 1015 di mq. 420;

Foglio n. 5, Mappale n. 1017 di mq. 180;

in proprietà dei Sig.ri Casotto Antonio e Casotto Rosanna

Foglio n. 5, Mappale n. 301 porzione di mq. 26 proprietà Sig. Marco Benvegnù;

2.La Parte Privata dichiara di avere la piena e libera proprietà e disponibilità delle suddette aree.

ART. 4 - OBBLIGHI

1.Gli obblighi che i soggetti sottoscrittori assumono con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

- Sig. MARCO BENVEGNU' si obbliga con la presente scrittura esclusivamente alla cessione della porzione del mappale 815 pari a circa 26 mq individuata nel PUA per la realizzazione di aree pubbliche destinate a marciapiede e verde, precisando che nessun costo sarà imputato al Sig. Marco Benvegnù inerente alla presente scrittura.

- Sig.ri CASOTTO ANTONIO e CASOTTO ROSANNA si obbligano a versare un contributo perequativo del 20% del plusvalore delle aree ed immobili delle aree ed immobili oggetto di trasformazione urbanistica, per un totale quantificato in un importo di € 12.771,61 (Euro Dodicimilasettecento settantuno/61) all'avverarsi di entrambe le seguenti condizioni:

a) entro 60 giorni dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale, relativa all'adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi;

b) entro 15 giorni dall'avvenuta approvazione della deroga al vincolo cimiteriale da parte dell'ULSS 6;

e condizionata alla successiva approvazione della Variante stessa, obbligandosi inoltre a tal fine a presentare una garanzia per mezzo di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da istituto o compagnia di primaria importanza, a copertura del restante importo del contributo perequativo.

-versare il saldo del contributo perequativo pari al 80% del plusvalore delle aree ed immobili oggetto di trasformazione urbanistica, per un totale quantificato in un importo di € 51.086,45 (Euro Cinquantunomilaottantasei/45) entro 1 anno dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale, relativa all'approvazione della Variante n. 5 al Piano Interventi.

-produrre adeguata polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da

istituto o compagnia di primaria importanza, prestata a garanzia del versamento del contributo perequativo, che sarà svincolata ad avvenuto versamento della rata/rate nei termini sopra specificati, autorizzando fin da subito il Comune ad incamerarla nel caso non trovino seguito gli impegni assunti;

Comune:

-inserire la proposta nel Piano degli Interventi con una specifica Scheda Progettuale, che prevede i parametri urbanistici-edilizi del piano di recupero;

-inserire ogni altra previsione attinente al contenuto del Piano degli Interventi necessaria o utile a rendere eseguibile l'intervento in oggetto, secondo il contenuto delineato nel contesto del presente atto.

ART. 5 - TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

1.I tempi e le modalità di attuazione fissati con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

-pagamento del 20% del contributo perequativo di cui al precedente comma 1 dell'Art. 4, entro 60 giorni dall'adozione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi, che recepirà i contenuti del presente Accordo e, comunque, previa acquisizione della deroga al vincolo cimiteriale rilasciata dall'ULSS 6;

-pagamento del 80% del contributo perequativo di cui al precedente comma 1 dell'Art. 4, entro 1 anno dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale, relativa all'approvazione della Variante n. 5 al Piano Interventi e comunque prima del rilascio del Permesso di Costruire o prima dell'Approvazione del Piano Urbanistico Attuativo;

-in ogni caso su eventuale precisa richiesta dell'Ufficio Tecnico si impegna a

riordinare gli spazi pertinenziali di sua proprietà al cui scopo si obbliga a presentare allo Sportello S.U.A.P. dell'Edilizia Privata, contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire/P.U.A. per l'esecuzione del presente atto, anche un progetto di razionale riordino dei citati spazi pertinenziali con previsione di eventuali cessioni di proprietà, se dovute.

-per dare compimento al presente Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato dovrà essere presentato un Piano Urbanistico Attuativo e/o un una istanza di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001 soggetto a Contributo di Costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 entro 3 anni dall'esecutività della Delibera di Approvazione della Variante n. 5 al Piano Interventi.

-cessione degli eventuali immobili oggetto di perequazione entro 12 mesi dalla data di entrata in vigore della Delibera di Approvazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi;

-produrre adeguata garanzia (polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da istituto o compagnia di primaria importanza) come indicato al successivo Art. 6 contestualmente alla sottoscrizione del presente Accordo;

Comune:

-impegno a sottoporre all'adozione in Consiglio Comunale il P.I. che recepisce il presente Accordo entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo.

ART. 6 - SPESE E GARANZIE

1.Tutte le spese, anche quelle notarili, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti alla stipula del presente Atto sono a carico della Parte Privata che dichiara formalmente di assumerle.

2.A garanzia del rispetto degli impegni assunti la Parte Privata si impegna a prestare, contestualmente alla sottoscrizione del presente Accordo e comunque prima dell'avvio della procedura di approvazione del Piano degli Interventi, garanzia per mezzo di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da istituto o compagnia di primaria importanza, con escussione a prima richiesta, per l'importo di € 63.858,06 (Euro Sessantatremilaottocentocinquantotto/06) pari al 100% del valore della perequazione urbanistica con possibilità di riduzione dell'importo a scalare a seguito del pagamento delle rate nelle modalità indicate all'art.4.

3.La Parte Privata, qualora non rispetti anche uno dei termini previsti in generale nel presente Accordo, ed in particolare quelli richiamati nel precedente Art. 5, autorizza fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad escutere la garanzia prestata per la parte del pagamento non ancora effettuato.

4.La garanzia prestata dalla Parte Privata, verrà svincolata entro 30 giorni (trenta giorni) dall'avvenuto incameramento alla tesoreria comunale del contributo perequativo di cui al precedente Art. 4.

5.Le garanzie verranno svincolate al collaudo finale delle opere di urbanizzazione o all'avvenuto incameramento alla tesoreria comunale del contributo perequativo di cui al precedente Art. 4, con spese a totale carico della Parte Privata.

ART. 7 - EFFICACIA E VALIDITA' DELL'ACCORDO

1.L'efficacia del presente Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Provvedimento di approvazione dell'Accordo stesso.

2.Le parti si danno reciprocamente atto che, qualora il Consiglio Comunale

non dovesse approvare il presente Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato, ovvero detto accordo non venisse integralmente recepito nel Piano degli Interventi, il presente Accordo si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra le parti e salvi comunque nuovi accordi tra le parti sia relativamente a proroghe dei termini che al contenuto dell'accordo medesimo.

3.Nell'eventualità in cui il Piano degli Interventi venisse approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Parte Privata, il presente Accordo diverrà automaticamente inefficace se entro i successivi 12 mesi le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti e interessi.

4.Nell'ipotesi prevista dal comma precedente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente accordo, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi e i certificati di agibilità relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Parte Privata.

ART. 8 - 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 Legge n. 241/1990 come modificata dalla Legge n. 15/2005 nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 9 - OBBLIGAZIONI DI CARATTERE GENERALE

1.La Parte Privata 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.

2.Qualora alla Parte Privata dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

ART. 10 - CONTROVERSIE

1.Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono disciplinate dal D.Lgs. n. 104 del 02/07/2010, allegato 1, art.7.

ART. 11 - DISPOSIZIONI FINALI

1.La Parte Privata, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli edifici e/o delle aree oggetto di Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente Accordo.

2.La Parte Privata si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi riguardanti la perequazione urbanistica e il presente Accordo.

3.L'assunzione dei predetti obblighi e delle relative garanzie da parte degli aventi causa libererà la Parte Privata.

Per la "Parte Privata"

CASOTTO ANTONIO (firma) _____

CASOTTO ROSANNA (firma) _____

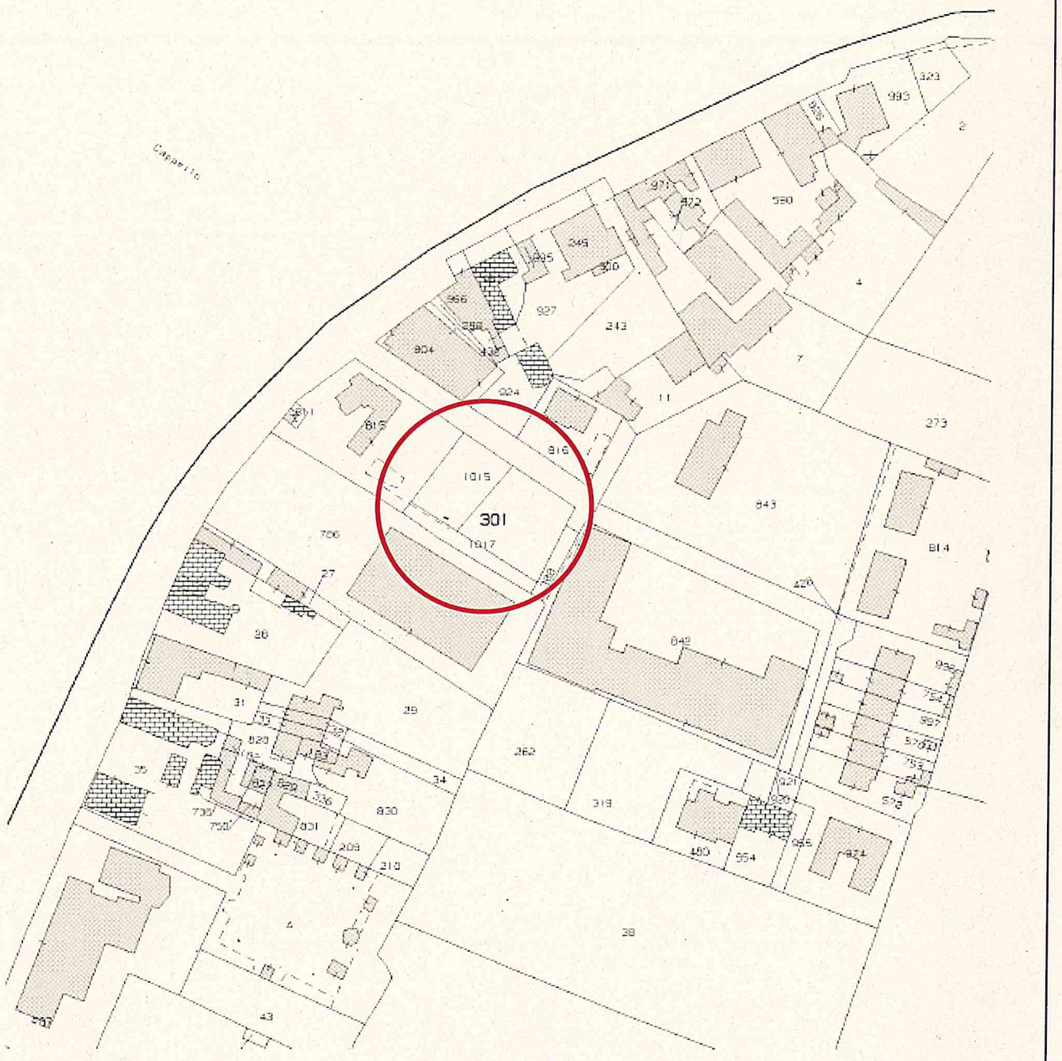
BENVEGNU' MARCO (firma) _____

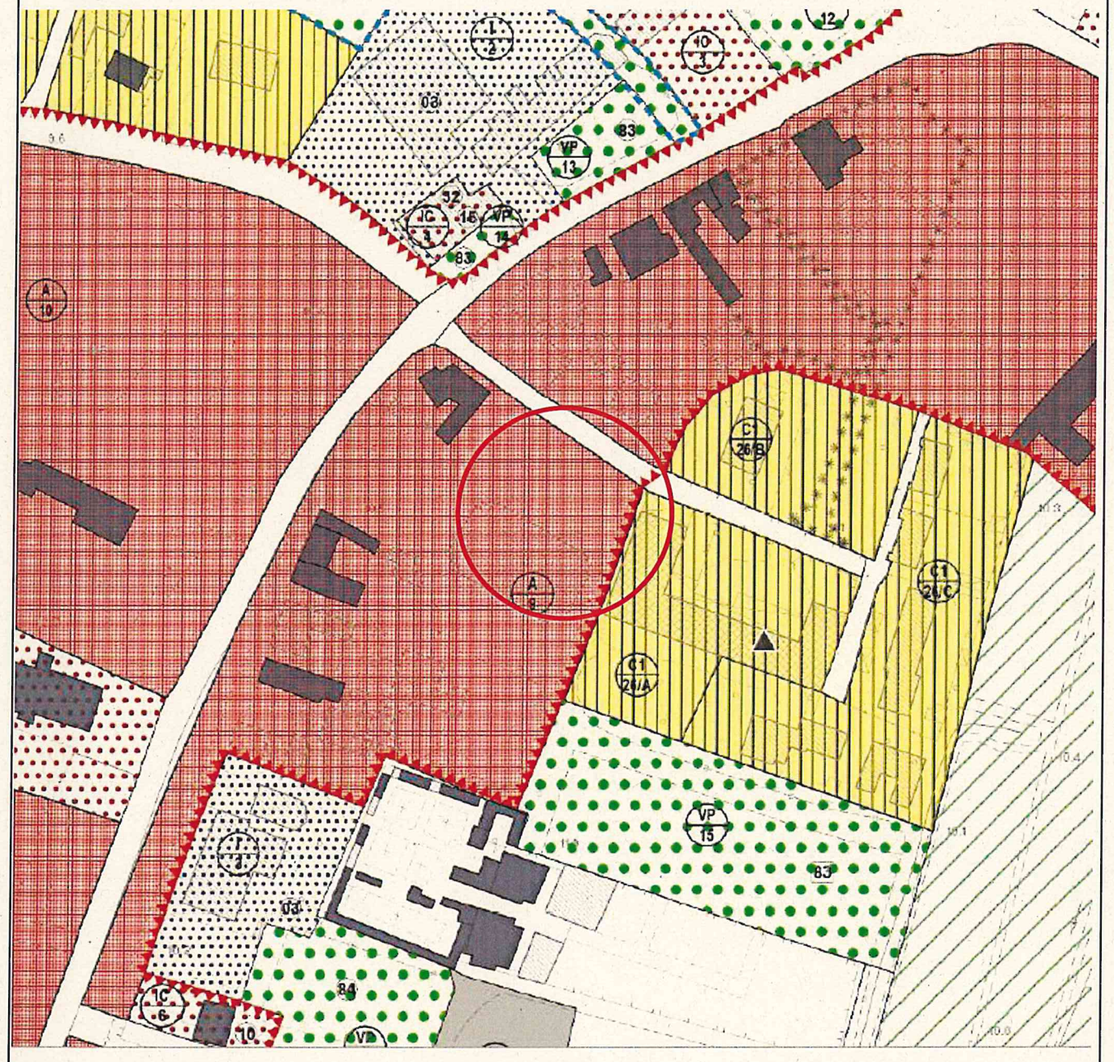
Per il "Comune"

_____ (firma) _____

ALLEGATO "A"

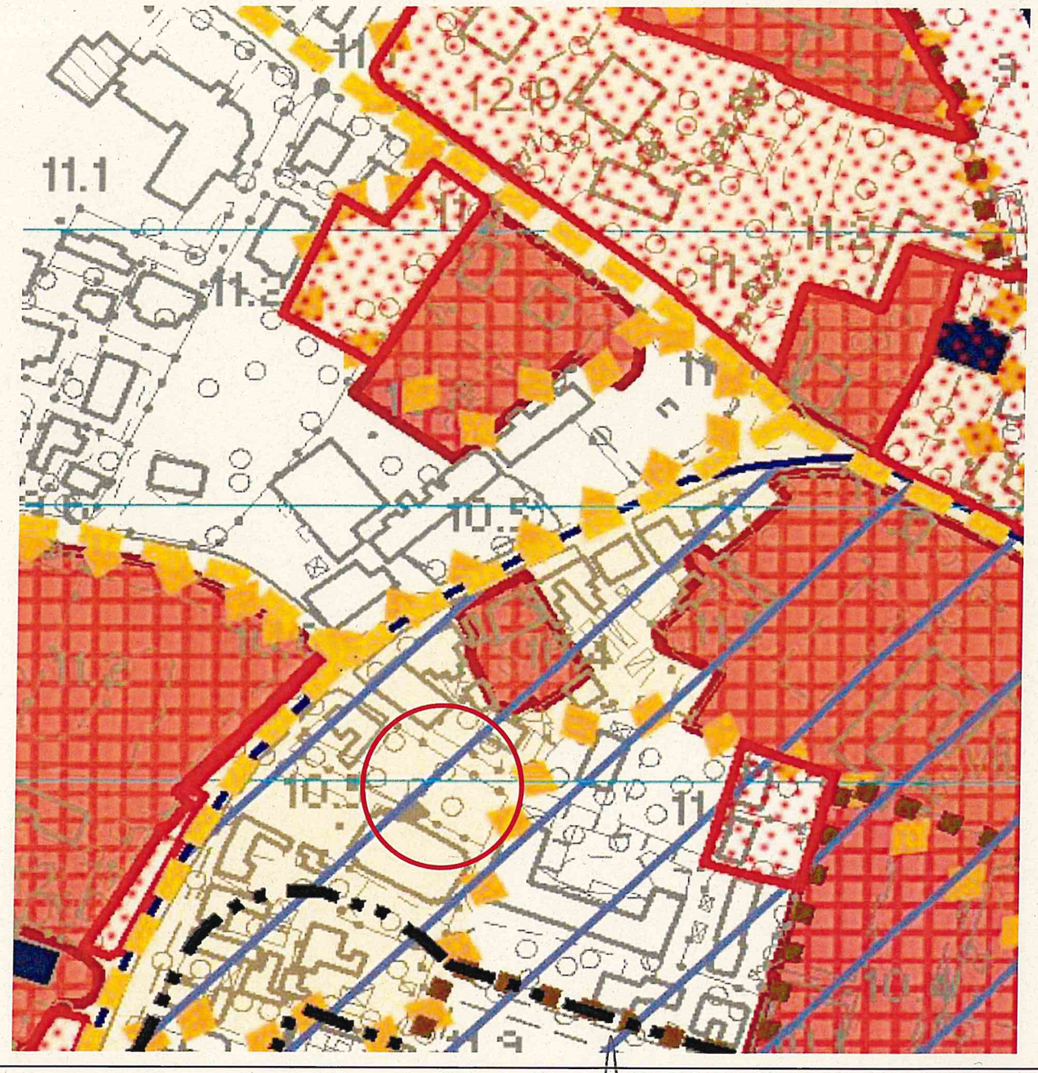
ESTRATTO CATASTALE scala 1:2000		ESTRATTO PIANO INTERVENTI scala 1:2000
Proprietà Sig.ri Casotto Antonio e Casotto Rosanna - Foglio N. 05 - Mappali N. 301-1015-1017 Proprietà Sig. Marco Benvegnù - Foglio N. 05 – Porzione Mappale N. 815		ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "Z.T.O." Centro storico A|8

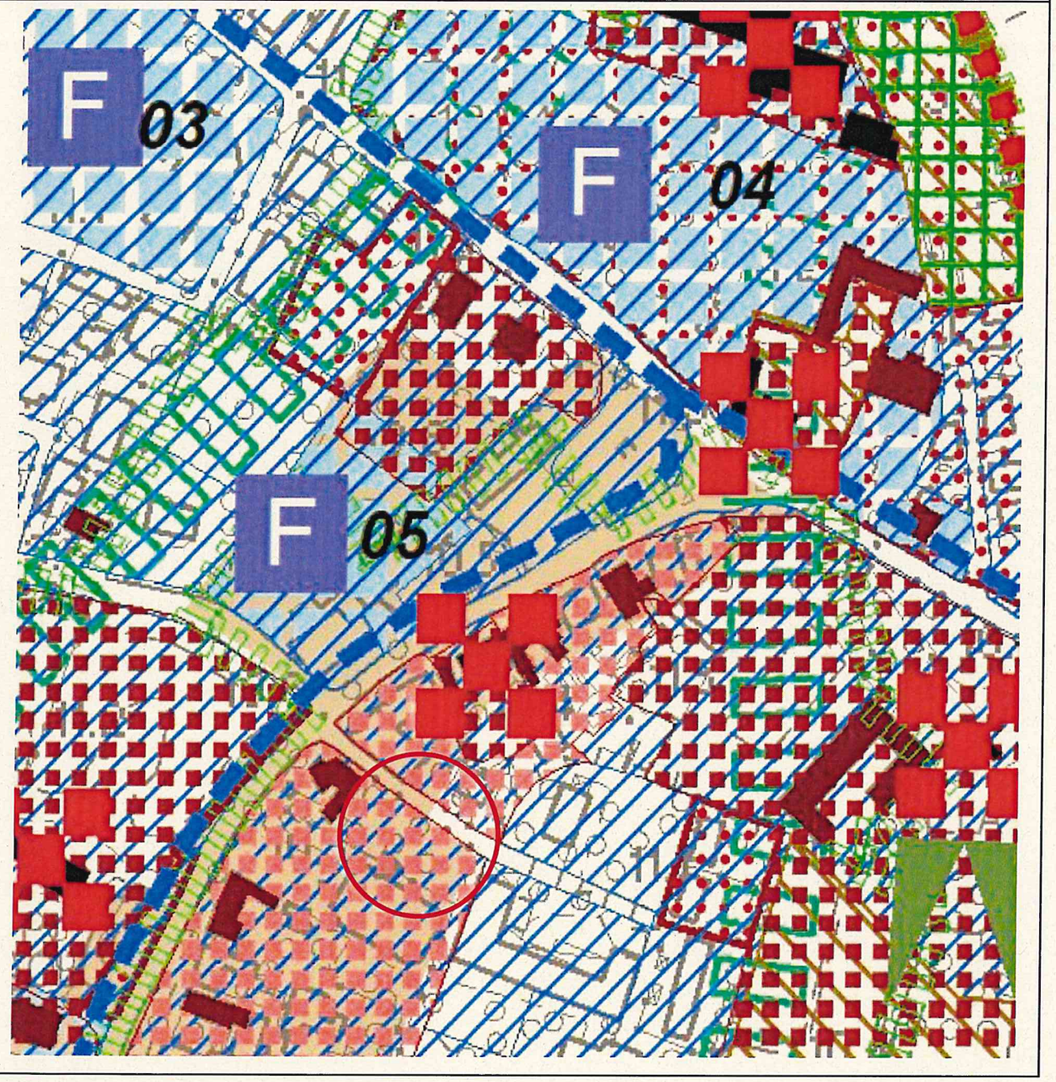




ALLEGATO "B"

ESTRATTO P.A.T. scala 1:10000		ESTRATTO P.A.T. scala 1:10000
ELABORATO N. 1 – VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE		ELABORATO N. 4 - TRASFORMABILITA'



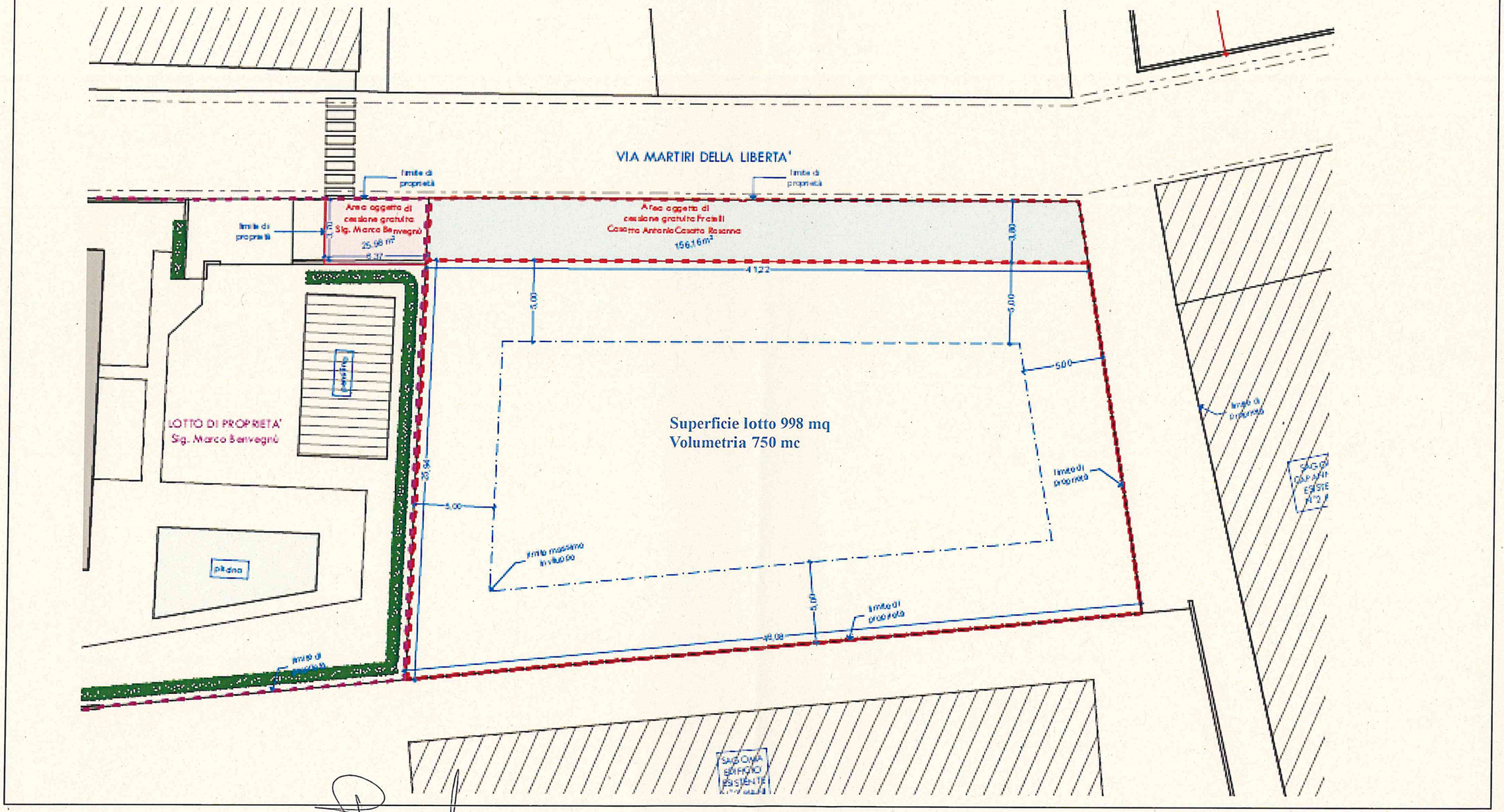


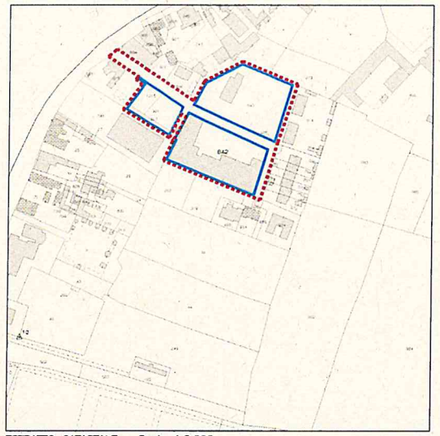
ALLEGATO “C”

ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA scala 1:500		ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA scala 1:500
RILEVO AREA STATO ATTUALE		RILEVO AREA STATO DI PROGETTO

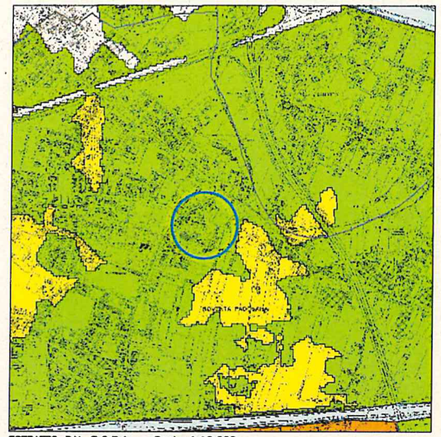
ALLEGATO "D"

ELABORATO PLANIVOLUMETRICO o SCHEDA DI PROGETTO scala 1:1000

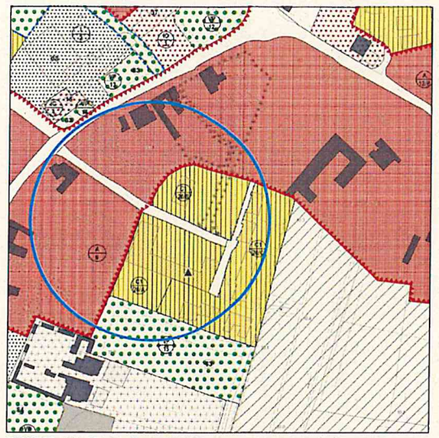




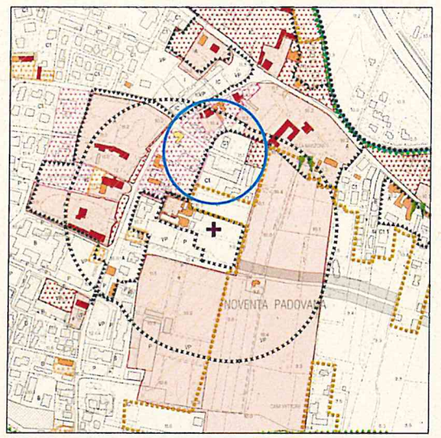
ESTRATTO CATASTALE Scala 1:2.000
N.C.T. COMUNE DI NOVENTA PADOVANA, Foglio 5, mappali 842-843-301-1015-1017-815(parte)
Area privata oggetto d'intervento
Ambito d'intervento Piano di Recupero



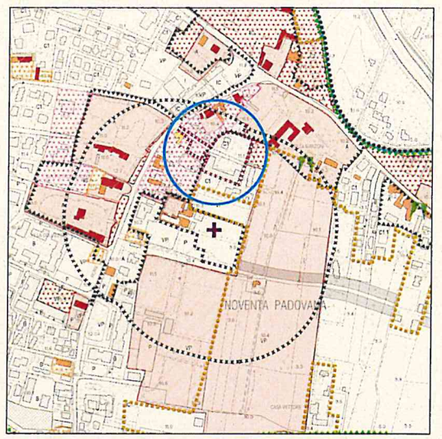
ESTRATTO DAL P.G.R.A. – Scala 1:10.000
Zona P1 – pericolosità idraulica moderata – art. 14 N.A.



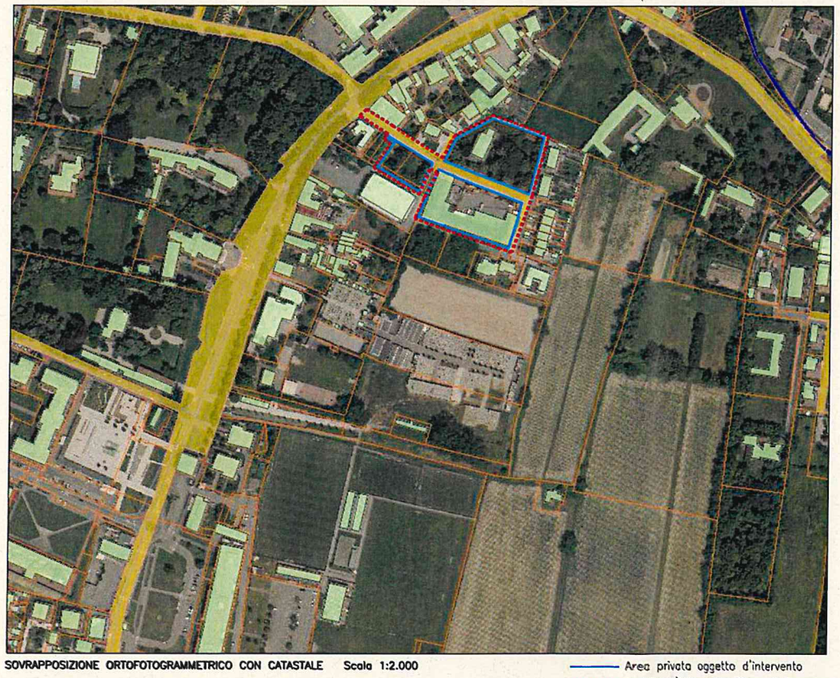
ESTRATTO DAL P.I. – Scala 1:2.000
TAV. 2.1 (elaborato 05) ZONIZZAZIONE CAPOLUOGO NORD
ZONA C1/26A e C1/26B – art. 23 delle N.T.O.



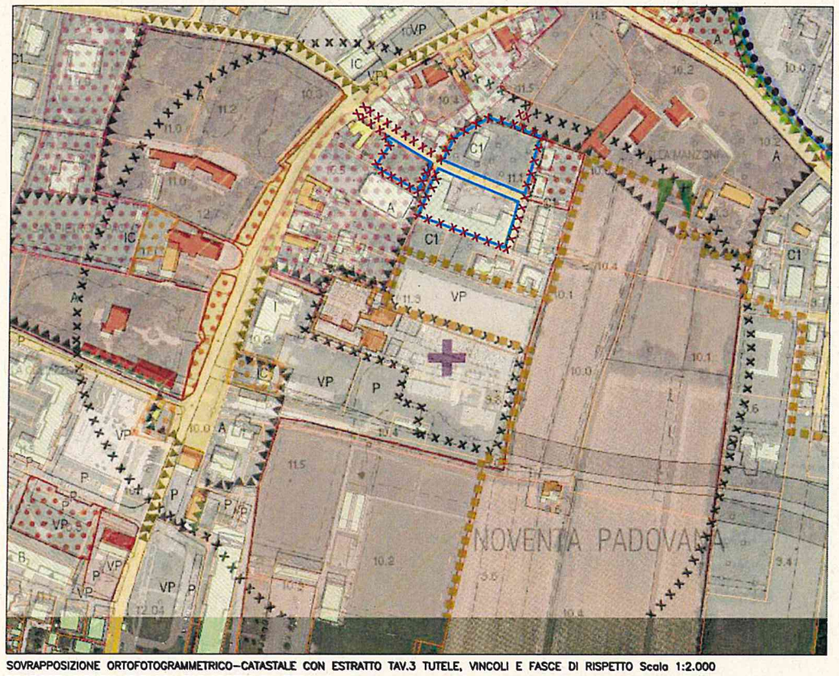
ESTRATTO DAL P.I. – Scala 1:5.000
Elaborato 10 – TAV. 3 TUTELE, VINCOLI E FASCE DI RISPETTO INTERO TERRITORIO COMUNALE
Fascia di rispetto cimiteriale – art. 59 delle N.T.O.



PROPOSTA DI MODIFICA FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
ESTRATTO DAL P.I. – Scala 1:5.000
Elaborato 10 – TAV. 3 TUTELE, VINCOLI E FASCE DI RISPETTO INTERO TERRITORIO COMUNALE
Fascia di rispetto cimiteriale – art. 59 delle N.T.O.
x x x x x x NUOVO PERIMETRO - AREA DA ESCLUDERE DAL VINCOLO CIMITERIALE



SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTOGRAMMETRICO CON CATASTALE Scala 1:2.000
Area privata oggetto d'intervento
Ambito d'intervento Piano di Recupero



SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTOGRAMMETRICO–CATASTALE CON ESTRATTO TAV.3 TUTELE, VINCOLI E FASCE DI RISPETTO Scala 1:2.000
PROPOSTA RIDUZIONE FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
X X X X X X NUOVO PERIMETRO
AREA DA ESCLUDERE DAL VINCOLO CIMITERIALE
Area privata oggetto d'intervento

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA
PROVINCIA DI PADOVA

Progetto di:

PROPOSTA D'INTERVENTO PIANO DI RECUPERO MARTIRI DELLA LIBERTA'

Descrizione tavola: ESTRATTI

Scala elaborati: 1:2.000 1:5.000 1:10.000

Proprietari:
Fontana Lucia
Ferrari Laura
Casotto Antonio
Casotto Rosanna
Benvegnù Marco

Firme:

Tavola n.: 1

Data: 06.12.2024

Aggiornamenti:

Progettisti:
Ing. Marco Franceschini
3ndyStudiò Arch. Alessandro Lazzari

Studio Tecnico Piazzetta Giovanelli, 52 – 35027 Noventa Padovana (PD) – Tel. 049 8932066 – e-mail mb@studiomb.biz

Elaborazioni grafiche a cura dello MB Srl, Piazzetta Giovanelli, 52 – 35027 Noventa Padovana (PD) – Tel. 049 8932066
A sensi delle vigenti leggi in materia, questo documento non potrà essere copiato, riprodotto, pubblicato o divulgato ad altri, in tutto o in parte, senza il consenso dell'autore (Legge 22/41, R.D. 633, art. 2575 e segg. del C.C.)

LEGENDA

- FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
- AREA PRIVATA OGGETTO D'INTERVENTO
- AREA SOGGETTA AL VINCOLO CIMITERIALE
- ESTRATTO CATASTALE
- CIMITERO ESISTENTE
- PROGETTO AMPLIAMENTO CIMITERO
- RESIDENZIALE (edifici e pertinenze)
- RESIDENZIALE-AGRICOLO
- COMMERCIALE
- COMMERCIALE-DIREZIONALE
- COMMERCIALE-RESIDENZIALE
- EDIFICI RESIDENZIALI SOTTOPOSTI A VINCOLO MONUMENTALE D.Lgs 42/2004 art. 10 - edifici e pertinenze
- PRODUTTIVO
- CANONICA
- DEMOLITI - INESISTENTI
- EDIFICI DI CULTO PRIVATI (CHIESETTA)
- EDIFICI DI CULTO (CHIESA)
- AREA PER L'ISTRUZIONE
- SCUOLA MATERNA PARROCCHIALE
- AREA ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (PATRONATO)
- PATRONATO
- AREA A PARCO-GIOCO-SPORT (CAMPI DA CALCIO COMUNALI)
- IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI
- AREA A PARCO-GIOCO-SPORT (AREA PRIVATA)

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA

PROVINCIA DI PADOVA

Progetto di:

PROPOSTA D'INTERVENTO PIANO DI RECUPERO MARTIRI DELLA LIBERTA'

Descrizione tavola: PLANIMETRIA SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO CATASTALE CON RILIEVO STRUMENTALE E PROGETTO CIMITERO FUTURO

Scala elaborati: 1:1000

Proprietari:
Fontana Lucia
Ferrari Laura
Casotto Antonio
Casotto Rosanna
Benvegnù Marco

Firma: STUDIO LOMI S.a.S.

Tavola n.: 2

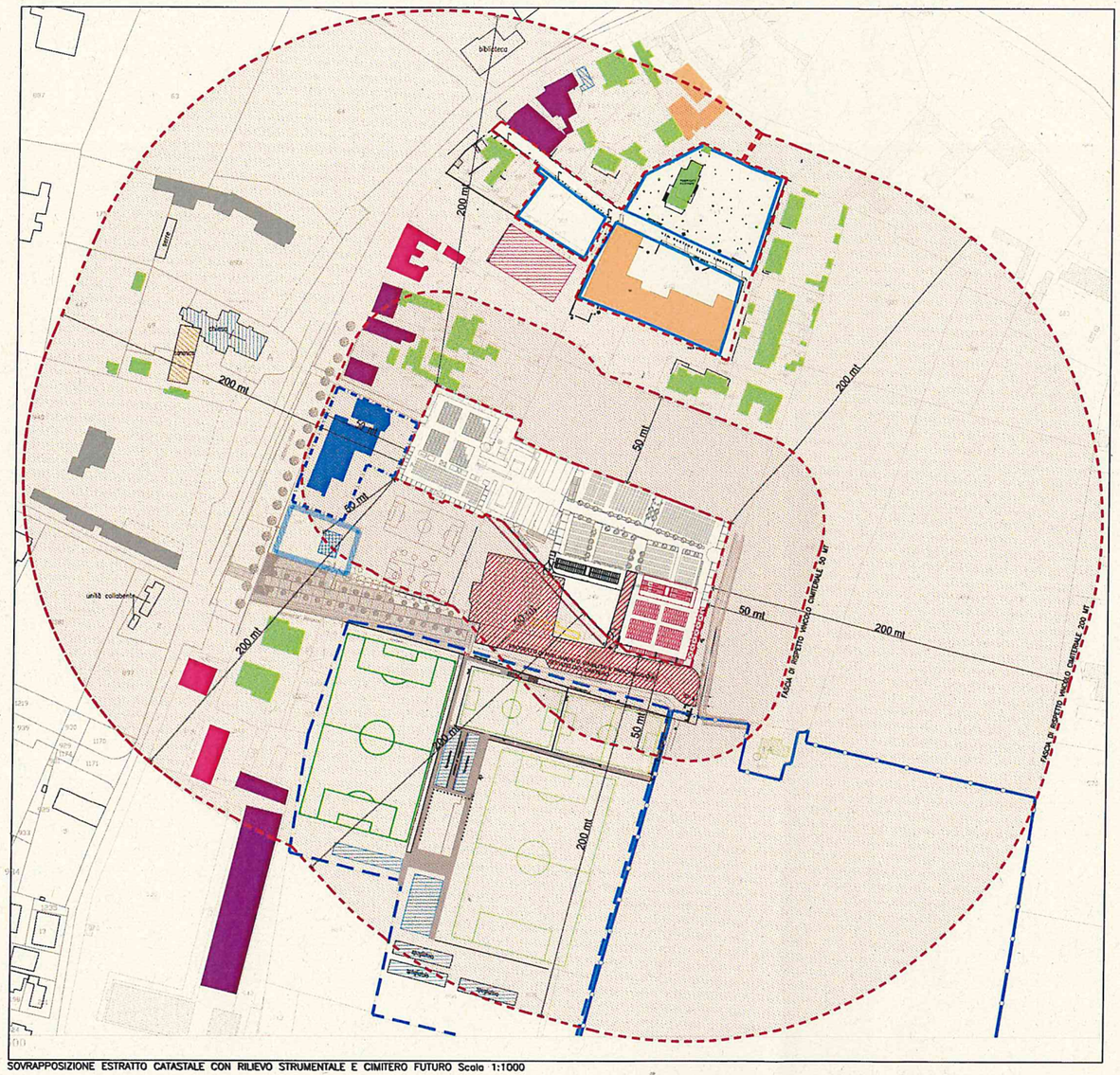
Data: 06.12.2024

Aggiornamenti:

Progettisti:
Ing. Marco Franceschini
3ndyStudio
Arch. Alessandro Lazzari

Studio Tecnico: Piazzetta Giovanelli, 52 - 35027 Noventa Padovana (PD) - Tel. 049 8932065 - e-mail: mb@studiomb.biz

Riproduzione grafica a cura dello Mb Srl, Piazzetta Giovanelli, 52 - 35027 Noventa Padovana (PD) - Tel. 049 8932065
Il presente elaborato è proprietà esclusiva dello Studio Mb Srl e non può essere copiato, diffuso, pubblicato o divulgato per altri, a titolo di lucro, senza il consenso dell'autore (Legge 22/41, 4 633, art. 2575 e segg. del C.C.)



SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO CATASTALE CON RILIEVO STRUMENTALE E CIMITERO FUTURO Scala 1:1000

- Confine Comunale
- Perimetro del centro storico — Art. 21

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE — Art. 19

- Zona Omogenea A - Centro storico — Art. 21
- Zona Omogenea B - Consolidato — Art. 22
- Zona Omogenea C1 - Completamento — Art. 23
- Zona Omogenea C1a - Completamento esterno ai centri abitati — Art. 23
- Zona Omogenea C1 1 - Completamento a volumetria predefinita — Art. 24
- Zona Omogenea C2 - Espansione — Art. 26
- Indice fondiario in cordonità decreto vincolo ministero beni culturali — Art. 48
- Zona Omogenea D1 - Completamento — Art. 28
- Zona Omogenea D1 - Espansione — Art. 28
- Zona Omogenea D1 - Speciale — Art. 29
- Zona Omogenea D2 — Art. 30
- Zona Omogenea D3 — Art. 31
- Zona Accordo di Programma 17/12/2014 — Art. 32

AREE PER SERVIZI RESIDENZIALI — Art. 41

- Fa - Area per l'istruzione — Art. 42
- Fb - Aree ed Attrezzature di Interesse Comune — Art. 43
- Fc - Area a parco, per il gioco e lo sport — Art. 44
- Fd - Aree per Parcheggi — Art. 45

AREE PER SERVIZI PER L'INDUSTRIA E L'ARTIGIANATO — Art. 46

- Fx - Aree per spazi pubblici o per attività collettive area a verde pubblico — Art. 46
- Fx - Aree per Parcheggi — Art. 46

ZONE AGRICOLE — Art. 35

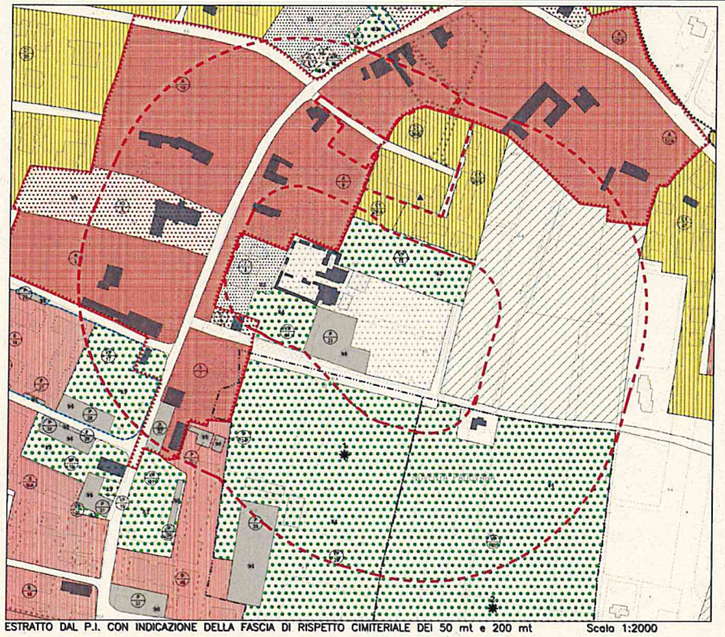
- Sottozona E2 — Art. 36
- Sottozona E2a — Art. 37
- Sottozona ED - Nuclei di edificazione diffusa — Art. 38
- Cimitero — Artt. 43, 59
- Perimetro Strumento Attuativo vigente — Art. 6
- Perimetro Strumento Attuativo previsto (P.P. - P.E.E.P. - P. di R. - P. di L. - P.I.P.) — Art. 6
- Perimetro Strumento Attuativo concluso — Art. 6
- Perimetro Zona Degradata da realizzare con P. di R. — Art. 6
- Edifici di Valore Storico Architettonico Ambientale — Artt. 17, 50

ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI IN ZONA IMPROPRIA — Art. 33

- Attività Produttive da Ampliare e/o confermare — Art. 33
- Attività Produttive da Bloccare — Art. 33
- Attività Produttive da Trasferire — Art. 33

VIABILITA' — Art. 47

- Viabilità esistente — Art. 47

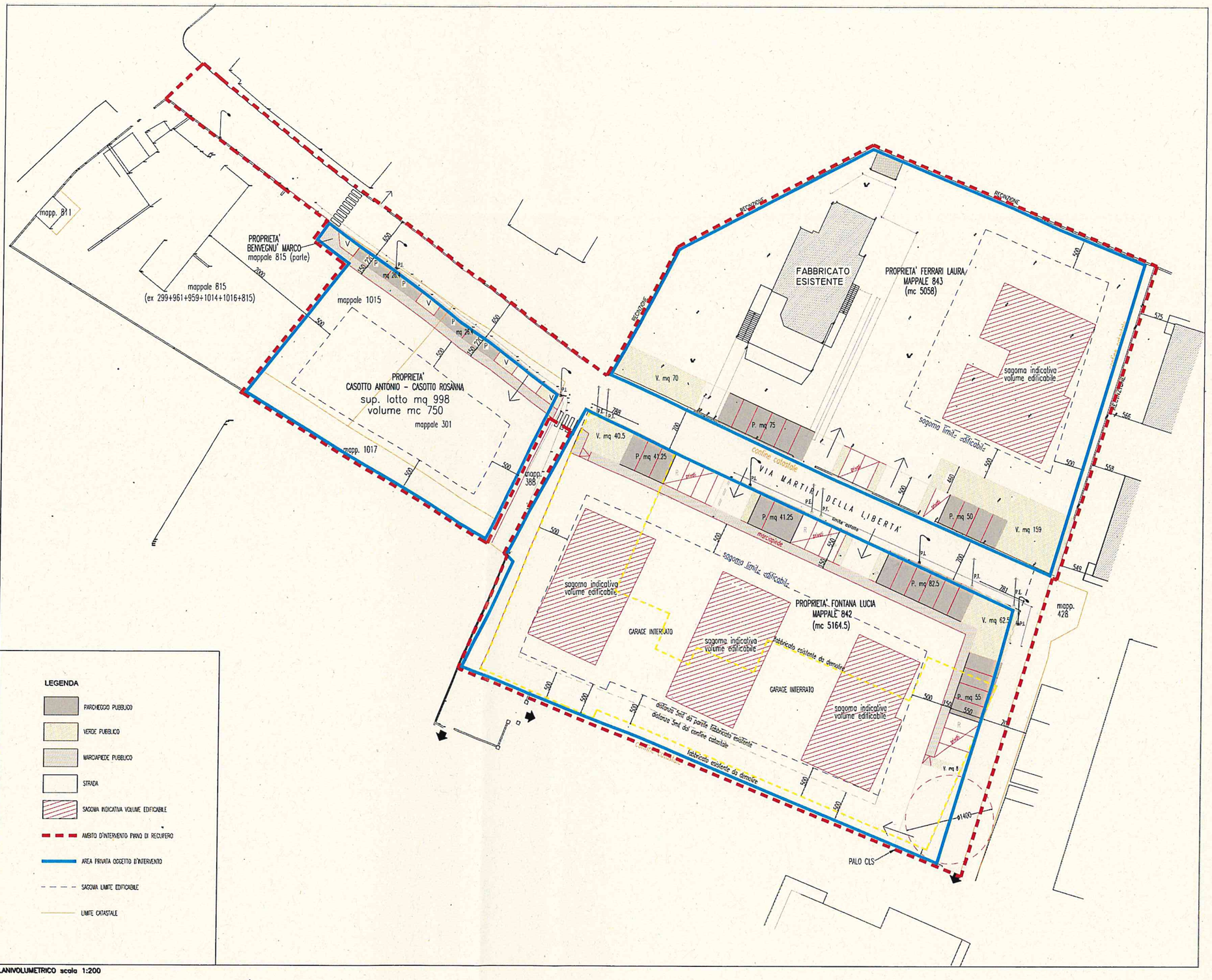


ESTRATTO DAL P.I. CON INDICAZIONE DELLA FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE DEI 50 mt e 200 mt Scala 1:2000

TABELLA DIMENSIONAMENTO PIANO DI RECUPERO

PROPRIETA' FERRARI LAURA - FONTANA LUCIA	
PROPRIETA' FERRARI LAURA: N.C.T. Fog. 5, Mapp. 843, sup. catastale	= mq 3372
PROPRIETA' FONTANA LUCIA: N.C.T. Fog. 5, Mappale 842, superficie catastale =	= mq 3443
SUPERFICIE COMPLESSIVA (3372+3443)	= mq 6815
INDICE FONDIARIO mc/mq	= mc 1.5 / mq
VOLUME COMPLESSIVO P. DI R. (mq 6815 X 1.5 mc)	= mc 10222.5
N° ABITANTI TEORICI 10222.5/150 = 68.15 arrotondati a 68	N° 68
DIMENSIONAMENTO STANDARD (art. 7 N.T.O.)	
STANDARD A PARCHEGGIO PUBBLICO 5 mq/ab = 5x68	= mq 340
STANDARD A VERDE PUBBLICO 5 mq/ab = 5x68	= mq 340
STANDARD A VERDE SECONDARIO 3 mq/ab < 1000 mq (da monetizzare) =3x68	= mq 204
STANDARD DI PROGETTO	
STANDARD A PARCHEGGIO PUBBLICO	= mq 345 > 340
STANDARD A VERDE PUBBLICO	= mq 340 = 340
STANDARD A VERDE SECONDARIO 3 mq/ab < 1000 mq (da monetizzare) =3x68	= mq 204

PROPRIETA' CASOTTO ANTONIO - CASOTTO ROSANNA - BENVEGNU' MARCO	
PROPRIETA' CASOTTO ANTONIO-CASOTTO ROSANNA: N.C.T. Fog. 5, Mapp. 1015-1017-301, sup. catastale	= mq 1180
PROPRIETA' BENVEGNU' MARCO: N.C.T. Fog. 5, Mappale 815 (parte), superficie catastale =	= mq 25.98
SUPERFICIE COMPLESSIVA (1180+25.98)	= mq 1205.98
SUPERFICIE FONDIARIA	= mq 998
VOLUME P. DI R.	= mc 750
N° ABITANTI TEORICI 750/150 = 5	N° 5
DIMENSIONAMENTO STANDARD (art. 7 N.T.O.)	
STANDARD A PARCHEGGIO PUBBLICO 5 mq/ab = 5x5	= mq 25
STANDARD A VERDE PUBBLICO 5 mq/ab = 5x5	= mq 25
STANDARD A VERDE SECONDARIO 3 mq/ab < 1000 mq (da monetizzare) =3x25	= mq 25
STANDARD DI PROGETTO	
STANDARD A PARCHEGGIO PUBBLICO	= mq 52.8 > 25
STANDARD A VERDE PUBBLICO	= mq 33.5 > 25
STANDARD A VERDE SECONDARIO 3 mq/ab < 1000 mq (da monetizzare) =3x25	= mq 25



LEGENDA

- PARCHEGGIO PUBBLICO
- VERDE PUBBLICO
- MARCIAPIEDE PUBBLICO
- STRADA
- SAGOMA INDICATIVA VOLUME EDIFICABILE
- AMBITO D'INTERVENTO PIANO DI RECUPERO
- AREA PRIVATA OGGETTO D'INTERVENTO
- SAGOMA LIMITE EDIFICABILE
- LIMITE CATASTALE

PLANIVOLUMETRICO scala 1:200

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA
PROVINCIA DI PADOVA

Progetto di:

PROPOSTA D'INTERVENTO PIANO DI RECUPERO MARTIRI DELLA LIBERTA'

Descrizione tavola: PLANIVOLUMETRICO

Scala elaborati: 1:200

Proprietari:
Fontana Lucia
Ferrari Laura
Casotto Antonio
Casotto Rosanna
Benvegnù Marco

Firme: STUDIO LDM S.r.l.

Tavola n.: 3

Data: 06.12.2024

Aggiornamenti:

Progettisti:
Ing. Marco Franceschini
3ndyStudio
Arch. Alessandra Lazzari

Studio Tecnico: Piazzetta Giovanelli, 52 – 35027 Noventa Padovana (PD) – Tel. 049 8932066 – e-mail: mf@studiomb.biz

Elaborato grafico a cura della ditta Soc. Piazzetta Giovanelli, 52 – 35027 Noventa Padovana (PD) – Tel. 049 8932066
Il uso dei ogni tipo e natura, sono assunte con pieni assensi, ripresa, pubblica e divulgata ai sia a tutti e a parte, senza il consenso dell'autore (Legge 22.4.41, n°633, art. 2575 e segg. del C.C.)

17/02/2025

PER ACCETTAZIONE

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA PROVINCIA DI PADOVA

Rep. n. _____

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART 6 LEGGE REGIONALE N. 11 DEL 23/04/2004 E S.M.I.

L'anno 2025, il giorno 17 del mese di FEBBRAIO, presso il Comune di Noventa Padovana, tra:

-Il Sig. _____, domiciliato per la funzione presso la sede Comunale del Comune di Noventa Padovana, che interviene in nome, per conto ed interesse del Comune di Noventa Padovana, ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, nonché dell'articolo 109, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, a ciò autorizzato con Decreto Sindacale n. _____ del _____, di seguito denominato "Comune";

-Il Sig. MICHELOTTO PIERLUIGI, nato a PADOVA (PD) il 14/05/1943 residente a PADOVA (PD) in Via ROMA n. 113 C.F. MCHPLG43E14G224L che interviene in qualità di LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA DITTA "AI PORTICI S.R.L.";

- Il Sig. MICHELOTTO NICOLA, nato a PADOVA (PD) il 13/04/1967 residente a VIGONZA (PD) in Via VENEZIA n. 24/A C.F. MCHNCL67D13G224V che interviene in qualità di LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA DITTA "MICHELOTTO RAPPRESENTANZE S.R.L.";

nel seguito del presente atto denominati "Parte Privata";

PREMESSO che

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) del COMEPA approvato in Conferenza di Servizi del

18/07/2011 ratificata con delibera della Giunta Provinciale numero 50 del 22/02/2012 e pubblicato sul B.U.R. n. 21 in data 16/03/2012;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 155 in data 17/11/2017 e pubblicato sul BUR n. 116 in data 01/12/2017, adeguato alle prescrizioni imposte in fase di approvazione recepite con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 25/05/2018 e successiva Variante n. 1 al P.A.T. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020, relativa all'adeguamento del P.A.T. alla Legge Regionale n. 14/2017 sulle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;

-a norma dell'art. 8 delle Norme Tecniche del P.A.T. gli interventi da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 sono definiti in sede di P.I. sulla base di proposte presentate dai privati;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) divenuto efficace a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., ai sensi dell'art. 48, comma 5-bis, della Legge Regionale n. 11/2004, per le parti compatibili con lo stesso Piano;

-il Comune di Noventa Padovana dopo l'approvazione del Piano degli Interventi (P.I.) ha approvato le seguenti Varianti:

1. Variante n. 1 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 28/11/2018, concernente la modifica di tre schede di tutela del patrimonio storico "schede B - Edifici storici con grado di protezione" e l'integrazione dell'art. 13 delle N.T.O. relativo alla normativa sulla disciplina degli interrati e modalità per la realizzazione dei parcheggi;

2. Variante n. 2 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 27/11/2020, inerente indicazioni normative riguardanti tipologie edilizie e numero di alloggi per alcune Z.T.O. all'interno del Repertorio Normativo;

3. Variante n. 3 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 30/11/2021, inerente l'allineamento del P.I. al P.A.T. e al P.A.T.I. e alle recenti disposizioni normative in tema di consumo di suolo, nonché modifiche cartografiche e accoglimento manifestazioni di interesse pubblico;

4. Variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 28/02/2022, inerente l'aggiornamento cartografico per l'inserimento dell'opera pubblica della scuola d'infanzia e asilo integrato a Noventana;

- il Comune di Noventa Padovana, con la delibera n. 35 del 06/05/2021, avente ad oggetto la "*valutazione di interesse alla proposta di riqualificazione urbanistica del complesso immobiliare "ex area Formigon", ubicato in via Oltrebrenta – atto di indirizzo*" ha risposto alla proposta acquisita al protocollo comunale n. 3372 del 18/02/2021 con la quale le ditte "Ai Portici srl" e "Michelotto Rappresentanze srl" hanno avanzato richiesta all'amministrazione comunale di esprimere il proprio interesse a insediare nella suddetta area di Oltrebrenta un "polo sanitario di medicina di gruppo integrata", deliberando che la proposta di cui in oggetto rivesta carattere di interesse pubblico;

VALUTATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 78 del 01/08/2019 sono state approvate le linee guida e criteri generali per la raccolta di proposte ed iniziative di interesse diffuso o puntuale e di proposte di rilevante interesse pubblico da definire attraverso accordi pubblico/privato per l'inserimento nel PI;

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020 è stata approvata la

"variante di adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017 relativamente alle Disposizioni per il contenimento di consumo di suolo";

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 30/10/2020 è stato approvato il procedimento per l'istituzione del Registro Comunale dei Crediti Edilizi (RECRED), ai sensi dell'art. 4, comma 8, della Legge Regionale n. 14 del 04.04.2019, secondo la procedura prevista dall'art. 18, comma 2 e 3, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-con Delibera di Giunta Comunale n. 108 del 22/12/2020 sono state approvate le "Linee guida per l'applicazione dei meccanismi di perequazione da adottare nella valutazione delle proposte di accordo pubblico/privato";

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 29/12/2020 è stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) e successiva modifica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 30/11/2021;

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 26/07/2022 di presa d'atto, è stato avviato l'iter di approvazione della variante n. 5 al P.I. mediante illustrazione del "Documento Programmatico Preliminare (denominato Documento del Sindaco)", predisposto in riferimento all'art. 18, comma 1, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

CONSIDERATO che

-l'Amministrazione Comunale, con avviso pubblico del 01/09/2022 prot. 16820, ha avviato il procedimento alla concertazione e alla partecipazione pubblica con incontro fissato in data 15/09/2022 rivolto a cittadini, a tecnici, ad associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, a gestori di servizi pubblici e di uso pubblico e agli interessati, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 5 e 18 della Legge

Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-l'Amministrazione Comunale, in data 01/09/2022 ha pubblicato nella Sezione "Amministrazione Trasparente", dal 02/09/2022 al 30/11/2022, un avviso finalizzato alla presentazione di manifestazioni di interesse, da parte di privati che intendano attuare trasformazioni volte ad assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di "rilevante interesse pubblico", e/o puntuali interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o di inserimento di nuove volumetrie, compatibili con le previsioni del P.A.T.I, del P.A.T., del P.G.R.A. (Piano di Gestione Rischio Alluvioni), di Contenimento del Consumo del Suolo ai sensi della L.R. n. 14/2017, del Documento Programmatico Preliminare, nonché nel rispetto delle indicazioni contenute nelle linee guida approvate con D.G.C. n. 78/2019;

-a seguito del citato avviso pubblico la Ditta Proponente ha presentato una manifestazione di interesse pubblico per la sottoscrizione di accordo di pianificazione pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i., in data 30/11/2022 Prot. n. 23753 la quale comprendeva: allegato A – modulo di richiesta per la formulazione di proposte di accordo pubblico privato, relazione tecnica-motivazioni, elaborati grafici della RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA comprensivi di Tav. 1 Estratti, Tav. 2 Schema Volumi e superfici, Tav. 3 Planimetria sistemazione esterna e parcheggi;

-il Comune di Noventa Padovana ha richiesto integrazione documentale con nota del 19/04/2024 prot. 7801, integrata dalla Ditta in data 03/12/2024 prot. 22355;

-è interesse della Parte Privata realizzare l'intervento di trasformazione e/o

riqualificazione urbanistico edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla perequazione urbanistica;

-è interesse del Comune di Noventa Padovana procedere alla trasformazione e/o riqualificazione urbanistico-edilizia del territorio attraverso un accordo di pianificazione pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i.;

-nel caso di non attuazione dell'intervento proposto entro 5 (cinque) anni dall'approvazione della Variante n. 5 al PI, la validità della previsione urbanistica e dell'accordo di pianificazione pubblico privato decade;

-la proposta di progetto/iniziativa per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica viene accolta fatto salvo diritti di terzi.

RILEVATO che

-la L.R. n. 11/2004, attribuisce al PAT la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e al PI la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;

-l'art. 6 della L.R. n. 11/2004, prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede;

-la proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato alla Realizzazione di un polo sanitario di medicina di gruppo integrata o una struttura sanitaria intermedia URT. Cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione con ampliamento di mc 1.259 (Riqualificazione Urbanistica: Tav. 1, Tav. 2, Tav. 3, del 18/11/2022) o, comunque, del volume

necessario per dare attuazione all'ipotesi di progetto ai sensi della normativa specifica in ambito sanitario con realizzazione di interrato e riduzione del vincolo tipologico della scheda B n. 64.1;

-l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di utilizzare la perequazione al fine di acquisire risorse finanziarie per trasferimento/realizzazione di immobili, opere e interventi a favore del Comune;

-la Parte Privata è proprietaria/avente titolo dell'area oggetto di richiesta, ubicata in comune di Noventa Padovana, in Via Oltrebrenta ed è censita in Catasto al Foglio n. 9, Mappali n. 1141, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183;

VERIFICATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 118 del 31/10/2023 avente ad oggetto "Attività di Formazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi. Valutazioni in merito all'accoglimento delle proposte di accordo pubblico-privato di cui all'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004", la manifestazione di interesse presentata agli atti comunali è risultata "accoglibile" solo dal punto di vista del giudizio tecnico;

-la proposta della Parte Privata inerente alla Realizzazione del polo sanitario o struttura sanitaria intermedia URT, cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione con ampliamento e modifica della scheda B n. 64.1, rientra tra gli obiettivi primari previsti dal "Documento Programmatico Preliminare" al P.I.;

-le parti intendono concludere un accordo per la realizzazione di una proposta di intervento, ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i., comprendente la determinazione di alcune previsioni del contenuto

discrezionale del Piano degli Interventi;

-i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative fissati dal P.A.T., segnatamente dall'art. 5 delle relative Norme Tecniche, e delle linee guida stabilite dalla Giunta Comunale con propria Deliberazione n. 108 del 22/12/2020;

-tale accordo, costituisce parte integrante del Piano degli Interventi, dovrà essere successivamente recepito con deliberazione di adozione del Consiglio Comunale, ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento di approvazione.

DATO ATTO che

-le aree in oggetto sono classificate nel P.A.T. come:

-Tavola 1 "Vincoli":

ambito del bacino scolante in laguna;

-Tavola 2 "Invarianti":

invarianti di natura storico-monumentale: Elementi puntuali;

-Tavola 3 "Fragilità":

area idonea a condizione; Aree di interesse storico, ambientale e artistico;

- Tavola 4 "Trasformabilità":

edifici ed aree con vincoli alla trasformazione – schede B PRG;

-Elaborato Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni "P.G.R.A.":

Pericolosità "P" 0 - Rischio "R" 0;

-Il P.I. vigente classifica l'area suddetta come Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea):

- Mappale n. 1141 - ZONA P/87;

- Mappale n. 1172 - ZONA IC/12;

- Mappale n. 1173 - ZONA C1/8;

- Mappale n. 1174 - ZONA C1/8 e IC/12;

- Mappale n. 1175 - ZONA C1/8;

- Mappale n. 1176 - ZONA IC/12;

- Mappale n. 1178 - ZONA IC/12;

- Mappale n. 1179 - ZONA C1/8 e IC/12;

- Mappale n. 1180 - ZONA P/87;

- Mappale n. 1181 - ZONA P/87;

- Mappale n. 1182 - ZONA IC/12;

- Mappale n. 1183 - ZONA C1/8 e IC/12;

SI PATTUISCE QUANTO SEGUE

ART. 1 - PREMESSE

1.Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica.

2. Oggetto del presente accordo sono solo ed esclusivamente i mappali sopra citati, di proprietà delle ditte "AI PORTICI S.R.L." e "MICHELOTTO RAPPRESENTANZE S.R.L.", con esclusione degli altri mappali e/o subalterni insistenti nell'ambito dell'area oggetto di riqualificazione, con riferimento al mappale 1177 sub 1 intestato alla società "AI PORTICI S.r.l." e con riferimento al mappale 1177 – sub 2 - intestato ad altra Ditta e di tutte le aree di cui sopra non espressamente identificate e citate, con esclusione odierna e futura per tali aree da ogni obbligo e onere derivante dall'attuazione del futuro PUA – "Piano di Recupero".

ART. 2 - OBIETTIVI

1.Le Parti si impegnano con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare il presente Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

Parte Privata:

- Realizzazione del polo sanitario o struttura sanitaria intermedia URT, cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione con ampliamento e modifica della scheda B n. 64.1;

Comune:

-acquisire risorse finanziarie per interventi pubblici strategici, assoggettando la proposta a contributo perequativo, sotto forma di corresponsione economica, proporzionato all'intervento di trasformazione urbanistica previsto dal presente Accordo;

2.I contenuti tecnici della trasformazione urbanistico edilizia sono riportati nelle schede allegate al presente Atto per formarne parte integrante e sostanziale.

ART. 3 - INDIVIDUAZIONE AREE

1.Le aree oggetto del presente Accordo sono individuate nella Scheda Progettuale di cui all'Elaborato "allegato A" e sono per la Parte Privata così catastalmente individuate:

Catasto Terreni: Comune di Noventa Padovana, Sezione U, Foglio n. 9,

Mappale n. 1141 di mq. 47;

Mappale n. 1172 di mq. 1230;

Mappale n. 1173 di mq. 769;

Mappale n. 1174 di mq. 77;

Mappale n. 1175 di mq. 111;

Mappale n. 1176 di mq. 1293;

Mappale n. 1178 di mq. 143;

Mappale n. 1179 di mq. 1639;

Mappale n. 1180 di mq. 79;

Mappale n. 1181 di mq. 140;

Mappale n. 1182 di mq. 66;

Mappale n. 1183 di mq. 105;

Catasto Fabbricati: Comune di Noventa Padovana, Sezione U, Foglio n. 9, Mappale n. 1172, Categoria Catastale F01;

Mappale n. 1173, Categoria Catastale F04;

Mappale n. 1174, Categoria Catastale F01;

Mappale n. 1175, Categoria Catastale F01;

Mappale n. 1176, Categoria Catastale F01;

Mappale n. 1178, Sub. n. 1, Categoria Catastale F03;

Mappale n. 1179, Sub. n. 1, Categoria Catastale F03;

Mappale n. 1180, Categoria Catastale F01;

Mappale n. 1182, Categoria Catastale F01;

2.La Parte Privata dichiara di avere la piena e libera proprietà e disponibilità delle suddette aree.

ART. 4 - OBBLIGHI

1.Gli obblighi che i soggetti sottoscrittori assumono con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

-versare un contributo perequativo del 20% del plusvalore delle aree ed immobili delle aree ed immobili oggetto di trasformazione urbanistica, per un totale quantificato in un importo di € 25.180,74 (Euro venticinquemilacento ottanta/settantaquattro) entro 60 giorni dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale, relativa all'adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi, condizionata alla successiva approvazione della Variante stessa, obbligandosi inoltre a tal fine a presentare una garanzia per mezzo di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da istituto o compagnia di primaria importanza, a copertura del restante importo del contributo perequativo.

-versare il saldo del contributo perequativo pari al 80% del plusvalore delle aree ed immobili oggetto di trasformazione urbanistica, per un totale quantificato in un importo di € 100.722,96 (Euro centomilasettecentoventi due/novantasei) entro 1 anno dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale, relativa all'approvazione della Variante n. 5 al Piano Interventi.

-produrre adeguata polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da istituto o compagnia di primaria importanza, prestata a garanzia del versamento del contributo perequativo, che sarà svincolata ad avvenuto versamento della rata/rate nei termini sopra specificati, autorizzando fin da subito il Comune ad incamerarla nel caso non trovino seguito gli impegni assunti;

Il contributo per il rilascio del Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 potrà essere oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione relativi al ritiro del P. di C., qualora l'amministrazione ed il proponente raggiungano un accordo da formalizzarsi nelle forme di legge nella convenzione urbanistica relativa al P.U.A.

L'Obbligo di corrispondere gli importi a titolo di contributo perequativo come sopra specificato potrà essere corrisposto da una od entrambe le società proprietarie pro quota secondo i rispettivi pesi urbanistici riguardo l'intervento fatto salvo accordi di rimborso stabiliti tra le parti private.

Comune:

-inserire la proposta nel Piano degli Interventi con una specifica Scheda Progettuale, che prevede i parametri urbanistici-edilizi del P.U.A. – "Piano di recupero";

- modificare l'altezza massima delle costruzioni per l'area in oggetto portandola a 9,50 metri;

-inserire ogni altra previsione attinente al contenuto del Piano degli Interventi necessaria o utile a rendere eseguibile l'intervento in oggetto, secondo il contenuto delineato nel contesto del presente atto.

ART. 5 - TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. I tempi e le modalità di attuazione fissati con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

-pagamento del 20% del contributo perequativo di cui al precedente comma 1 dell'Art. 4, entro 60 giorni dall'adozione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi, che recepirà i contenuti del presente Accordo;

-pagamento del 80% del contributo perequativo di cui al precedente comma 1 dell'Art. 4, entro 1 anno dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale, relativa all'approvazione della Variante n. 5 al Piano Interventi e comunque prima del rilascio del Permesso di Costruire o prima dell'Approvazione del Piano Urbanistico Attuativo;

-in ogni caso su eventuale precisa richiesta dell'Ufficio Tecnico si impegna a riordinare gli spazi pertinenziali di sua proprietà al cui scopo si obbliga a presentare allo Sportello S.U.A.P. dell'Edilizia Privata, contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire/P.U.A. per l'esecuzione del presente atto, anche un progetto di razionale riordino dei citati spazi pertinenziali con previsione di eventuali cessioni di proprietà, se dovute.

-per dare compimento al presente Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato dovrà essere presentato un Piano Urbanistico Attuativo e/o un una istanza di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001 soggetto a Contributo di Costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 entro 3 anni dall'esecutività della Delibera di Approvazione della Variante n. 5 al Piano Interventi.

-cessione degli eventuali immobili oggetto di perequazione entro 12 mesi dalla data di entrata in vigore della Delibera di Approvazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi;

-produrre adeguata garanzia (polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da istituto o compagnia di primaria importanza) come indicato al successivo Art. 6 contestualmente alla sottoscrizione del presente Accordo;

Comune:

-dar seguito alle obbligazioni assunte con l'atto di convenzione del Notaio Nicola Cassano stipulato in data 14.06.2004, Repertorio n. 167289, Raccolta n. 32358, Registrato a Padova il 30.06.2004 al n. 5290, tra le parti "Comune di Noventa Padovana" e la società "AI PORTICI S.R.L.", rimodulando la cessione delle aree previste con il P. di C. originario, secondo le esigenze del

nuovo P.U.A. che verrà approvato dall'amministrazione di Noventa Padovana. Altresì, dopo l'approvazione in consiglio comunale degli accordi di programma e prima dell'approvazione della variante al Piano degli Interventi, su esplicita richiesta dell'Amministrazione Comunale, si dovrà procedere alla cessione di porzione di fabbricato di complessivi 45,75 mq, al netto delle murature perimetrali e interne, identificata nella tavola 2 (Allegato "E" del presente accordo), edificio "C", (provvedimento di S.C.I.A. in sanatoria codice pratica 02396890283-01072022-1220 protocollo SUAP REP_PROV_PD/PD-SUPRO/0339509 del 21/09/2022 a nome della ditta "AI PORTICI S.R.L." e successiva SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ codice pratica 02396890283-22092022-0921 protocollo SUAP REP_PROV_PD/PD-SUPRO/0220245 del 14/06/2023) ubicato in comune di Noventa Padovana, in Via Oltrebrenta ed è censita in Catasto al Foglio n. 9, Mappale 1177, sub 1). Al momento della cessione della porzione di fabbricato summenzionato, dovranno essere costituite tutte le servitù, come da elaborato grafico "allegato F – Edificio B", necessarie alla corretta fruizione e manutenzione del bene.

Comune:

-impegno a sottoporre all'adozione in Consiglio Comunale il P.I. che recepisce il presente Accordo entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo.

-adoperarsi affinchè vengano rispettati i termini di legge previsti per l'adozione e l'approvazione degli atti;

ART. 6 - SPESE E GARANZIE

1.Tutte le spese, anche quelle notarili, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti alla stipula del presente Atto sono a carico della Parte Privata che dichiara formalmente di assumerle.

2.A garanzia del rispetto degli impegni assunti la Parte Privata si impegna a prestare, contestualmente alla sottoscrizione del presente Accordo e comunque prima dell'avvio della procedura di approvazione del Piano degli Interventi, garanzia per mezzo di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da istituto o compagnia di primaria importanza, con escussione a prima richiesta, per l'importo di € 125.903,70 (Euro centoventicinquemilanovecento tre/settanta) pari al 100% del valore della perequazione urbanistica, con possibilità di riduzione dell'importo a scalare a seguito del pagamento delle rate nelle modalità indicate all'art.4.

3.La Parte Privata, qualora non rispetti anche uno dei termini previsti in generale nel presente Accordo, ed in particolare quelli richiamati nel precedente Art. 5, autorizza fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad escutere la garanzia prestata per la parte del pagamento non ancora effettuato.

4.La garanzia prestata dalla Parte Privata, verrà svincolata o ridotta entro 30 giorni (trenta giorni) dall'avvenuto incameramento alla tesoreria comunale del contributo perequativo di cui al precedente Art. 4.

5.Le garanzie verranno svincolate al collaudo finale delle opere di urbanizzazione o all'avvenuto incameramento alla tesoreria comunale del contributo perequativo di cui al precedente Art. 4, con spese a totale carico della Parte Privata.

ART. 7 - EFFICACIA E VALIDITA' DELL'ACCORDO

1.L'efficacia del presente Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Provvedimento di approvazione dell'Accordo stesso.

2.Le parti si danno reciprocamente atto che, qualora il Consiglio Comunale

non dovesse approvare il presente Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato, ovvero detto accordo non venisse integralmente recepito nel Piano degli Interventi, il presente Accordo si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra le parti e salvi comunque nuovi accordi tra le parti da esplicitarsi nelle forme di legge sia relativamente a proroghe dei termini che al contenuto dell'accordo medesimo.

3.Nell'eventualità in cui il Piano degli Interventi venisse approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Parte Privata, il presente Accordo diverrà automaticamente inefficace se entro i successivi 12 mesi le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti e interessi.

4.Nell'ipotesi prevista dal comma precedente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente accordo, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi e i certificati di agibilità relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Parte Privata.

ART. 8 - 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 Legge n. 241/1990 come modificata dalla Legge n. 15/2005 nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 9 - OBBLIGAZIONI DI CARATTERE GENERALE

1.La Parte Privata 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.

2.Qualora alla Parte Privata dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

ART. 10 - CONTROVERSIE

1.Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono disciplinate dal D.Lgs. n. 104 del 02/07/2010, allegato 1, art.7.

ART. 11 - DISPOSIZIONI FINALI

1.La Parte Privata, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli edifici e/o delle aree oggetto di Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente Accordo.

2.La Parte Privata si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi riguardanti la perequazione urbanistica e il presente Accordo.

3.L'assunzione dei predetti obblighi e delle relative garanzie da parte degli aventi causa libererà la Parte Privata.

Per la "Parte Privata"

MICHELOTTO PIERLUIGI (firma)

MICHELOTTO NICOLA (firma)

Per il "Comune"

(firma)

allegati:

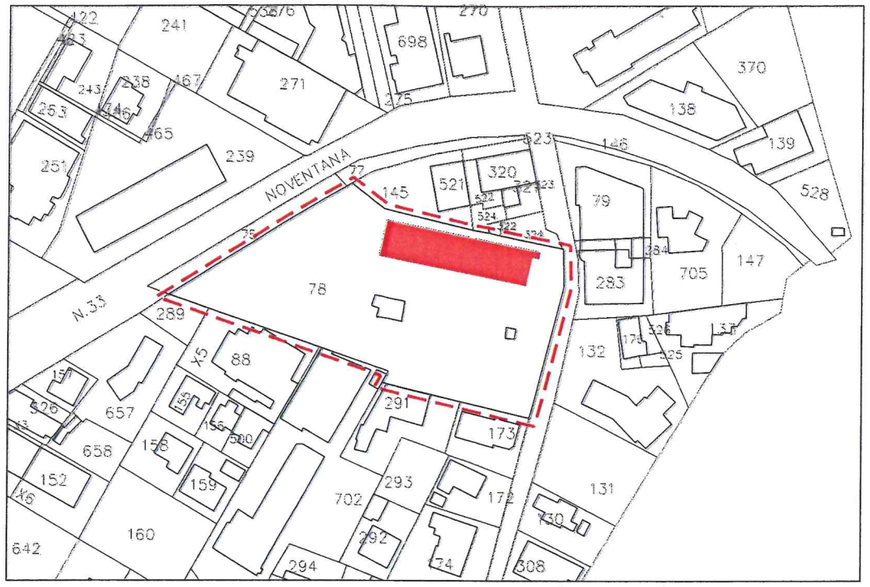
ALLEGATI: A, B, C, D, (TAV. 1-2-3 RIQUALIFICAZIONE

URBANISTICA), E (TAV. 1 BIS, 2, 3), F, SCHEDA B n. 64.1

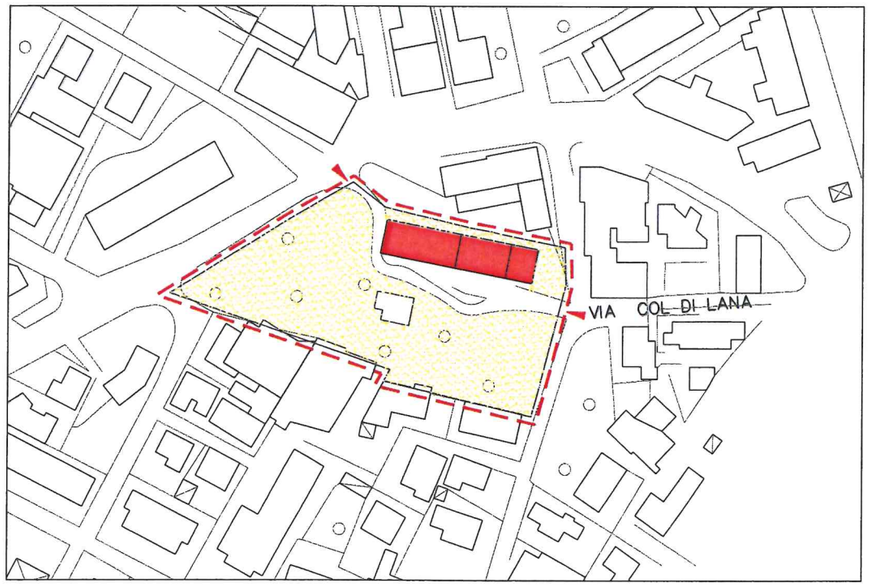
Comune di Noventa Padovana Prot. 0022365 del 13-12-2024 arrivo Cat 6 Cl 1

SCHEDA B 064.1 ATTUALE

CATASTO - SCALA 1:2000



CARTA TECNICA REGIONALE - SCALA 1:2000



LEGENDA

- AREA DI PERTINENZA
- CONI VISUALI SIGNIFICATIVI
- FILARI DI ALBERI
- VERDE
- PARCHEGGIO
- ACCESSO
- PERCORSO PEDONALE
- PERCORSO CICLABILE

TUTELA 1 SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI DI

1. MANUTENZIONE ORDINARIA
2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA
3. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
4. CONSOLIDAMENTO STATICO

– E' PRESCRITTA LA DEMOLIZIONE DELLE SUPERFETAZIONI

DESTINAZIONE D'USO: A: RESIDENZIALE

Comune di Noventa Padovana Prot. 0022365 del 13-12-2024 arrivo Cat 6 Cl 1

SCHEDA B 064.1 ATTUALE

SCHEDA B

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA

PROVINCIA DI PADOVA

N° SCHEDA 064.1

ANALISI BENI AMBIENTALI

TAV. DI RIFERIMENTO: Noventa 5000.schede.B.dwg

VIA: MONTELLO

QUALITA' DELL'EDIFICIO

- INDIVIDUATO DAL D. LEG. 490/99 ☐
- INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 80/80 ☐
- INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 61/85 ART. 28 ■
- INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 24/85 ART. 10 ☐
- DI VALORE AMBIENTALE ☐
- DI VALORE TESTIMONIALE ☐
- EDIFICIO PRIVO DI VALORE ☐

EPOCA IMPIANTO ORIGINARIO

- PRESENTE NEL CATASTO NAPOLEONICO 1809–30 ■
- PRESENTE NEL CATASTO AUSTRO–ITALICO 1842 ☐
- PRESENTE NEL CATASTO ITALIANO DI IMPIANTO 1890 ☐
- PRESENTE DOPO IL 1890 ☐

ENTITA' DEGLI INTERVENTI SUCCESSIVI

MODESTA	FACCIATA	☐
	PIANO TERRA	☐
	SUPERFETAZIONI	☐
	SOPRAELEVAZIONI	☐
PESANTE	FACCIATA	☐
	PIANO TERRA	☐
	SUPERFETAZIONI	☐
	SOPRAELEVAZIONI	☐

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI

FACCIATA		COPERTURA	
INTONACO	☐	CORNICE	☐
MATTONI A VISTA	■	TIMPANO	☐
OPERE IN PIETRA	☐	OPERE IN PIETRA	☐
ALTRO	☐	CAMINI PARTICOLARI	☐
		MANTO IN COPPI	■
		ALTRO	☐

STATO DI CONSERVAZIONE		UTILIZZO	
BUONO	☐	TOTALMENTE	☐
NORMALE	☐	PARZIALMENTE	☐
CATTIVO	■	IN FASE DI RECUPERO	☐
RUDERE	☐	NON UTILIZZATO	■

CARATTERI DIMENSIONALI

VOLUME EDILIZIO:	3.085 mc.
N° PIANI:	1-2
ALTEZZA:	4.00-6.00 m.

TIPOLOGIA

EDIFICIO SPECIALISTICO	(CHIESA,SCUOLA,ECC)	☐
VILLA		☐
EDIFICIO RURALE SEMPLICE		☐
EDIFICIO RURALE COMPLESSO	(CON ANN. RUSTICO INCORPORATO)	■
ANNESSO RUSTICO		☐
PALAZZETTO		☐
CASA	(UNI – BIFAMILIARE)	☐
EDIFICIO A BLOCCO ISOLATO	(CONDOMINIO)	☐
EDIFICIO A CORTINA		☐
EDIFICIO IN LINEA		☐
EDIFICIO A CORTE		☐
CAPANNONE		☐

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE

ORIGINARIA	RESIDENZA E ANN. RUSTICO
ATTUALE PT	RESIDENZA
P1	RESIDENZA
P_	

CONTESTO AMBIENTALE

PARCO	☐	BROLO	☐
GIARDINO	☐	CENTRO STORICO	☐
ORTO	☐	NUCLEO RURALE	☐
SCOPERTO AGR.	■	ALTRO	■

PARTICOLARI DI RILIEVO

- ARCHITETTONICI ■
- SCULTOREI ☐
- PITTORICI ☐

Comune di Noventa Padovana Prot. 0023265 del 03-12-2024 arrivo Cat 6 Cl 1

SCHEDA B 064.2 MODIFICATA

SCHEDA B

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA
PROVINCIA DI PADOVA

N° SCHEDA **064.1**

ANALISI BENI AMBIENTALI

TAV. DI RIFERIMENTO: Noventa 5000.schede.B.dwg

VIA: MONTELLO

QUALITA' DELL'EDIFICIO

INDIVIDUATO DAL D. LEG. 490/99	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 80/80	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 61/85 ART. 28	■
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 24/85 ART. 10	☐
DI VALORE AMBIENTALE	☐
DI VALORE TESTIMONIALE	☐
EDIFICIO PRIVO DI VALORE	☐

EPOCA IMPIANTO ORIGINARIO

PRESENTE NEL CATASTO NAPOLEONICO 1809–30	■
PRESENTE NEL CATASTO AUSTRO–ITALICO 1842	☐
PRESENTE NEL CATASTO ITALIANO DI IMPIANTO 1890	☐
PRESENTE DOPO IL 1890	☐

ENTITA' DEGLI INTERVENTI SUCCESSIVI

MODESTA	FACCIATA	☐
	PIANO TERRA	☐
	SUPERFETAZIONI	☐
	SOPRAELEVAZIONI	☐
PESANTE	FACCIATA	☐
	PIANO TERRA	☐
	SUPERFETAZIONI	☐
	SOPRAELEVAZIONI	☐

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI

FACCIATA		COPERTURA	
INTONACO	☐	CORNICE	☐
MATTONI A VISTA	■	TIMPANO	☐
OPERE IN PIETRA	☐	OPERE IN PIETRA	☐
ALTRO	☐	CAMINI PARTICOLARI	☐
		MANTO IN COPPI	■
		ALTRO	☐

STATO DI CONSERVAZIONE

BUONO	☐
NORMALE	☐
CATTIVO	☐
RUDERE	■

UTILIZZO

TOTALMENTE	☐
PARZIALMENTE	☐
IN FASE DI RECUPERO	☐
NON UTILIZZATO	■

CARATTERI DIMENSIONALI

VOLUME EDILIZIO:	3.085 mc.
N° PIANI:	1-2
ALTEZZA:	4.00-6.00 m.

TIPOLOGIA

EDIFICIO SPECIALISTICO	(CHIESA,SCUOLA,ECC)	☐
VILLA		☐
EDIFICIO RURALE SEMPLICE		☐
EDIFICIO RURALE COMPLESSO	(CON ANN. RUSTICO INCORPORATO)	■
ANNESSO RUSTICO		☐
PALAZZETTO		☐
CASA	(UNI – BIFAMILIARE)	☐
EDIFICIO A BLOCCO ISOLATO	(CONDOMINIO)	☐
EDIFICIO A CORTINA		☐
EDIFICIO IN LINEA		☐
EDIFICIO A CORTE		☐
CAPANNONE		☐

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE

ORIGINARIA	RESIDENZA E ANN. RUSTICO
ATTUALE PT	RESIDENZA
P1	RESIDENZA
P_	

CONTESTO AMBIENTALE

PARCO	☐	BROLO	☐
GIARDINO	☐	CENTRO STORICO	☐
ORTO	☐	NUCLEO RURALE	☐
SCOPERTO AGR.	■	ALTRO	■

PARTICOLARI DI RILIEVO

ARCHITETTONICI	■
SCULTOREI	☐
PITTORICI	☐

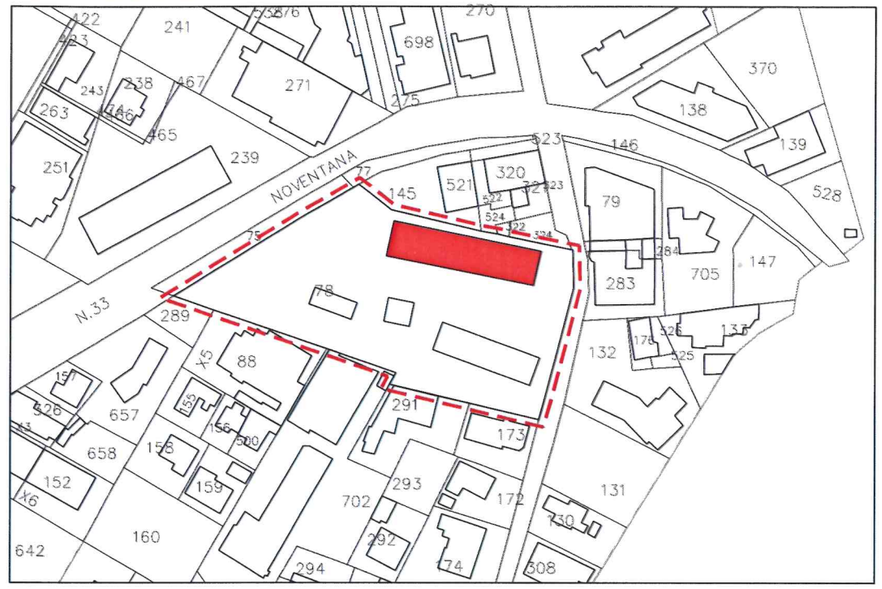
Comune di Noventa Padovana Prot. 0023265 del 03-12-2024 arrivo Cat 6 Cl 1

SCHEDA B 064.1 ATTUALE

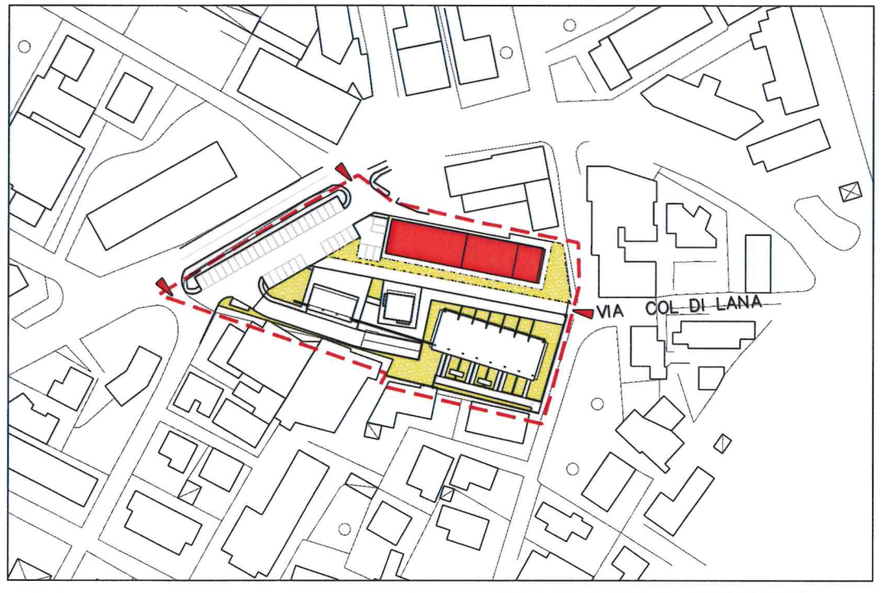
SCHEDA B 064.2 MODIFICATA

Comune di Noventa Padovana Prot. 0002365 del 01-02-2024 arrivo Cat 6 Cl 1
SCHEDA B 064.2 MODIFICATA

CATASTO - SCALA 1:2000



CARTA TECNICA REGIONALE - SCALA 1:2000



LEGENDA

- AREA DI PERTINENZA
- CONI VISUALI SIGNIFICATIVI
- FILARI DI ALBERI
- VERDE
- PARCHEGGIO
- ACCESSO
- PERCORSO PEDONALE
- PERCORSO CICLABILE

TUTELA 3 SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI DI

1. MANUTENZIONE STRAORDINARIA
2. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
3. RISTRUTTURAZIONE ANCHE MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO
4. RISTRUTTURAZIONE EDILIZA E RICOSTRUZIONE DI PARTI EDIFICATE CONSOLIDATE PRIVE DI VALORE

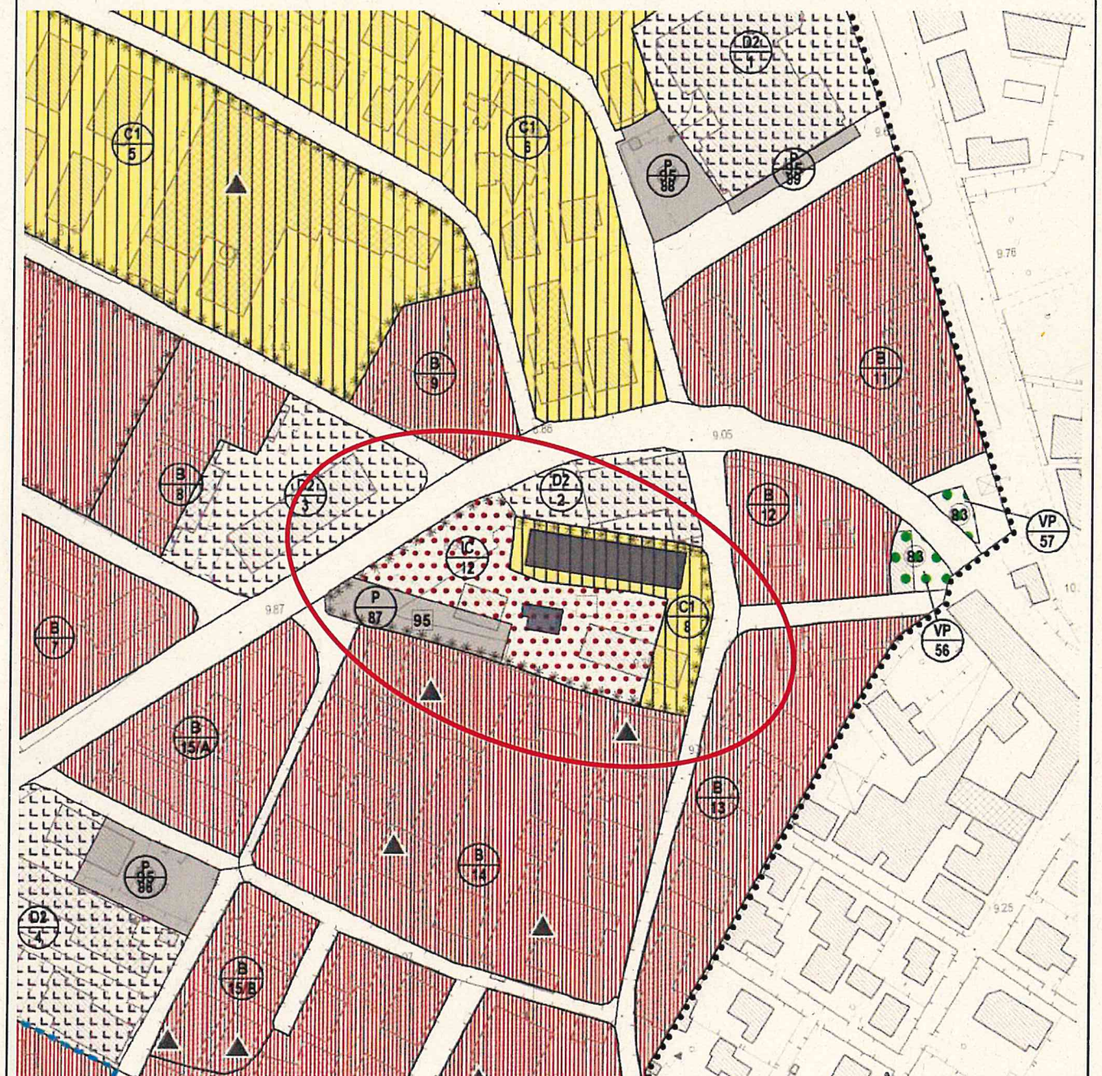
– E' PRESCRITTA LA DEMOLIZIONE DELLE SUPERFETAZIONI

DESTINAZIONE D'USO: A: DIREZIONALE
B: SERVIZI
C: SOCIO-SANITARIO

Comune di Noventa Padovana Prot 0022355 del 03-12-2024 arrive Cat 6 Cl 1

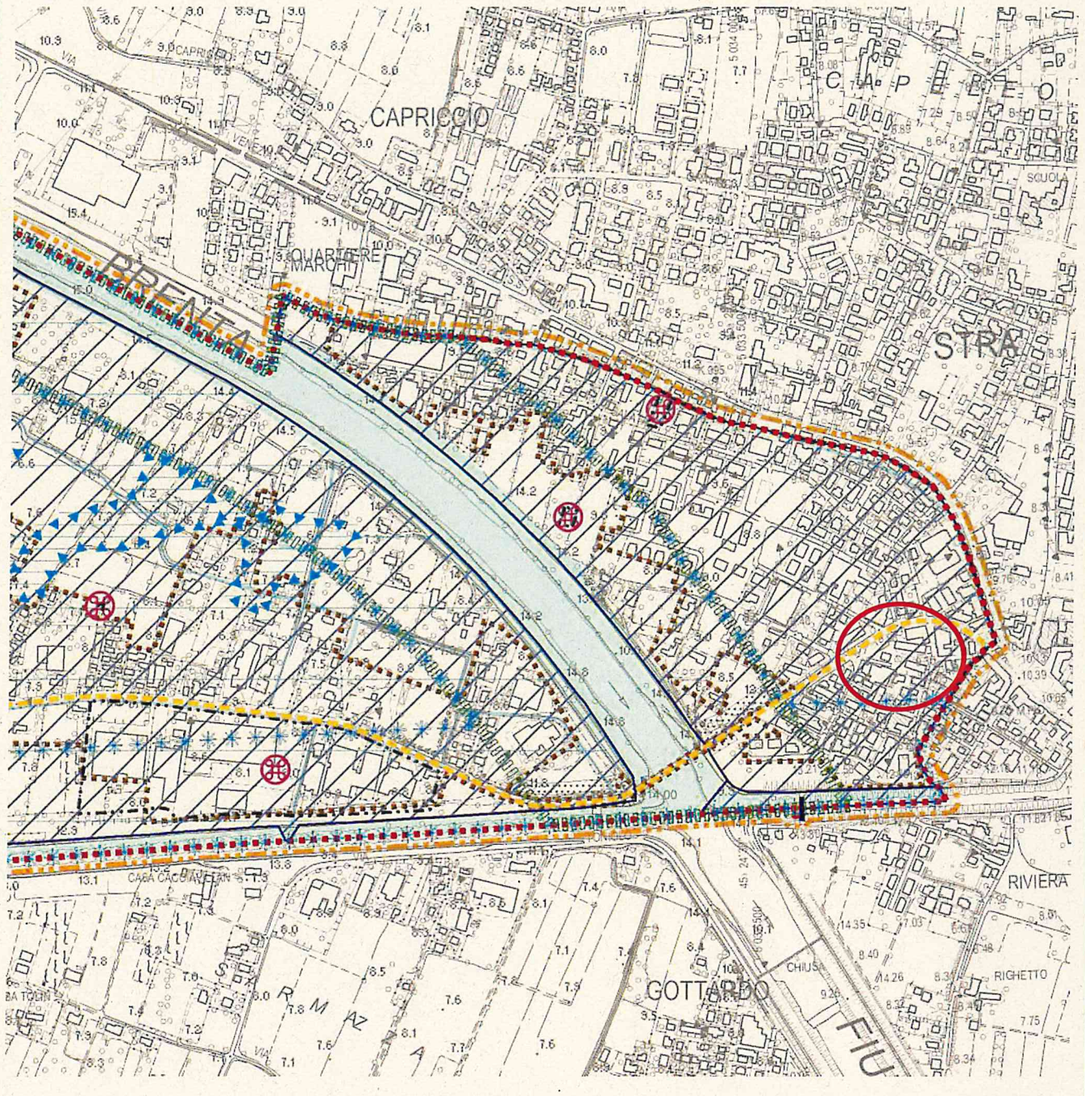
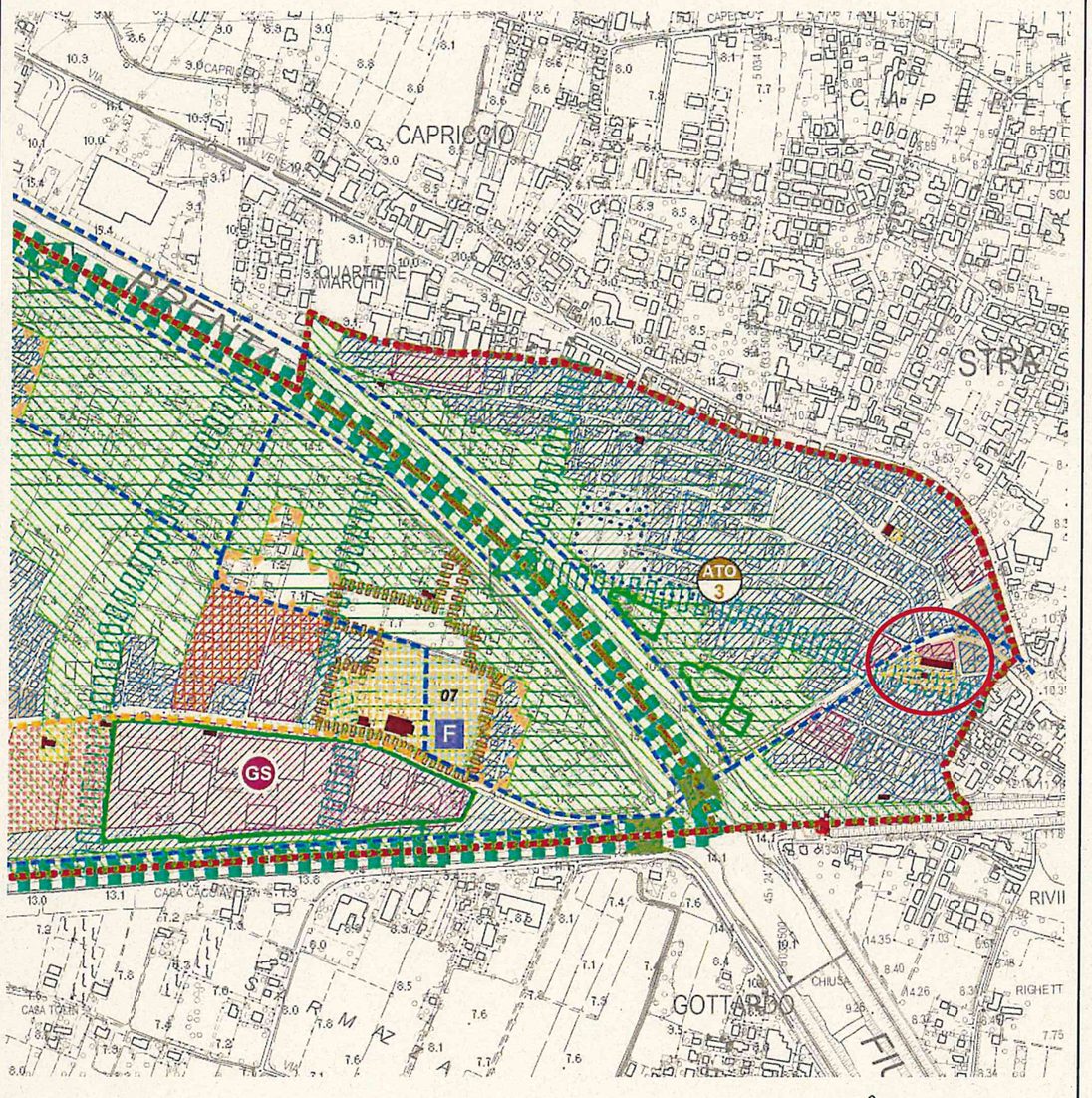
ALLEGATO "A"

ESTRATTO CATASTALE scala 1:2000		ESTRATTO PIANO INTERVENTI scala 1:2000
FOGLIO N. _ 9 _ - MAPPALI N. ~~1141~~ **1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182 e 1183**_		ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "Z.T.O." _____**IC/12 – C1/8 – P/87**_____



Comune di Noventa Padovana Prot 0022355 del 03-12-2024 arrive Cat 6 Cl 1

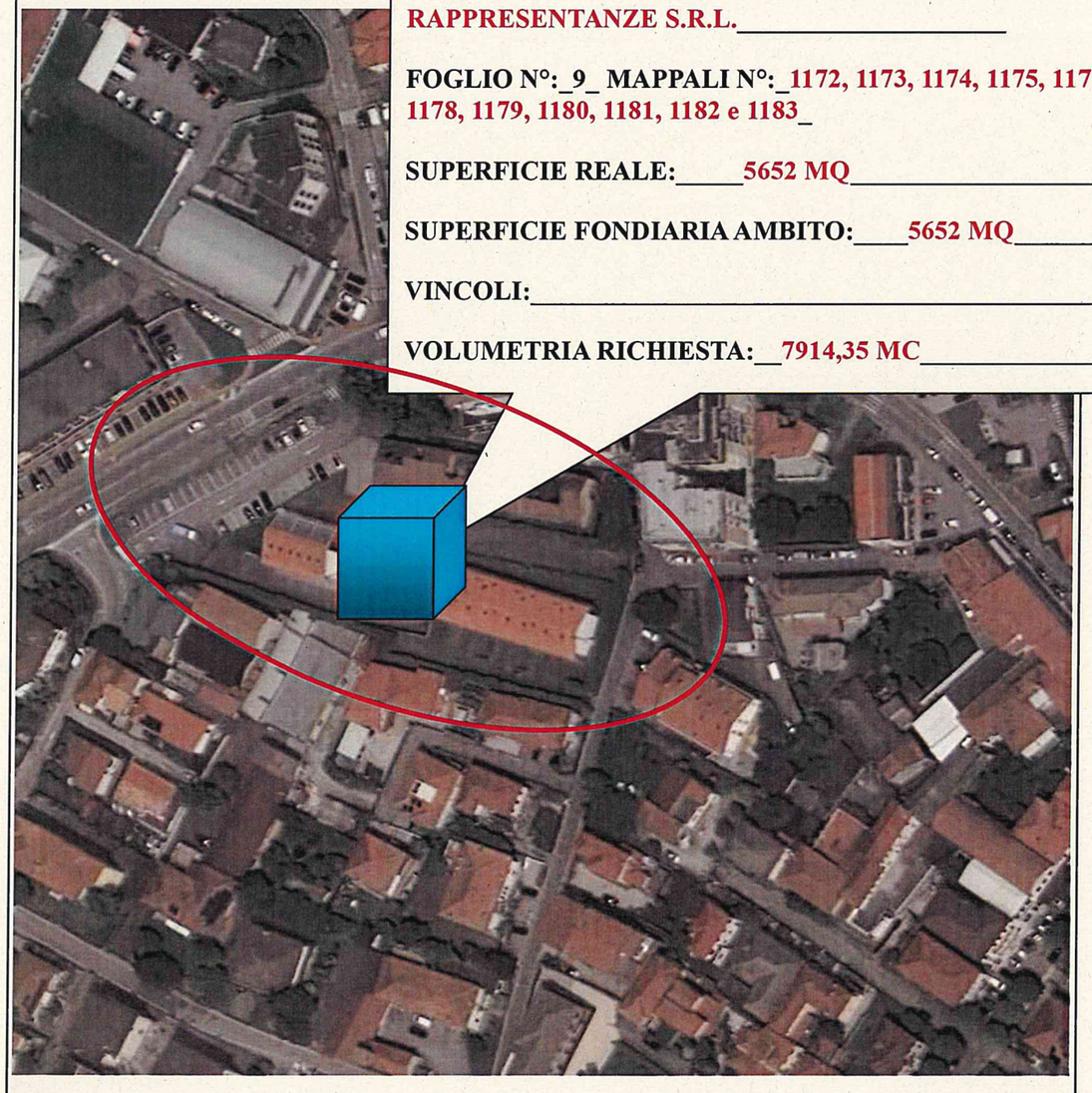
ALLEGATO "B"

ESTRATTO P.A.T. scala 1:10000		ESTRATTO P.A.T. scala 1:10000
ELABORATO N. 1 – VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE		ELABORATO N. 4 - TRASFORMABILITA'
		

Comune di Noventa Padovana Prot 0022355 del 03-12-2024 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "C"

ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA scala 1:500		ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA scala 1:500
RILEVO AREA STATO ATTUALE		RILEVO AREA STATO DI PROGETTO



PROPRIETA': AI PORTICI S.R.L. – MICHELOTTO RAPPRESENTANZE S.R.L.

FOGLIO N°:_9_ MAPPALI N°:_1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182 e 1183_

SUPERFICIE REALE:_____5652 MQ_____

SUPERFICIE FONDIARIA AMBITO:____5652 MQ_____

VINCOLI:_____

VOLUMETRIA RICHIESTA:__7914,35 MC_____

Comune di Noventa Padovana Prot 0022355 del 03-12-2024 arrive Cat 6 Cl 1

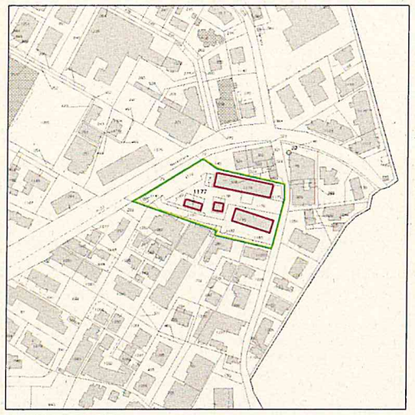
ALLEGATO "D"

ELABORATO PLANIVOLUMETRICO o SCHEDA DI PROGETTO scala 1:1000

Vedasi elaborati grafici Tav1, Tav2 e Tav3 allegati alla manifestazione di interesse n.67 protocollati in data 30.11.2022

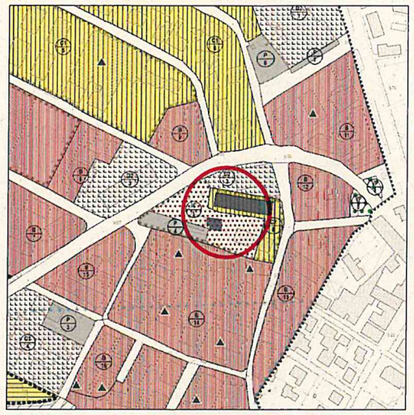
Comune di Noventa Padovana Prot. 0022953 del 30-11-2022 arrivo Cat. 6 Cl. 1

GOOGLE MPAS COMUNE DI NOVENTA PADOVANA - Area oggetto dell'intervento

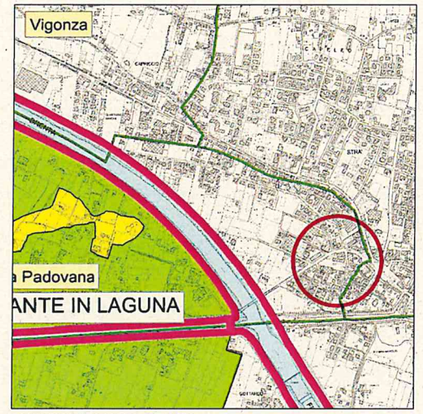


Estratto Catastale - scala 1 2.000
Fg 9 Mapp 1172,1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183

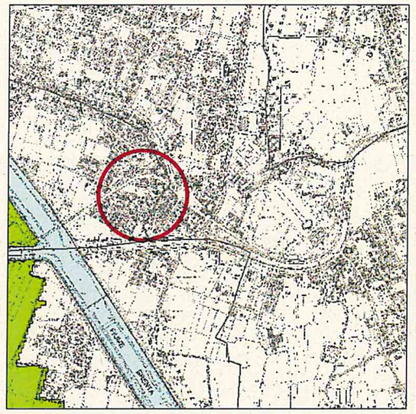
— limite di proprietà
— immobili oggetto di intervento



ESTRATTO PI
Zona omogenea C1/8 - Completamento NTA art. 20.
Zona IC/1 - Area ed attrezzature di interesse comune - NTA art.27/B.
Zona P/4 - Area per parcheggi NTA art.27/D.
Edifici di valore storico architettonico ambientale NTA art.10.
Perimetro zona degradata da realizzare con P. di R. NTA art.4_5
scala 1 : 5.000



PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO Scala 1:5000
Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi ISONZO, TAGLIAMENTO, PIAVE E BRENTA-BACCHIGLIONE. Area in assenza di pericolosità idraulica
Area ricompresa nel Bacino Idrografico Scolante nella Laguna di Venezia



PGRA Scala 1:5000
Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni - Carta della Pericolosità idraulica

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA
PROVINCIA DI PADOVA

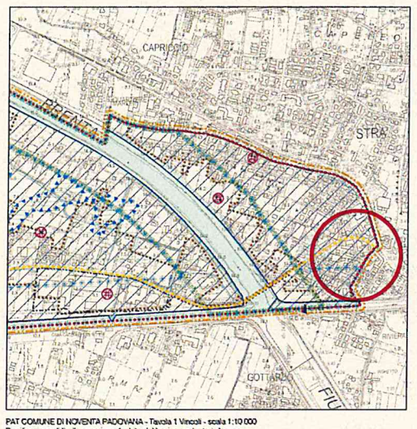
Progetto di:
RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA complesso immobiliare sito in via Oltrebrenta
AMPLIAMENTO e CAMBIO DESTINAZIONE D'USO

Descrizione tavola: ESTRATTI : PI, PAT, PAI, CATASTO
Scala elaborati: VARIE

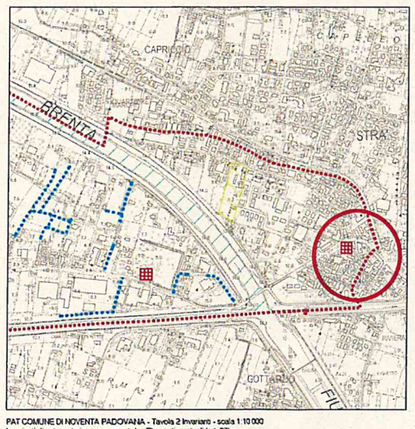
Proprietà: AI PORTICI SRL
MICHELOTTO RAPPRESENTANZE S.R.L.
Timbro e firma:

Tavola n°: 1
Data: 15.02.2021
Aggiornata: 18.11.2022
Progettista: Ing. Marco Franceschini
Timbro e firma:

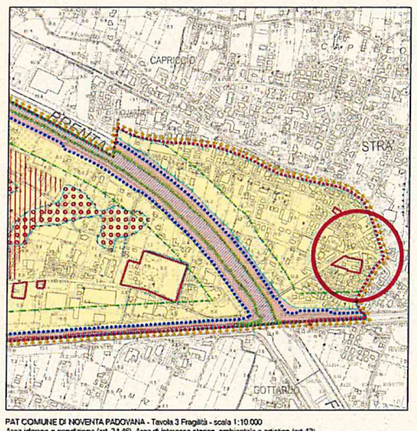
Studio Tecnico: Piazzetta Giovanelli, 52 - 35027 Noventa Padovana (PD) - Tel. 049 8932066 - Fax 049 8954870 - e-mail info@studiomfe.it



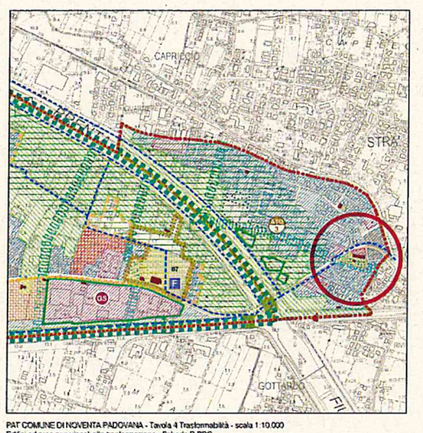
PAT COMUNE DI NOVENTA PADOVANA - Tavola 1 Vincoli - scala 1:10 000
Pianificazione di livello superiore, Ambito del bacino scolante in laguna



PAT COMUNE DI NOVENTA PADOVANA - Tavola 2 Invarianti - scala 1:10 000
Invarianti di natura storico-monumentale: Elementi puntuali (art. 33)



PAT COMUNE DI NOVENTA PADOVANA - Tavola 3 Fragilità - scala 1:10.000
Area idonea a condizione (art. 34 46). Aree di interesse storico, ambientale e artistico (art.43)



PAT COMUNE DI NOVENTA PADOVANA - Tavola 4 Trasformabilità - scala 1:10.000
Edifici ed aree con vincoli alla trasformazione - Schede B PRG

Comune di Noventa Padovana Prot 0023753 del 30-11-2022 Arrivo Cat 6 Cl 1

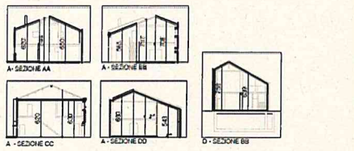
SCHEMA CALCOLO VOLUME CONCESSIONATO P. di C. n°4906 del 10/07/2004 (e sucs varianti e integrazioni)

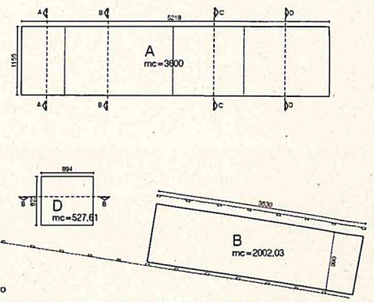
A-STATO DI FATTO - Calcolo del volume

PIANO TERRA

	Vol mc
A	3600,00
B	2002,03
C	526,01
D	527,61

Totale mc 6655,65





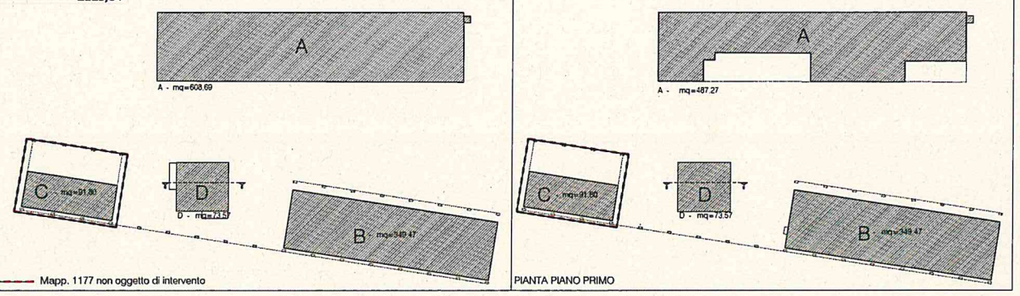
Mapp. 1177 non oggetto di intervento

SCHEMA CALCOLO SLP CONCESSIONATO P. di C. n°4906 del 10/07/2004 (e sucs varianti e integrazioni)

STATO DI FATTO - Calcolo SLP

	PIANO TERRA mq	PIANO PRIMO mq	Tot mq
A	608,69	487,27	1095,96
B	349,47	349,47	698,94
C	91,8	91,8	183,60
D	73,57	73,57	147,14

Totale mq SLP 2125,64



PIANTA PIANO TERRA

Mapp. 1177 non oggetto di intervento

PIANTA PIANO PRIMO

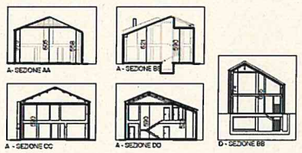
SCHEMA CALCOLO VOLUME STATO DI PROGETTO

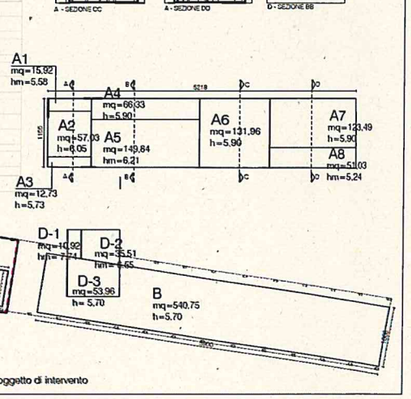
STATO DI PROGETTO - Calcolo del volume

PIANO TERRA

	Sup mq	H	Vol mc
A1	15,92	5,58	88,83
A2	57,03	6,05	345,03
A3	12,73	5,73	72,94
A4	66,33	7,12	472,27
A5	149,84	6,21	930,51
A6	131,96	5,90	778,56
A7	123,49	5,90	728,59
A8	51,03	5,24	267,40
Totale A			**3684,14**
B	540,75	5,70	3082,28
C	91,80	5,70	523,26
D1	10,92	7,74	84,52
D2	35,51	6,55	232,59
D3	53,96	5,70	307,57
Totale D			**624,68**

VOLUME TOTALE = mc 7914,35





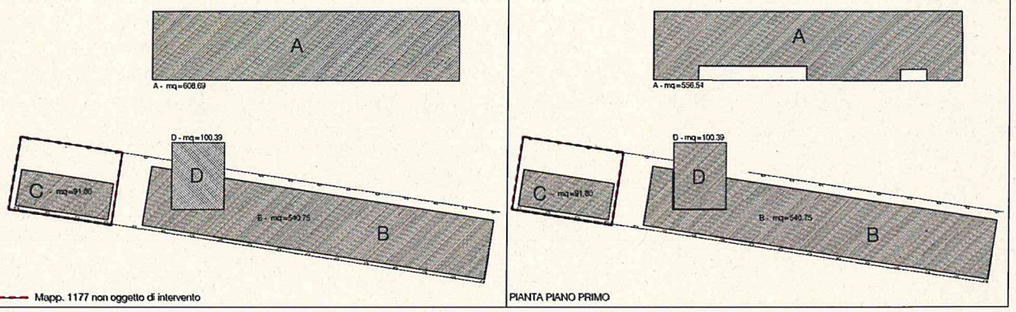
Edificio "C" - Mapp. 1177 non oggetto di intervento

SCHEMA CALCOLO SLP STATO DI PROGETTO

STATO DI PROGETTO - Calcolo SLP

	PIANO TERRA mq	PIANO PRIMO mq	Tot mq
A	608,69	556,54	1165,23
B	540,75	540,75	1081,50
C	91,8	91,8	183,60
D	100,39	100,39	200,78
E	194 (interrato)		194,00

Totale mq SLP 2825,11



PIANTA PIANO TERRA

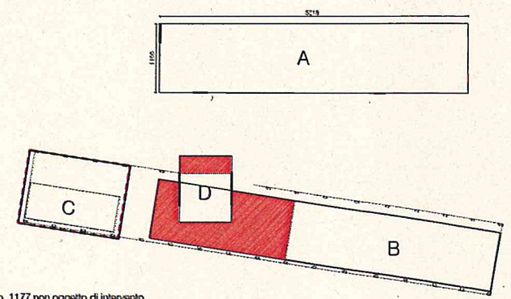
Mapp. 1177 non oggetto di intervento

PIANTA PIANO PRIMO

SCHEMA VOLUME IN AMPLIAMENTO - COMPARATIVA

VOLUME IN AMPLIAMENTO

Volume totale stato concessionato	mc = 6655,65
Volume totale stato di progetto	mc = 7914,35
Volume in AMPLIAMENTO	mc = 1258,70

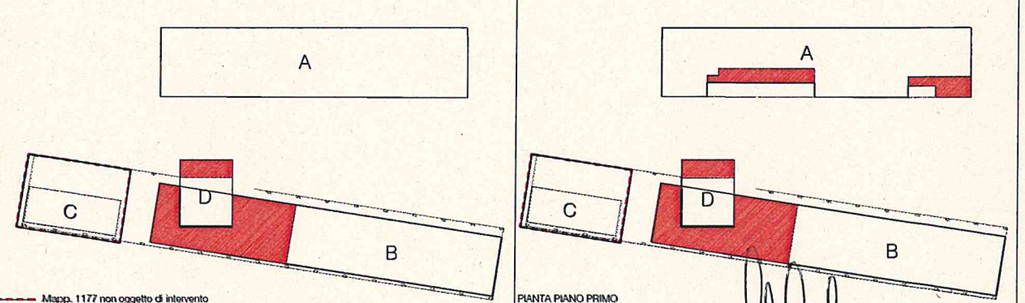


Mapp. 1177 non oggetto di intervento

SCHEMA CALCOLO SLP IN AMPLIAMENTO - COMPARATIVA

SLP IN AMPLIAMENTO

SLP totale stato concessionato	mc = 2125,64
SLP totale stato di progetto	mc = 2825,11
SLP in ampliamento	mc = 699,47



PIANTA PIANO TERRA

Mapp. 1177 non oggetto di intervento

PIANTA PIANO PRIMO

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA

PROVINCIA DI PADOVA

Progetto di:

RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA complesso immobiliare sito in via Oltrebrenta
AMPLIAMENTO e CAMBIO DESTINAZIONE D'USO

Descrizione tavola: CALCOLO VOLUME E SLP

Scala elaborati: 1:500

Proprietario:
AI PORTICI SRL
MICHELOTTO RAPPRESENTANZE S.R.L.

Timbro e firma:

Tavola n.: 2

Data: 15.02.2021

Aggiornamenti: 18.11.2022

Progettista: Ing. Marco Franceschini

Timbro e firma:

Studio Tecnico: Piazzetta Giovanelli, 52 - 35027 Noventa Padovana (PD) - Tel. 049 8932066 - Fax 049 8954920 - e-mail mb@studiomb.biz

Elaborazioni grafiche a cura della Ditta sas di Scabbio Barbara & C. Piazzetta Giovanelli, 52 - 35027 Noventa Padovana (PD) - Tel. 049 8932066 - Fax 049 8954920
A sensi delle vigenti leggi in materia, questo documento non potrà essere copiato, riprodotto, pubblicato o divulgato ad altri, in tutto o in parte, senza il permesso dell'autore (Legge 22.4.41, n° 633, art. 2575 e segg. del C.C.)

Comune di Noventa Padovana Prot. 0023753 del 30-11-2022 arrivo Cat 6 Cl 1

DIMOSTRAZIONE PARCHEGGI PER AMPLIAMENTO E CAMBIO USO

considerando legittimi e non necessari di integrazione i parcheggi già approvati x i volumi concessionati, devo reperire parcheggi per la sola Superficie Lorda di Pavimento di progetto in ampliamento e per la superficie di cui cambio uso da residenziale a servizi (edificio B)

Edifici a destinazione Servizi equiparati a edifici a destinazione pubblica

Dotazione di posti auto necessari ai sensi art. 13 NTA per edifici a destinazione pubblica
- n°1 posto auto privato ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento
- n°5 posti auto pubblici o ad uso pubblico ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento

Dotazione di posti auto necessari ai sensi art. 13 NTA per edifici a destinazione residenziale
- n°2 posto auto privati fino 100 mq di superficie complessiva (Su +60%Snr) x unità
- n°1 ulteriore posto auto a duso pubblico ogni 250 mq Su complessiva edificio

X SLP IN AMPLIAMENTO

SPL in ampliamento =	700 mq	+	193/278,62 mq Interrato =		893/978,62
necessari:					n°9/10 posti auto privati
					n°45/50 posti ad uso pubblico

X CAMBIO USO unità RESIDENZIALI (Edificio B)

considero la differenza di dotazioni di posto auto tra la destinazione residenziale e destinazione servizi secondo le disposizioni del RE attuale

X residenziale servono
7 unità residenziali da 75,42 mq SU ciascuna e SU totale 527,94
- n°14 posti auto privati
- n°3 ulteriori posti auto ad uso pubblico

X servizi servono
totale SLP soggetta a cambio Uso=698,94
- n°7 posti auto privati
- n°35 posti auto ad uso pubblico

necessari x differenza: n°32 posti auto ad uso pubb

TOTALE NECESSARI				
				n°17 posti auto privati (10+7)
				n°77/82posti ad uso pubb.

I posti auto privati sono: 12 nell'interrato e 7 esterni (riservati ai proprietari all'interno del park pubb!)

Di progetto si prevede la realizzazione di n°40 posti auto esterni ad uso pubblico, distribuiti all'interno della proprietà secondo la planimetria allegata, e 22 posti auto ad uso pubblico nell'interrato, oltre al Parcheggio di Piano (30 posti auto) che verrà ceduto all'amministrazione comunale.

Rimangono da monetizzare 7/12 posti auto ad uso pubblico (<50% p totali)

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA
PROVINCIA DI PADOVA

PLANIVOLUMETRICO PRELIMINARE

Lavori di:
RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA complesso immobiliare sito in via oltrebrenta
AMPLIAMENTO e CAMBIO DESTINAZIONE D'USO

Descrizione tavola: IPOTESI DI SISTEMAZIONE ESTERNA e PARCHEGGI DI PROGETTO
Scala elaborati: 1:200

Richiedente: AI PORTICI SRL
MICHELOTTO RAPPRESENTANZE S.R.L.
Firma:

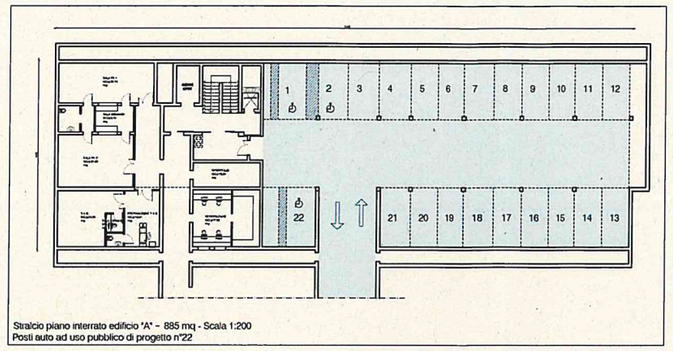
Tavola n.: 3
Data: 15.02.2021
Aggiornamento: 03.02.2022, 18.11.2022
Progettista: Ing. Marco Franceschini
Timbro e firma:

Studio Tecnico Piazzetta Giovanelli, 52 - 35027 Noventa Padovana (PD) - Tel. 049 8930066 - mail mb@studiomb.biz

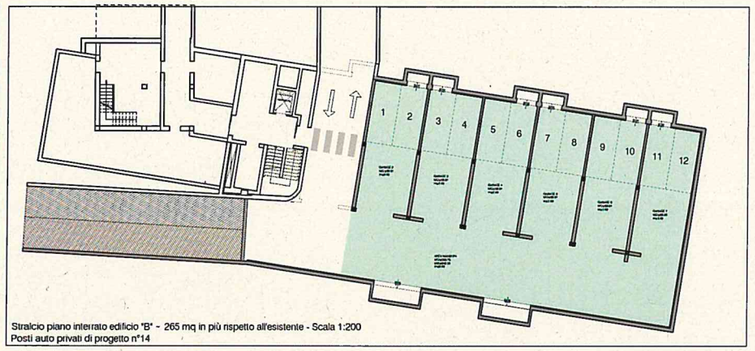
Elaborato grafico e scritto di MB snc di Stefano Barzon & C. Piazzetta Giovanelli, 52 - 35027 Noventa Padovana (PD) - Tel. 049 8930066
Ai sensi della legge sul diritto d'autore e successive modifiche ed integrazioni (art. 2575 del c.c. e legge 22.04.1941 n°633 artt. 1, 2, 7, 12, 13, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275 e segg. del C.C.)

LEGENDA SUPERFICI E PARCHEGGI

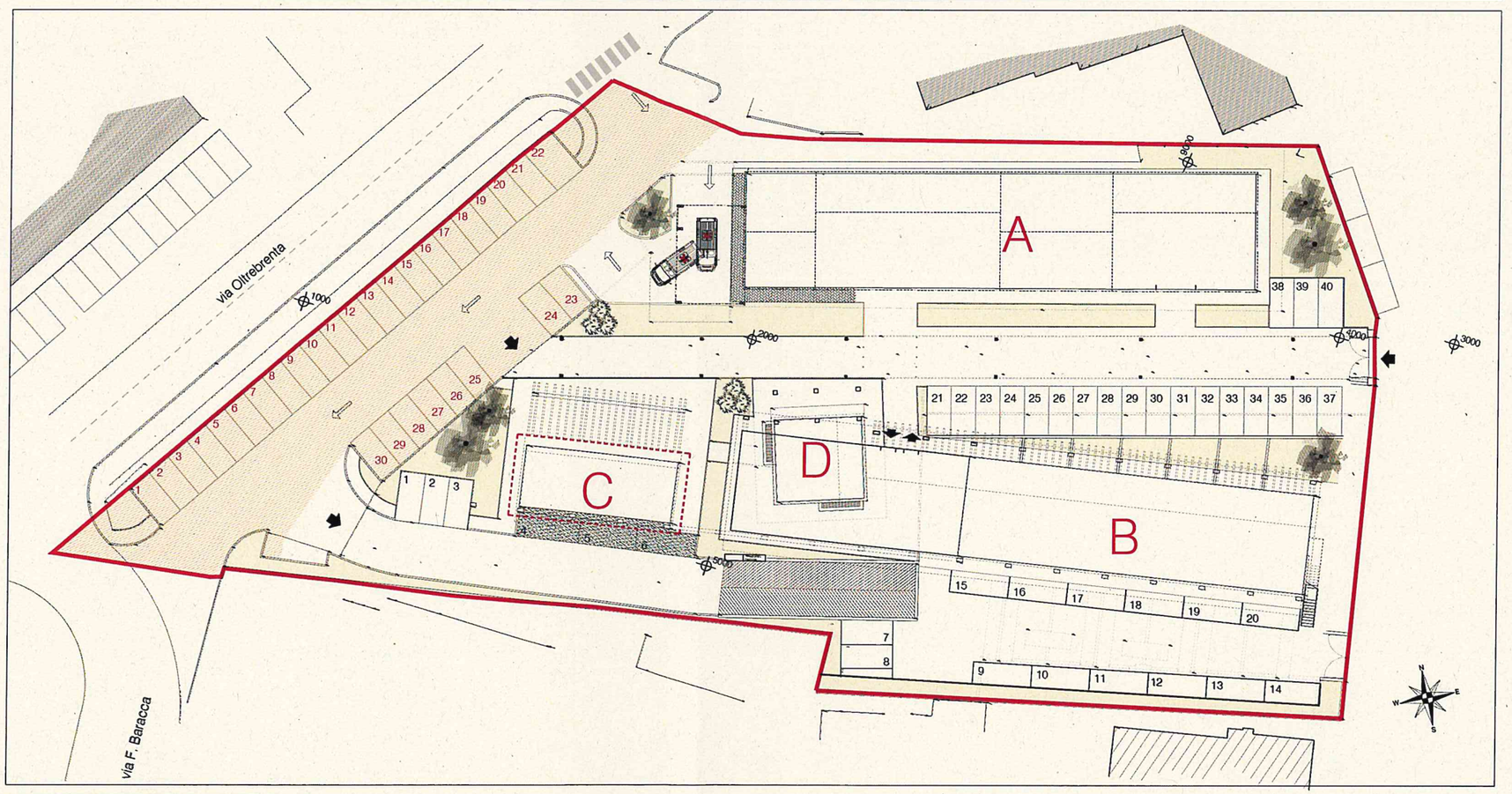
- P4 - Parcheggio di Piano 964 mq >815 (previsti da rep norm.)
- n — Posti auto ad uso pubblico di progetto
- n — Posti auto privati di progetto
- EDIFICI ESISTENTI OGGETTO DI INTERVENTO
- AMPLIAMENTO DI PROGETTO
- AREA DI INTERVENTO DELIMITAZIONE AMBITO PIANO DI RECUPERO
- AREA ESCLUSA DALL'INTERVENTO



Stralcio piano interrato edificio "A" - 885 mq - Scala 1:200
Posti auto ad uso pubblico di progetto n°22



Stralcio piano interrato edificio "B" - 265 mq in più rispetto all'esistente - Scala 1:200
Posti auto privati di progetto n°14



PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO e SUPERFICIE a PARCHEGGIO - Scala 1:200

Comune di Noventa Padovana Prot 0022355 del 03-12-2024 arrivo Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "E"

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA

PROVINCIA DI PADOVA

Progetto di:

SCIA in SANATORIA - EDIFICIO "C"
unità immobiliare sita in via Oltrebrenta n°30 int. 2

Descrizione tavola:

PARTICOLARE SISTEMAZIONE ESTERNA ED ACCESSI

Scala elaborati:

VARIE

Proprietari:

Al PORTICI SRL

Timbro e firma:

Tavola n.: 1 bis

Data: OTTOBRE 2022

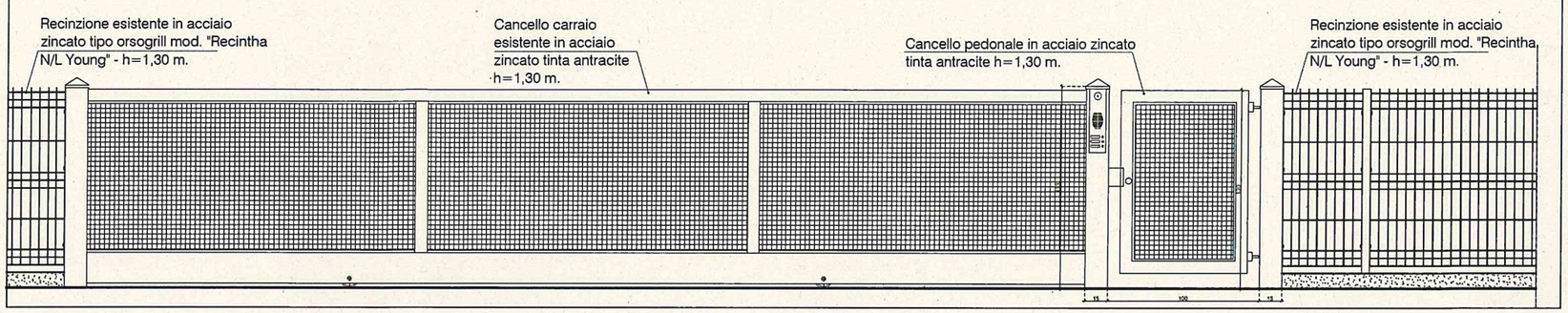
Aggiornamenti:

Progettista: Ing. Marco Franceschini

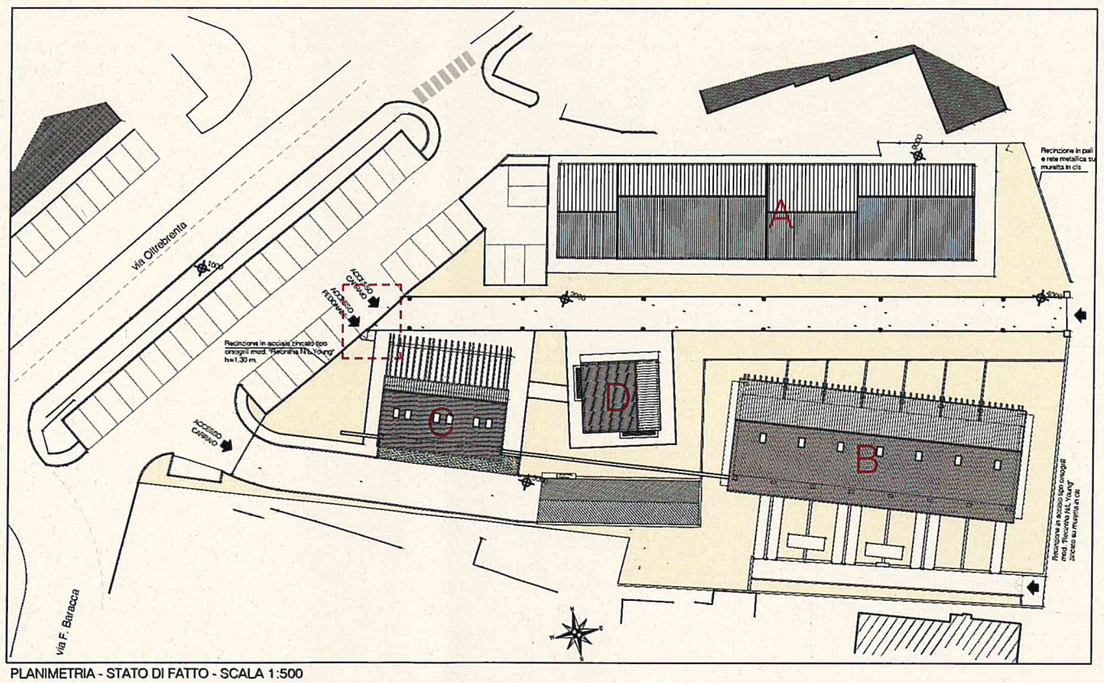
Timbro e firma:

Studio Tecnico: Piazzetta Giovanelli, 52 - 35027 Noventa Padovana (PD) - Tel. 049 8932066 - mail mb@studiomb.biz

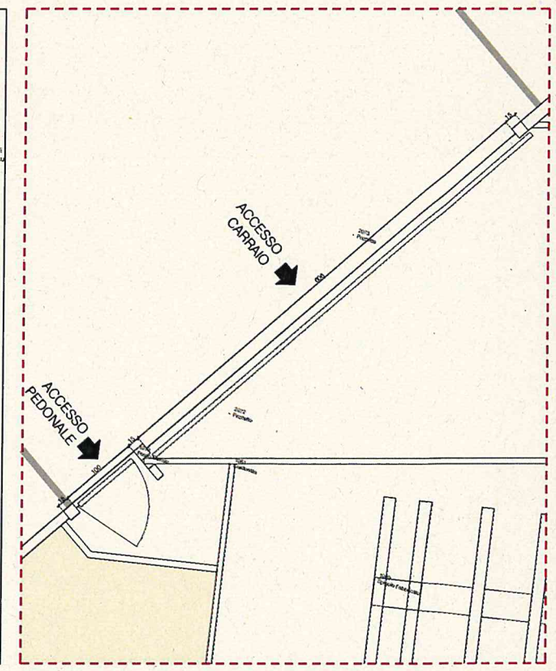
Elaborazioni grafiche a cura della MB sas di Scaboro Barbara & C., Piazzetta Giovanelli, 52 - 35027 Noventa Padovana (PD) - Tel. 049 8932066
Ai sensi delle vigenti leggi in materia, questo documento non potrà essere copiato, riprodotto, pubblicato e divulgato ad altri, in tutto o in parte, senza il consenso dell'autore (Legge 22.4.41, n° 633, art. 2575 e segg. del C.C.)



PROSPETTO ACCESSO CARRAIO e PEDONALE - SCALA 1:25



PLANIMETRIA - STATO DI FATTO - SCALA 1:500



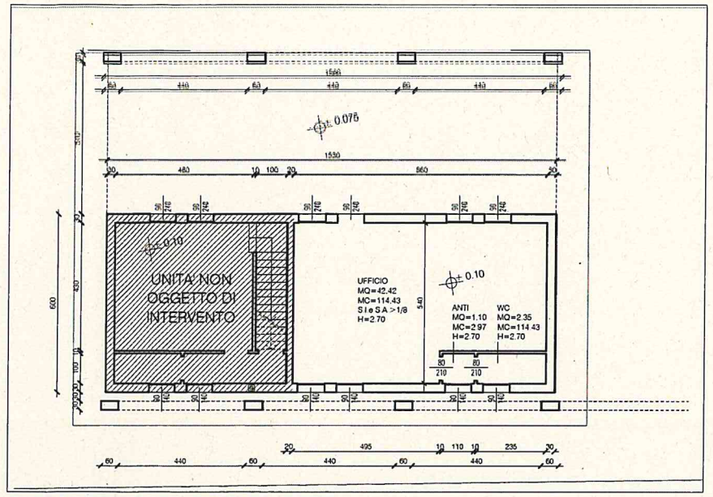
Particolare ACCESSO CARRAIO E PEDONALE - SCALA 1:50

Comune di Noventa Padovana Prot 0022355 del 03-12-2024 arrivo Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "E"

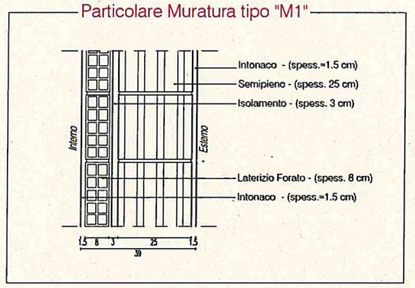
OPERE IN SANATORIA

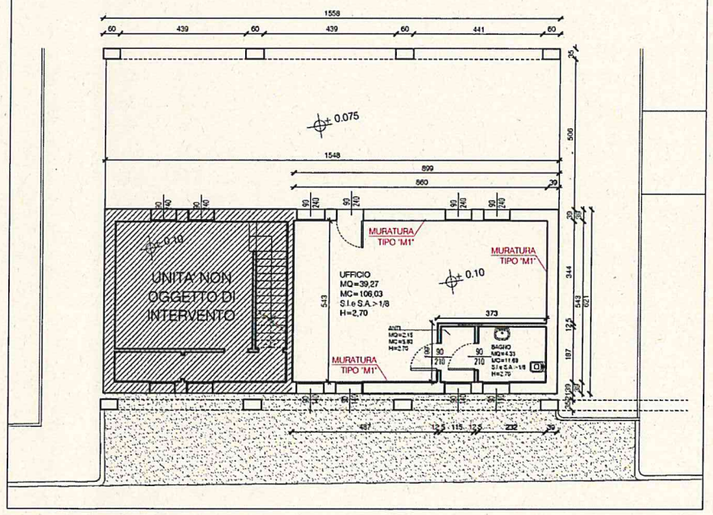
COSTRUZIONE	
DEMOLIZIONE	



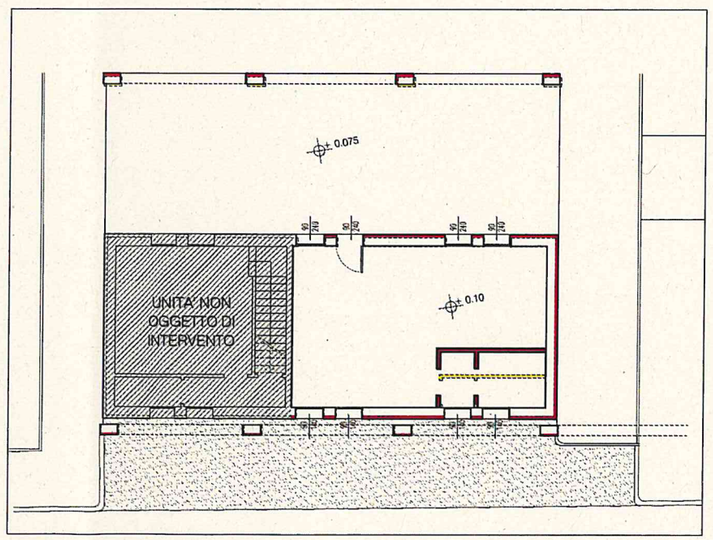
STATO CONCESSIONATO - PIANTA PIANO TERRA

Particolare Muratura tipo "M1"





STATO DI FATTO - PIANTA PIANO TERRA



COMPARATIVA - PIANTA PIANO TERRA

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA

PROVINCIA DI PADOVA

Lavori di:

SCIA in SANATORIA - EDIFICIO "C"
Unità immobiliare sito in via oltrebrenta 30 int.2

Descrizione tavola:	Scala elaborati:
STATO CONCESSIONATO / DI FATTO COMPARATIVA - PIANTA PIANO TERRA e PARTICOLARE COSTRUTTIVO	1:100

Richiedente:	Firma:
AI PORTICI SRL	

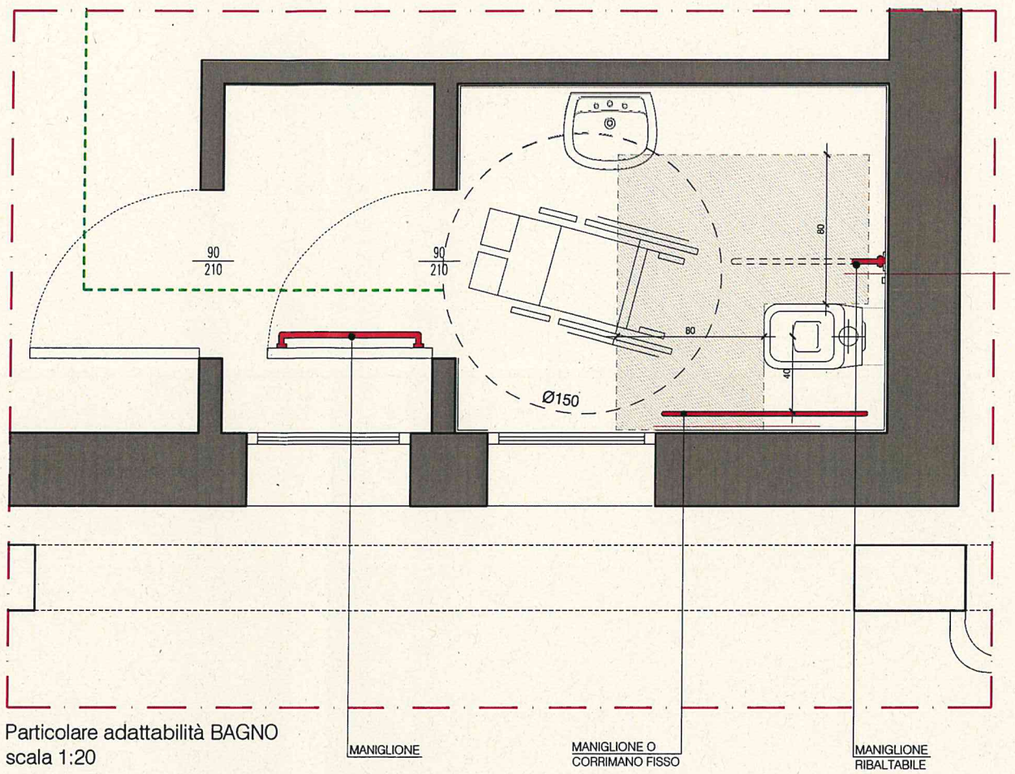
Tavola n.:	Data:	Progettista:	Timbro e firma:
2	SETTEMBRE 2022	Ing. Marco Franceschini	
	Aggiornamenti:		

Studio Tecnico: Piazzetta Giovanelli, 52 - 35027 Noventa Padovana (PD) - Tel. 049 8932066 - mail mb@studiomb.biz

Elaborazioni grafiche a cura della MB sas di Scaboro Barbara & C. Piazzetta Giovanelli, 52 - 35027 Noventa Padovana (PD) - Tel. 049 8932066
A tutte delle vigenti leggi in materia questo documento non potrà essere copiato, riprodotto, pubblicato o divulgato ad altri in tutto o in parte, senza il consenso dell'autore (Legge 22.4.41 n° 633 art. 2575 e segg. del C.C.)

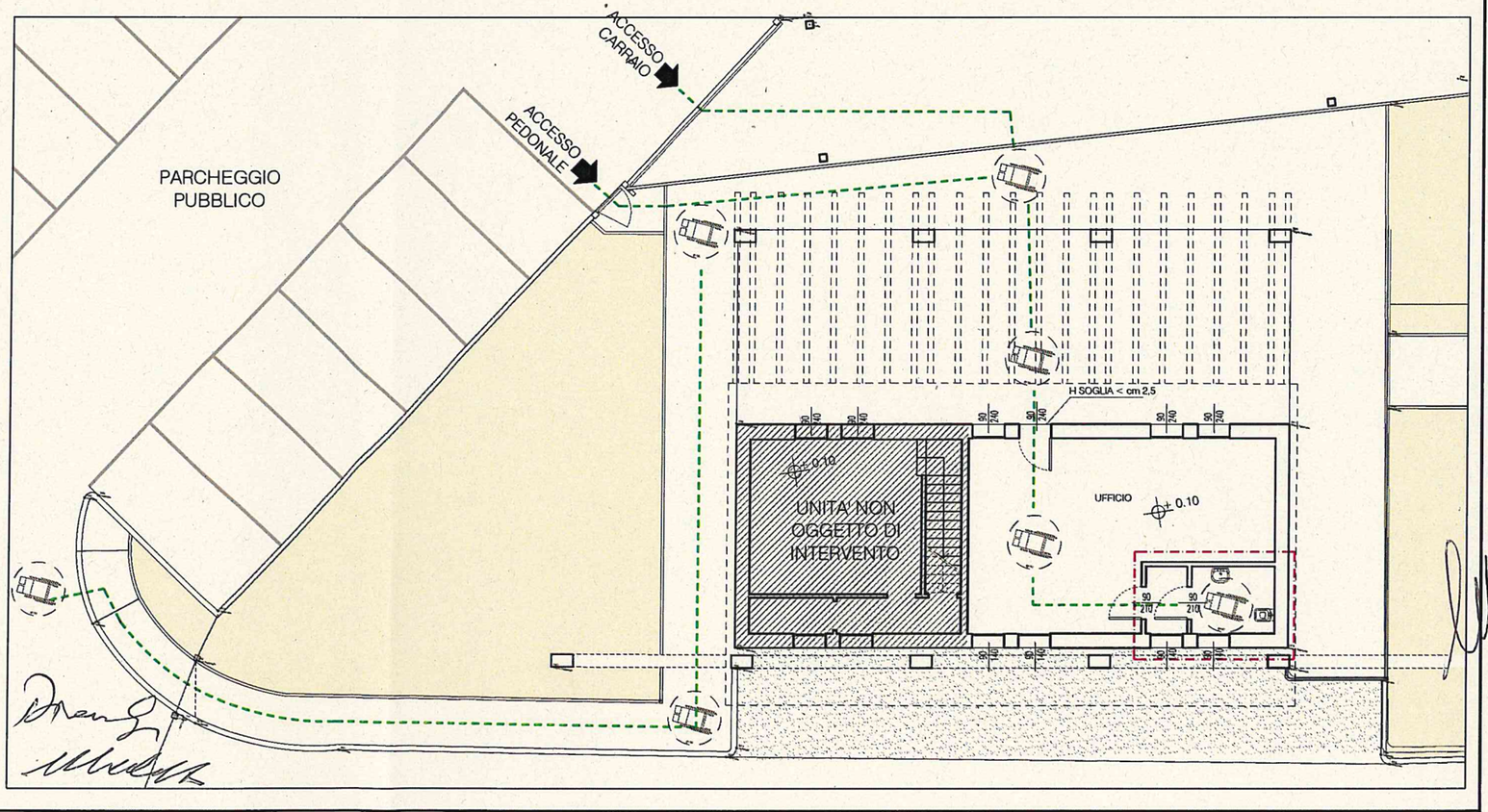
Comune di Noventa Padovana Prot. 0021535 del 05-11-2024 Arrivo Cat. 6 Cl. 1

ALLEGATO "E"



Particolare adattabilità BAGNO
scala 1:20

PERCORSO ACCESSIBILE



COMUNE DI NOVENTA PADOVANA
PROVINCIA DI PADOVA

Lavori di:

SCIA in SANATORIA - EDIFICIO "C"
Unità immobiliare sito in via oltrebrenta 30 int.2

Descrizione tavola:

VISITABILITA' e ACCESSIBILITA'
LEGGE 13/89 e D.G.R.V. 1428/2011

Scala elaborati: 1:100

Richiedente: AI PORTICI SRL

Firma:

Tavola n.: 3 agg.

Data: FEBBRAIO 2023

Aggiornamenti:

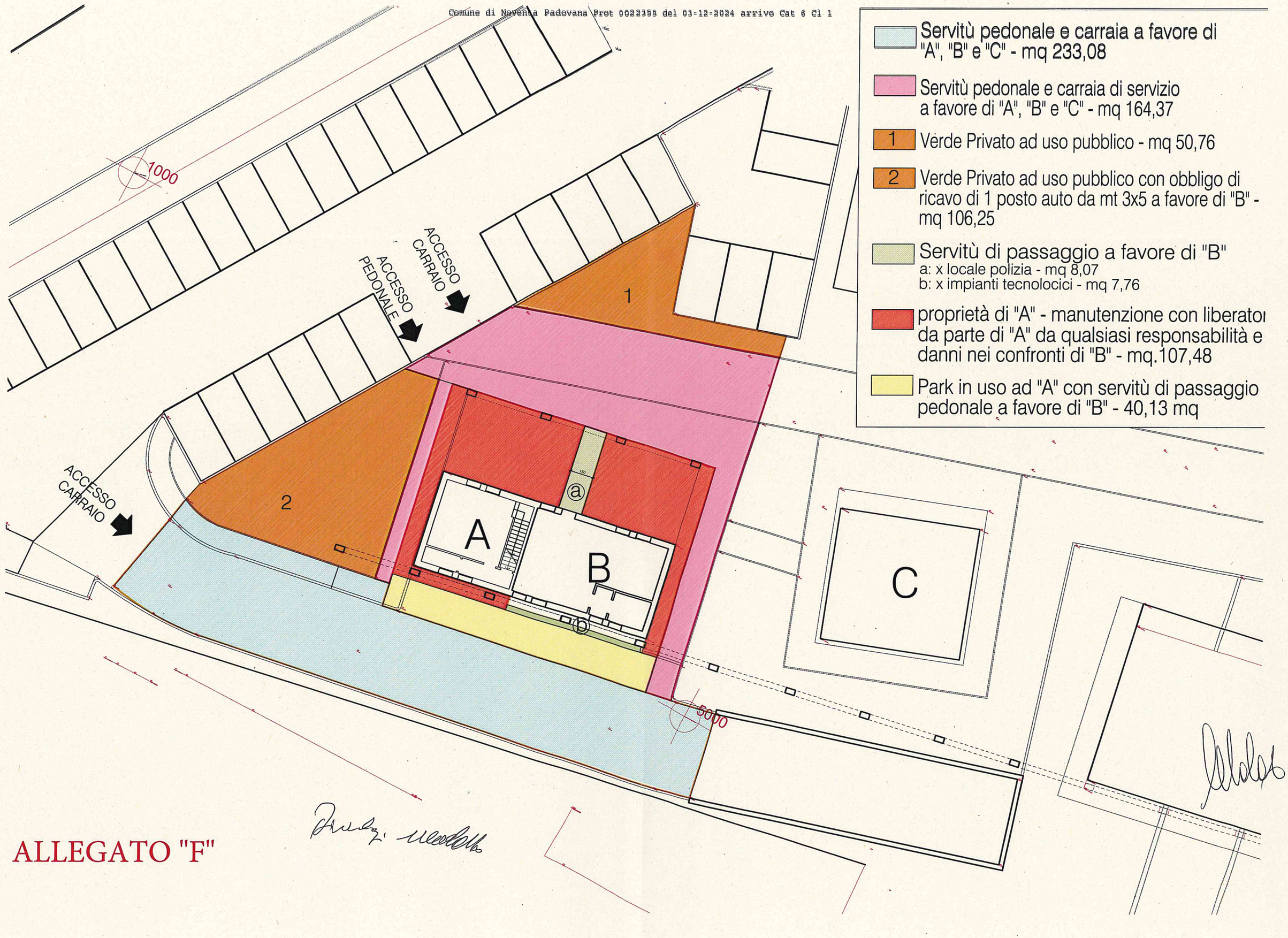
Progettista: Ing. Marco Franceschini

Timbro e firma:

Studio Tecnico: Piazzetta Giovanelli, 52 - 35027 Noventa Padovana (PD) - Tel. 049 8932066 - mail mb@studiomb.biz

Elaborazioni grafiche a cura della MB sas di Scaboro Barbara & C, Piazzetta Giovanelli, 52 - 35027 Noventa Padovana (PD) - Tel. 049 8932066
A norma delle vigenti leggi in materia, questo documento non potrà essere copiato, riprodotto, pubblicato o divulgato ad altri, in tutto o in parte, senza il consenso dell'autore (Legge 22.4.41, n° 633, art. 2575 e segg. del C.C.)

Comune di Noventa Padovana Prot 0022355 del 03-12-2024 arrive Cat 6 Cl 1



Servitù pedonale e carraia a favore di "A", "B" e "C" - mq 233,08

Servitù pedonale e carraia di servizio a favore di "A", "B" e "C" - mq 164,37

1 Verde Privato ad uso pubblico - mq 50,76

2 Verde Privato ad uso pubblico con obbligo di ricavo di 1 posto auto da mt 3x5 a favore di "B" - mq 106,25

Servitù di passaggio a favore di "B"
a: x locale polizia - mq 8,07
b: x impianti tecnolocici - mq 7,76

proprietà di "A" - manutenzione con liberatoi da parte di "A" da qualsiasi responsabilità e danni nei confronti di "B" - mq.107,48

Park in uso ad "A" con servitù di passaggio pedonale a favore di "B" - 40,13 mq

ALLEGATO "F"

14/02/2025

PER ACCETTAZIONE

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA PROVINCIA DI PADOVA

Rep. n. _____

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART 6 LEGGE REGIONALE N. 11 DEL 23/04/2004 E S.M.I.

L'anno 2025, il giorno 14 del mese di FEBBRAIO, presso il Comune di Noventa Padovana, tra:

-Il Sig. _____, domiciliato per la funzione presso la sede Comunale del Comune di Noventa Padovana, che interviene in nome, per conto ed interesse del Comune di Noventa Padovana, ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, nonché dell'articolo 109, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, a ciò autorizzato con Decreto Sindacale n. _____ del _____, di seguito denominato "Comune";

-Il Sig. ALBERTO FASSON, nato a ESTE (PD) il 16/08/1975 residente a ABANO TERME (PD) in Via TITO LIVIO n. 3 C.F. FSSLRT75M16D442C che interviene in qualità di LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA DITTA "REHOME S.R.L.", nel seguito del presente atto denominato "Parte Privata";

-Il Sig. GIUSEPPE CALORE, nato a PADOVA (PD) il 23/11/1946 residente a PADOVA (PD) in Via PIAZZA DEI SIGNORI n. 4 C.F. CLRGPP46S23G224C che interviene in qualità di LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA DITTA "SV.E.D.A. S.A.S.", nel seguito del presente atto denominato "Parte Privata";

PREMESSO che

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) del COMEPA approvato in Conferenza di Servizi del 18/07/2011 ratificata con delibera della Giunta Provinciale numero 50 del

22/02/2012 e pubblicato sul B.U.R. n. 21 in data 16/03/2012;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 155 in data 17/11/2017 e pubblicato sul BUR n. 116 in data 01/12/2017, adeguato alle prescrizioni imposte in fase di approvazione recepite con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 25/05/2018 e successiva Variante n. 1 al P.A.T. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020, relativa all'adeguamento del P.A.T. alla Legge Regionale n. 14/2017 sulle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;

-a norma dell'art. 8 delle Norme Tecniche del P.A.T. gli interventi da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 sono definiti in sede di P.I. sulla base di proposte presentate dai privati;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) divenuto efficace a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., ai sensi dell'art. 48, comma 5-bis, della Legge Regionale n. 11/2004, per le parti compatibili con lo stesso Piano;

-il Comune di Noventa Padovana dopo l'approvazione del Piano degli Interventi (P.I.) ha approvato le seguenti Varianti:

1. Variante n. 1 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 28/11/2018, concernente la modifica di tre schede di tutela del patrimonio storico "schede B - Edifici storici con grado di protezione" e l'integrazione dell'art. 13 delle N.T.O. relativo alla normativa sulla disciplina degli interrati e modalità per la realizzazione dei parcheggi;

2. Variante n. 2 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del

27/11/2020, inerente indicazioni normative riguardanti tipologie edilizie e numero di alloggi per alcune Z.T.O. all'interno del Repertorio Normativo;

3. Variante n. 3 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 30/11/2021, inerente l'allineamento del P.I. al P.A.T. e al P.A.T.I. e alle recenti disposizioni normative in tema di consumo di suolo, nonché modifiche cartografiche e accoglimento manifestazioni di interesse pubblico;

4. Variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 28/02/2022, inerente l'aggiornamento cartografico per l'inserimento dell'opera pubblica della scuola d'infanzia e asilo integrato a Noventana;

VALUTATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 78 del 01/08/2019 sono state approvate le linee guida e criteri generali per la raccolta di proposte ed iniziative di interesse diffuso o puntuale e di proposte di rilevante interesse pubblico da definire attraverso accordi pubblico/privato per l'inserimento nel PI;

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020 è stata approvata la "variante di adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017 relativamente alle Disposizioni per il contenimento di consumo di suolo";

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 30/10/2020 è stato approvato il procedimento per l'istituzione del Registro Comunale dei Crediti Edilizi (RECRED), ai sensi dell'art. 4, comma 8, della Legge Regionale n. 14 del 04.04.2019, secondo la procedura prevista dall'art. 18, comma 2 e 3, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-con Delibera di Giunta Comunale n. 108 del 22/12/2020 sono state approvate le "Linee guida per l'applicazione dei meccanismi di perequazione da adottare nella valutazione delle proposte di accordo

pubblico/privato";

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 29/12/2020 è stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) e successiva modifica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 30/11/2021;

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 26/07/2022 di presa d'atto, è stato avviato l'iter di approvazione della variante n. 5 al P.I. mediante illustrazione del "Documento Programmatico Preliminare (denominato Documento del Sindaco)", predisposto in riferimento all'art. 18, comma 1, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

CONSIDERATO che

-l'Amministrazione Comunale, con avviso pubblico del 01/09/2022 prot. 16820, ha avviato il procedimento alla concertazione e alla partecipazione pubblica con incontro fissato in data 15/09/2022 rivolto a cittadini, a tecnici, ad associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, a gestori di servizi pubblici e di uso pubblico e agli interessati, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 5 e 18 della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-l'Amministrazione Comunale, in data 01/09/2022 ha pubblicato nella Sezione "Amministrazione Trasparente", dal 02/09/2022 al 30/11/2022, un avviso finalizzato alla presentazione di manifestazioni di interesse, da parte di privati che intendano attuare trasformazioni volte ad assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di "rilevante interesse pubblico", e/o puntuali interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o di inserimento di nuove volumetrie, compatibili con le previsioni del P.A.T.I, del P.A.T., del P.G.R.A. (Piano di Gestione Rischio Alluvioni), di Contenimento del

Consumo del Suolo ai sensi della L.R. n. 14/2017, del Documento Programmatico Preliminare, nonché nel rispetto delle indicazioni contenute nelle linee guida approvate con D.G.C. n. 78/2019;

-a seguito del citato avviso pubblico la Ditta Proponente ha presentato una manifestazione di interesse pubblico per la sottoscrizione di accordo di pianificazione pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i., in data 30/11/2022 Prot. n. 23756;

-il Comune di Noventa Padovana ha richiesto integrazione documentale con nota del 22/04/2024 prot. 7945, integrata dalla Ditta in data 26/07/2024 prot. 14202;

-è interesse della Parte Privata realizzare l'intervento di trasformazione e/o riqualificazione urbanistico edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla perequazione urbanistica;

-è interesse del Comune di Noventa Padovana procedere alla trasformazione e/o riqualificazione urbanistico-edilizia del territorio attraverso un accordo di pianificazione pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i.;

-nel caso di non attuazione dell'intervento proposto entro 5 (cinque) anni dall'approvazione della Variante n. 5 al PI, la validità della previsione urbanistica e dell'accordo di pianificazione pubblico privato decade;

-la proposta di progetto/iniziativa per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica viene accolta fatto salvo diritti di terzi.

RILEVATO che

-la L.R. n. 11/2004, attribuisce al PAT la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e al PI la funzione di disciplinare gli

interventi di trasformazione del territorio;

-l'art. 6 della L.R. n. 11/2004, prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede;

-la proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato alla previsione, nel Piano degli Interventi, dei parametri urbanistici ed edilizi necessari a dare attuazione a quanto disposto dalla scheda Norma - Ambito di trasformazione R/4 e la possibilità di realizzazione dello stesso per stralci funzionali e che l'area facente parte del primo stralcio della proposta di P.U.A. sia considerata area idonea al recepimento di volumi urbanistici derivanti da crediti edilizi e/o da potenzialità edificatorie con le premialità previste dalla Legge Regionale Veneto "2050" L.R. 14/2019 per un aumento dell'indice edificatorio di 0,35 mc/mq per un totale di 1,35 mc/mq;

-l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di utilizzare la perequazione al fine di acquisire risorse finanziarie per trasferimento/realizzazione di immobili, opere e interventi a favore del Comune;

-la Parte Privata è proprietaria/avente titolo dell'area oggetto di richiesta, ubicata in comune di Noventa Padovana, in Via Noventana – via Polati ed è censita in Catasto al Foglio n. 8, Mappali n. 43, 258, 458, 479;

VERIFICATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 118 del 31/10/2023 avente ad oggetto "Attività di Formazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi. Valutazioni in merito all'accoglimento delle proposte di accordo pubblico-

privato di cui all'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004", la manifestazione di interesse presentata agli atti comunali è risultata "accoglibile" solo dal punto di vista del giudizio tecnico;

-la proposta della Parte Privata inerente alla Previsione, nel Piano degli Interventi, dei parametri urbanistici ed edilizi necessari a dare attuazione a quanto disposto dalla scheda Norma - Ambito di trasformazione R/4 e la possibilità di realizzazione dello stesso per stralci funzionali e che l'area facente parte del primo stralcio della proposta di P.U.A. sia considerata area idonea al recepimento di volumi urbanistici derivanti da crediti edilizi e/o da potenzialità edificatorie con le premialità previste dalla Legge Regionale Veneto "2050" L.R. 14/2019 per un aumento dell'indice edificatorio di 0,35 mc/mq per un totale di 1,35 mc/mq, rientra tra gli obiettivi primari previsti dal "Documento Programmatico Preliminare" al P.I.;

-le parti intendono concludere un accordo per la realizzazione di una proposta di intervento, ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i., comprendente la determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del Piano degli Interventi;

-i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative fissati dal P.A.T., segnatamente dall'art. 5 delle relative Norme Tecniche, e delle linee guida stabilite dalla Giunta Comunale con propria Deliberazione n. 108 del 22/12/2020;

-tale accordo, costituisce parte integrante del Piano degli Interventi, dovrà essere successivamente recepito con deliberazione di adozione del Consiglio Comunale, ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento di approvazione.

DATO ATTO che

-le aree in oggetto sono classificate nel P.A.T. come:

-Tavola 1 "Vincoli":

ambito del bacino scolante in laguna di Venezia all'interno del limite del centro abitato;

-Tavola 2 "Invarianti":

non sono presente elementi invarianti;

-Tavola 3 "Fragilità":

area idonea a condizione – nel lato nord/est "condizionamento per la presenza di aree soggette a dissesto idrogeologico";

- Tavola 4 "Trasformabilità":

area di riqualificazione e riconversione;

-Elaborato Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni "P.G.R.A.":

Pericolosità "P" 1 - Rischio "R" 2;

-Il P.I. vigente classifica l'area suddetta come Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea):

- Mappali n. 43, 258, 458, 479 - ZONA D1/1 – all'interno del perimetro di uno strumento urbanistico attuativo;

- Mappale n. 43, 258, 458, 479, - ZONA D1/1;

SI PATTUISCE QUANTO SEGUE

ART. 1 - PREMESSE

1.Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica.

ART. 2 - OBIETTIVI

1.Le Parti si impegnano con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare il presente Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

Parte Privata:

-realizzare, per stralci, la proposta di piano urbanistico attuativo con possibilità di recepimento dei crediti edilizi;

Comune:

-acquisire risorse finanziarie per interventi pubblici strategici, assoggettando la proposta a contributo perequativo, sotto forma di corresponsione economica, proporzionato all'intervento di trasformazione urbanistica previsto dal presente Accordo;

2.I contenuti tecnici della trasformazione urbanistico edilizia sono riportati nelle schede allegate al presente Atto per formarne parte integrante e sostanziale.

ART. 3 - INDIVIDUAZIONE AREE

1.Le aree oggetto del presente Accordo sono individuate nella Scheda Progettuale di cui all'Elaborato ALLEGATO A, B, C, TAVOLA 1, 2, e sono per la Parte Privata così catastalmente individuate:

Catasto Terreni: Comune di Noventa Padovana, Sezione U, Foglio n. 8,

Mappale n. 43 di mq. 4675;

Mappale n. 258 di mq. 1650;

Mappale n. 458 di mq. 1745;

Mappale n. 479 di mq. 330;

2.La Parte Privata dichiara di avere la piena e libera proprietà e disponibilità delle suddette aree.

ART. 4 - OBBLIGHI

1.Gli obblighi che i soggetti sottoscrittori assumono con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

-versare un contributo perequativo del 20% del plusvalore delle aree ed immobili delle aree ed immobili oggetto di trasformazione urbanistica, per un totale quantificato in un importo di € 13.175,00 (Euro tredicimilacentosettantacinque/zerozero) entro 60 giorni dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale, relativa all'adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi, condizionata alla successiva approvazione della Variante stessa, obbligandosi inoltre a tal fine a presentare una garanzia per mezzo di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da istituto o compagnia di primaria importanza, a copertura del restante importo del contributo perequativo.

-versare il saldo del contributo perequativo pari al 80% del plusvalore delle aree ed immobili oggetto di trasformazione urbanistica, per un totale quantificato in un importo di € 52.700,00 Euro cinquantaduemilasettecento /zerozero) entro 1 anno dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale, relativa all'approvazione della Variante n. 5 al Piano Interventi.

-produrre adeguata polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da istituto o compagnia di primaria importanza, prestata a garanzia del versamento del contributo perequativo, che sarà svincolata ad avvenuto versamento della rata/rate nei termini sopra specificati, autorizzando fin da subito il Comune ad incamerarla nel caso non trovino seguito gli impegni

assunti;

Comune:

-inserire la proposta nel Piano degli Interventi con una specifica Scheda Progettuale, che prevede i parametri urbanistici ed edilizi necessari a dare attuazione a quanto disposto nella scheda Norma – Ambito di trasformazione R/4 del P.A.T. e la possibilità di realizzazione dello stesso per stralci funzionali e la possibilità di recepimento dei crediti edilizi;

-inserire ogni altra previsione attinente al contenuto del Piano degli Interventi necessaria o utile a rendere eseguibile l'intervento in oggetto, secondo il contenuto delineato nel contesto del presente atto.

ART. 5 - TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

1.I tempi e le modalità di attuazione fissati con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

-pagamento del 20% del contributo perequativo di cui al precedente comma 1 dell'Art. 4, entro 60 giorni dall'adozione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi, che recepirà i contenuti del presente Accordo;

-pagamento del 80% del contributo perequativo di cui al precedente comma 1 dell'Art. 4, entro 1 anno dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale, relativa all'approvazione della Variante n. 5 al Piano Interventi e comunque prima del rilascio del Permesso di Costruire o prima dell'Approvazione del Piano Urbanistico Attuativo;

-in ogni caso su eventuale precisa richiesta dell'Ufficio Tecnico si impegna a riordinare gli spazi pertinenziali di sua proprietà al cui scopo si obbliga a presentare allo Sportello S.U.A.P. dell'Edilizia Privata, contestualmente alla

richiesta di Permesso di Costruire/P.U.A. per l'esecuzione del presente atto, anche un progetto di razionale riordino dei citati spazi pertinenziali con previsione di eventuali cessioni di proprietà, se dovute.

-per dare compimento al presente Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato dovrà essere presentato un Piano Urbanistico Attuativo e/o un una istanza di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001 soggetto a Contributo di Costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 entro 3 anni dall'esecutività della Delibera di Approvazione della Variante n. 5 al Piano Interventi.

-cessione degli immobili oggetto di perequazione entro 12 mesi dalla data di entrata in vigore della Delibera di Approvazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi;

-produrre adeguata garanzia (polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da istituto o compagnia di primaria importanza) come indicato al successivo Art. 6 contestualmente alla sottoscrizione del presente Accordo;

Comune:

-impegno a sottoporre all'adozione in Consiglio Comunale il P.I. che recepisce il presente Accordo entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo.

ART. 6 - SPESE E GARANZIE

1.Tutte le spese, anche quelle notarili, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti alla stipula del presente Atto sono a carico della Parte Privata che dichiara formalmente di assumerle.

2.A garanzia del rispetto degli impegni assunti la Parte Privata si impegna a prestare, contestualmente alla sottoscrizione del presente Accordo e comunque

prima dell'avvio della procedura di approvazione del Piano degli Interventi, garanzia per mezzo di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da istituto o compagnia di primaria importanza, con escussione a prima richiesta, per l'importo di € 65.875,00 (Euro sessantacinquecilaottocentosettantacinque /zerozero) pari al 100% del valore della perequazione urbanistica.

3.La Parte Privata, qualora non rispetti anche uno dei termini previsti in generale nel presente Accordo, ed in particolare quelli richiamati nel precedente Art. 5, autorizza fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad escutere la garanzia prestata.

4.La garanzia prestata dalla Parte Privata, verrà svincolata entro 30 giorni (trenta giorni) dall'avvenuto incameramento alla tesoreria comunale del contributo perequativo di cui al precedente Art. 4.

5.Le garanzie verranno svincolate al collaudo finale delle opere di urbanizzazione o all'avvenuto incameramento alla tesoreria comunale del contributo perequativo di cui al precedente Art. 4, con spese a totale carico della Parte Privata.

ART. 7 - EFFICACIA E VALIDITA' DELL'ACCORDO

1.L'efficacia del presente Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Provvedimento di approvazione dell'Accordo stesso.

2.Le parti si danno reciprocamente atto che, qualora il Consiglio Comunale non dovesse approvare il presente Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato, ovvero detto accordo non venisse integralmente recepito nel Piano degli Interventi, il presente Accordo si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi

efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra le parti e salvi comunque nuovi accordi tra le parti sia relativamente a proroghe dei termini che al contenuto dell'accordo medesimo.

3.Nell'eventualità in cui il Piano degli Interventi venisse approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Parte Privata, il presente Accordo diverrà automaticamente inefficace se entro i successivi 12 mesi le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti e interessi.

4.Nell'ipotesi prevista dal comma precedente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente accordo, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi e i certificati di agibilità relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Parte Privata.

ART. 8 - 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 Legge n. 241/1990 come modificata dalla Legge n. 15/2005 nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 9 - OBBLIGAZIONI DI CARATTERE GENERALE

1.La Parte Privata 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.

2.Qualora alla Parte Privata dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le

obbligazioni di cui al presente accordo.

ART. 10 - CONTROVERSIE

1.Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono disciplinate dal D.Lgs. n. 104 del 02/07/2010, allegato 1, art.7.

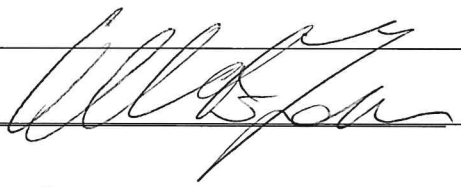
ART. 11 - DISPOSIZIONI FINALI

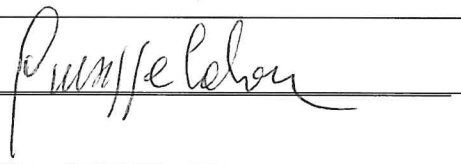
1.La Parte Privata, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli edifici e/o delle aree oggetto di Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente Accordo.

2.La Parte Privata si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi riguardanti la perequazione urbanistica e il presente Accordo.

3.L'assunzione dei predetti obblighi e delle relative garanzie da parte degli aventi causa libererà la Parte Privata.

Per la "Parte Privata"

FASSON ALBERTO (firma) 

CALORE GIUSEPPE (firma) 

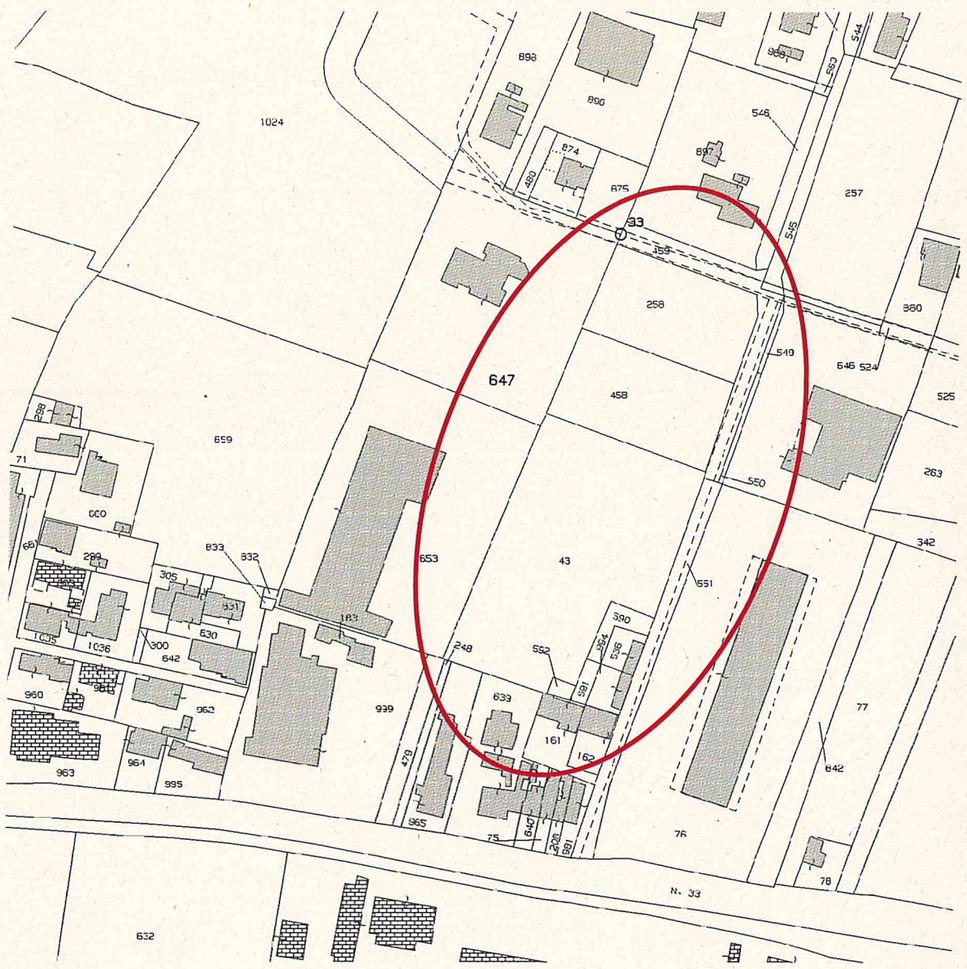
Per il "Comune"

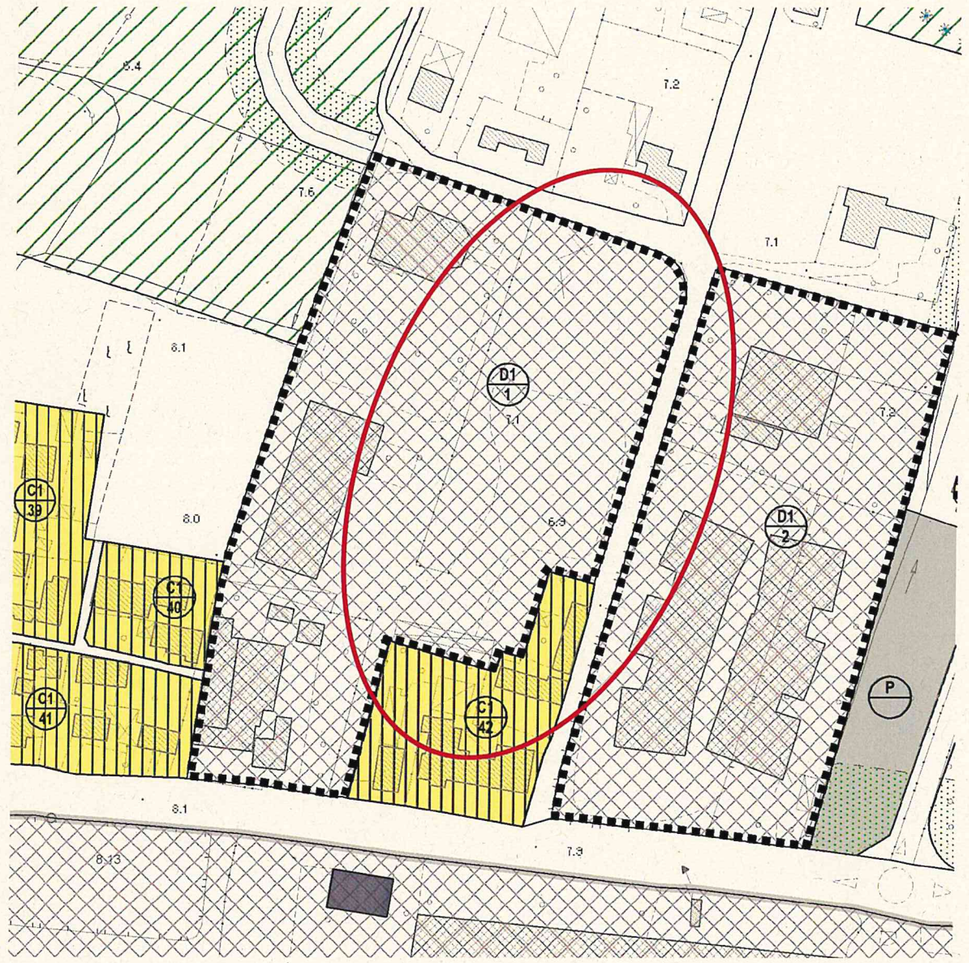
_____ (firma) _____

Comune di Noventa Padovana Prot 0014202 del 26-07-2024 arrivo Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "A"

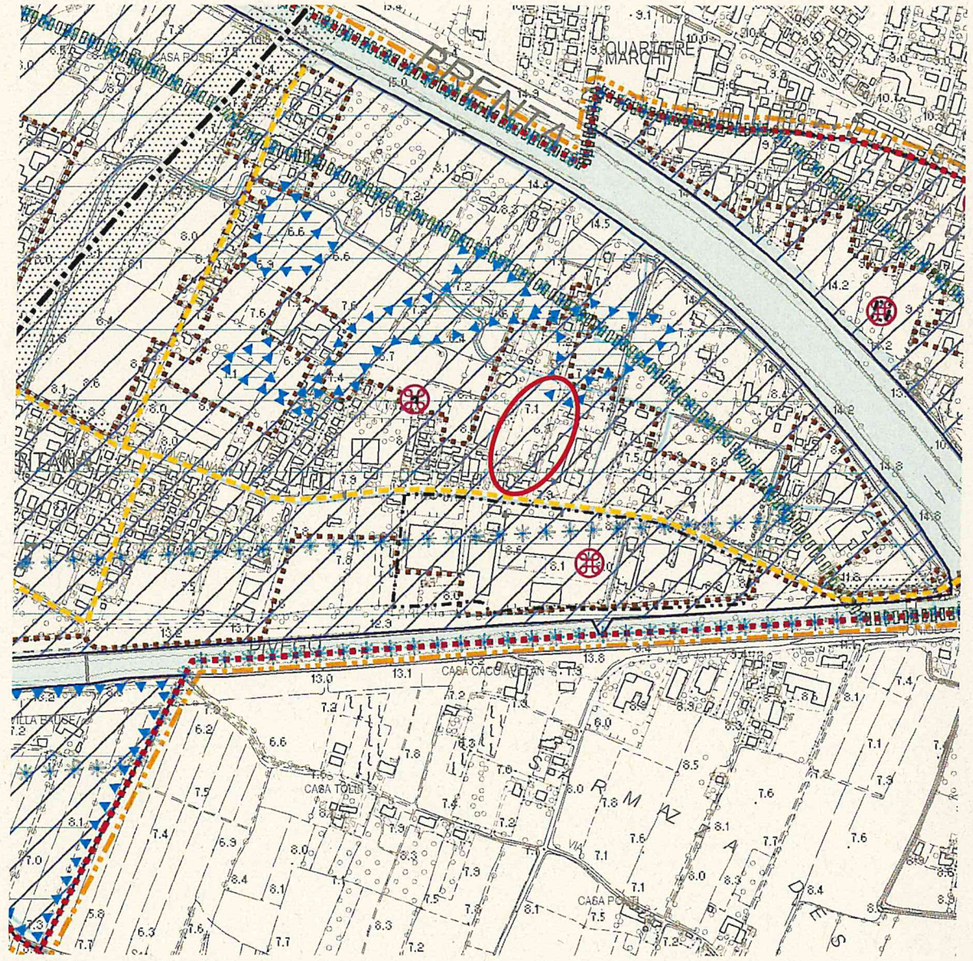
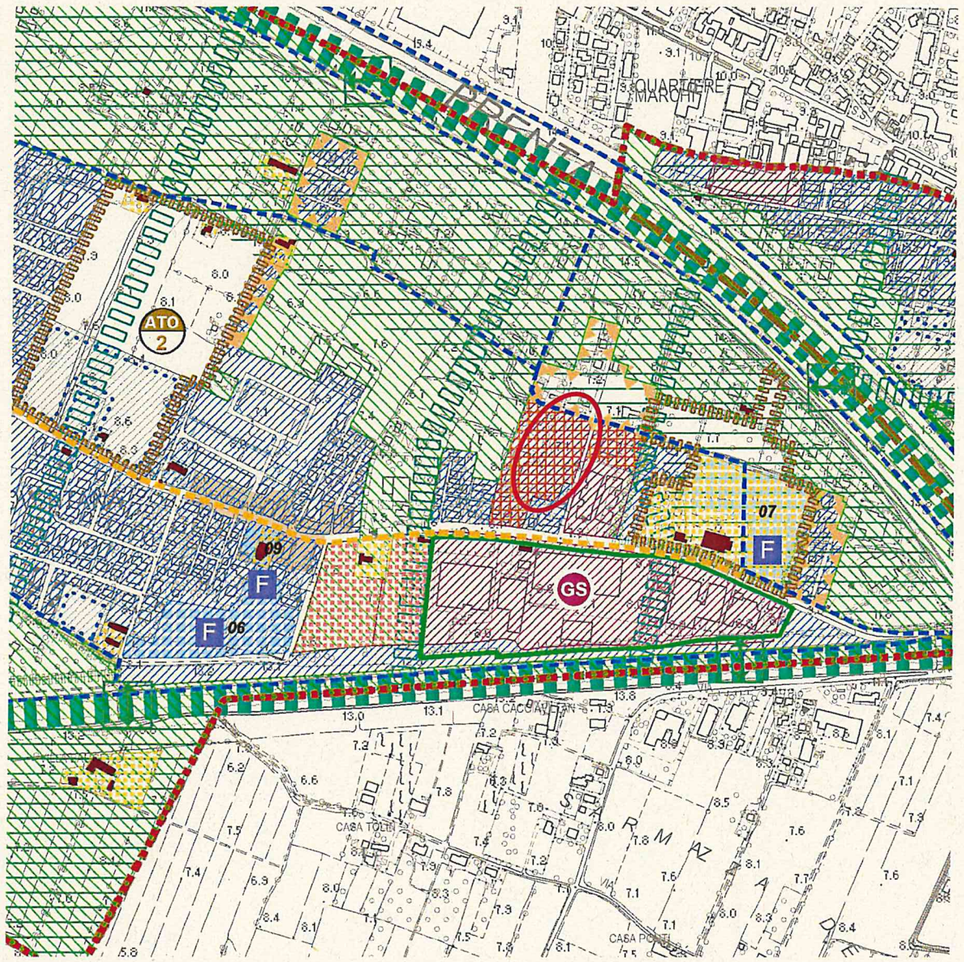
ESTRATTO CATASTALE scala 1:2000		ESTRATTO PIANO INTERVENTI scala 1:2000
FOGLIO N. ____ **8** _____- MAPPALI N. _____ **43, 258, 458 e 479** _____		ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "Z.T.O." _____**D/1**_____





Comune di Noventa Padovana Prot 0014202 del 26-07-2024 arrivo Cat 6 Cl 1

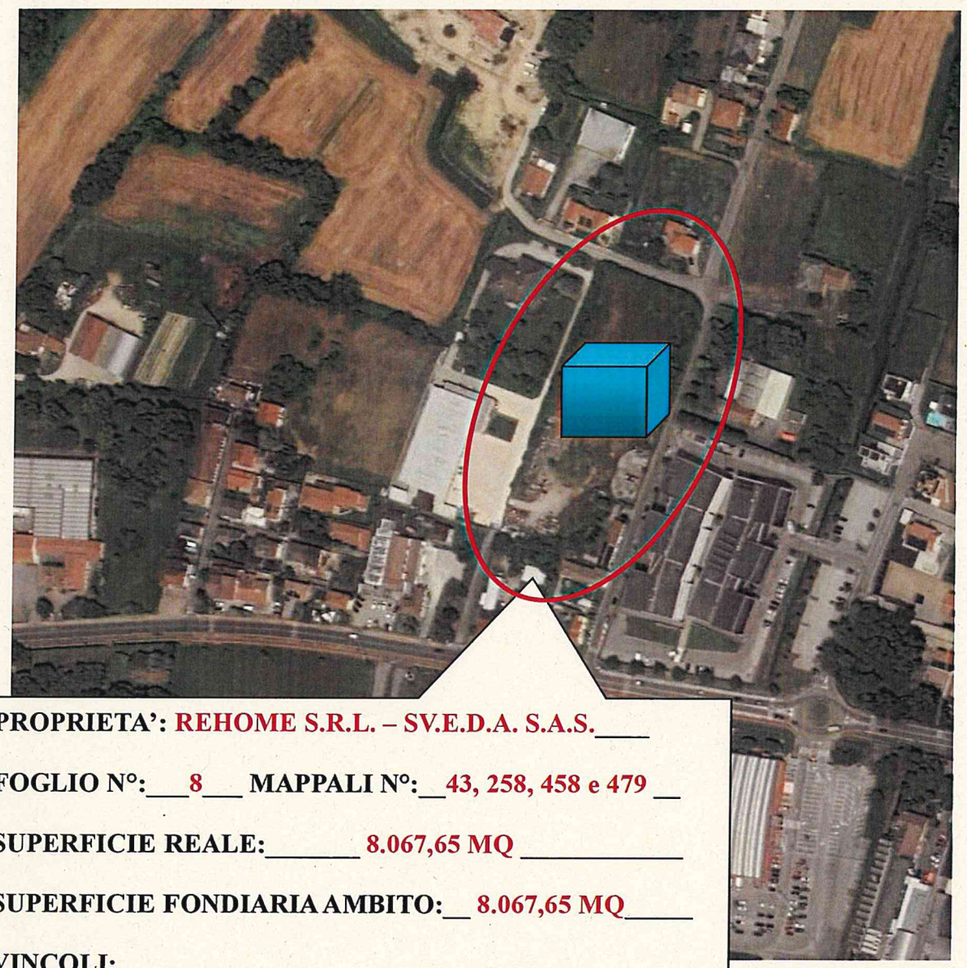
ALLEGATO "B"

ESTRATTO P.A.T. scala 1:10000		ESTRATTO P.A.T. scala 1:10000
ELABORATO N. 1 – VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE		ELABORATO N. 4 - TRASFORMABILITA'
		

Comune di Noventa Padovana Prot 0014202 del 26-07-2024 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "C"

ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA scala 1:500		ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA scala 1:500
RILEVO AREA STATO ATTUALE		RILEVO AREA STATO DI PROGETTO



PROPRIETA': REHOME S.R.L. – SV.E.D.A. S.A.S.____

FOGLIO N°:___8___ **MAPPALI N°:**__43, 258, 458 e 479 __

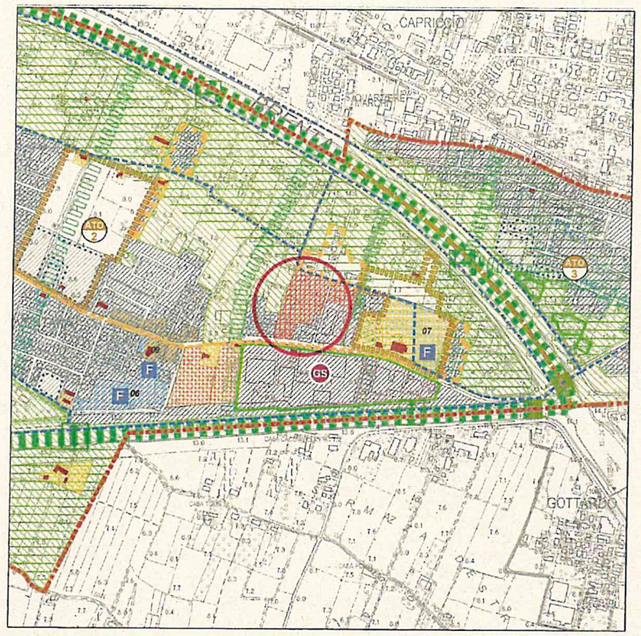
SUPERFICIE REALE:_____ 8.067,65 MQ _____

SUPERFICIE FONDIARIA AMBITO:__ 8.067,65 MQ____

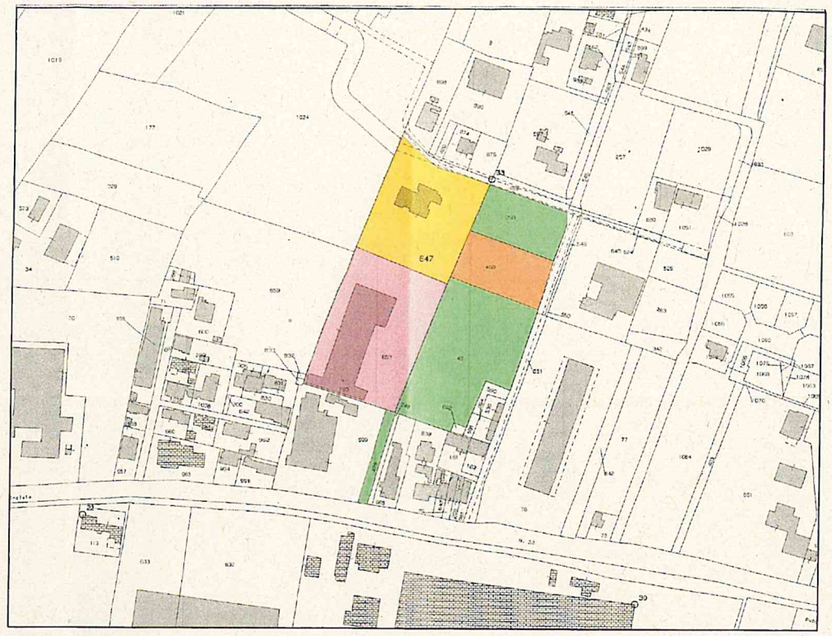
VINCOLI:_____

VOLUMETRIA RICHIESTA:_____10.891,33 MC_____

Comune di Noventa Padovana Prot 0014208 del 26/07/2024 arrivo Cat 6 Cl 1



ESTRATTO DALLA TAV. "TRASFORMABILITA'" (P.A.T.)
scala 1:10.000



ESTRATTO CATASTALE scala 1:2000 - PROPRIETA'
N.C.T. COMUNE DI NOVENTA PADOVANA, Foglio 8, Mappali 479, 653, 43, 647 (parte), 458, 258

LEGENDA

Proprietà
REHOME SRL
mq 6681.76

Proprietà
Lamonaca Stefania
mq 4051.68 (parte del mapp 647)

Proprietà SV.E.D.A. SAS
di Giuseppe Calore & C.
mq 1770.67

Proprietà VENETA SPURGHI S.R.L.
mq 5343.74

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA

PROVINCIA DI PADOVA

PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Descrizione tavola:
ESTRATTI - PROPRIETA'

Scala elaborati:
1:2000
1:10000

Committenti:
REHOME SRL
SV.E.D.A. SAS di Giuseppe Calore & C.
VENETA SPURGHI SRL
Lamonaca Stefania

Timbro e firma:
REHOME SRL
Via Via Europa, 4
35137 PADOVA
C.F. e P.IVA: 04970690287

Tavola n.: 1

Data: Ottobre 2019

Aggiornamenti:

Progettista:
Ing. Marco Franceschini

Timbro e firma:
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PADOVA
ING. MARCO FRANCESCHINI
SEZ. A
2578

Studio Tecnico: Piazzetta Giovanelli, 52 - 35027 Noventa Padovana (PD) - Tel. 049 8932066 - e-mail mb@studiomb.biz

Elaborazioni grafiche a cura della MB sas di Scaboro Barbara & C. Piazzetta Giovanelli, 52 - 35027 Noventa Padovana (PD) - Tel. e fax 049 8932066
Ai sensi delle vigenti leggi in materia, questo documento non potrà essere copiato, riprodotto, pubblicato o divulgato ad altri, in tutto o in parte, senza il consenso dell'autore (Legge 22.4.41, n° 633, art. 2575 e segg. del CC)

ESTRATTO DAL PRG scala 1:2000

LEGENDA

- AMBITO 1° STRALCIO PIANO DI RIQUALIFICAZIONE ZONA D1/1A
- AMBITO 2° STRALCIO PIANO DI RIQUALIFICAZIONE ZONA D1/1A
- x — PUNTO RILEVATO
- 0.00 — QUOTA ALTIMETRICA
- FABBRICATO ESISTENTE
- SAGOMA LIMITE EDIFICABILE 1° STRALCIO
- VERDE
- PARCHEGGIO PUBBLICO
- ACCESSO CARRAIO
- RAMPA

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE ZONA D1/1A 1° STRALCIO + 2° STRALCIO	
Proprietà Feltrone Srl - SV.E.D.A. Sas - Veneta Spurghi Srl - Lamonaca Stefania N.C.T. Fg. 8, Mappali 256-458-43-647 (parte)-653-479	mq 17.847,85
Percentuale di partecipazione	83,79%
Densità territoriale di Piano (mc/mq)	1,35
Volume	mc 24.094,60
Abitanti insediabili	161
STANDARDS RICHIESTI	
Standard Parcheggi art. 25 L.R. 61/85 (mq 3,5 / ab)	mq 563,5
Standard Verde Art. 25 L. R 61/85 (mq 5 / ab)	mq 805
Verde Art. 26 L. R. 61/85 (mq 3 / ab) (possibilità di monetizzare)	mq 483
Verde TOTALE (mq 5 / ab + mq 3 / ab)	mq 1288
STANDARDS DI PIANO	
Standard Parcheggi art. 25 L.R. 61/85	mq 563,51 > 563,5
Verde TOTALE	mq 1354,66 > 1288

1° STRALCIO PIANO DI RIQUALIFICAZIONE ZONA D1/1A	
Proprietà Feltrone Srl - SV.E.D.A. Sas ricadente nel primo stralcio N.C.T. Fg. 8, Mappali 256-458-43	mq 8.067,65
Percentuale di partecipazione	37,87%
Densità territoriale di Piano (mc/mq)	1,35
Volume	mc 10.891,33
Abitanti insediabili	73
STANDARDS RICHIESTI	
Standard Parcheggi art. 25 L.R. 61/85 (mq 3,5 / ab)	mq 255,5
Standard Verde Art. 25 L. R 61/85 (mq 5 / ab)	mq 365
Verde Art. 26 L. R. 61/85 (mq 3 / ab) (possibilità di monetizzare)	mq 219
Verde TOTALE (mq 5 / ab + mq 3 / ab)	mq 584
STANDARDS DI PIANO	
Standard Parcheggi art. 25 L.R. 61/85	mq 255,51 > 255,5
Verde TOTALE	mq 587 > 584

2° STRALCIO PIANO DI RIQUALIFICAZIONE ZONA D1/1A	
Proprietà Lamonaca Stefania, immobiliare Sara Sas (IASTA), REHOME SRL ricadente nel secondo stralcio N.C.T. Fg. 8, Mappali 647 (parte)-653-479	mq 9.780,20
Percentuale di partecipazione	45,91%
Densità territoriale di Piano (mc/mq)	1,35
Volume	mc 13.203,27
Abitanti insediabili	88
STANDARDS RICHIESTI	
Standard Parcheggi art. 25 L.R. 61/85 (mq 3,5 / ab)	mq 308
Standard Verde Art. 25 L. R 61/85 (mq 5 / ab)	mq 440
Verde Art. 26 L. R. 61/85 (mq 3 / ab) (possibilità di monetizzare)	mq 264
Verde TOTALE (mq 5 / ab + mq 3 / ab)	mq 704
STANDARDS DI PIANO	
Standard Parcheggi art. 25 L.R. 61/85	mq 308 > 308
Verde TOTALE	mq 767,66 > 704

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA

PROVINCIA DI PADOVA

PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Descrizione tavola: PLANIVOLUMETRICO e DATI DIMENSIONALI

Scala elaborati: 1:500

Committenti:
REHOME SRL
SV.E.D.A. SAS di Giuseppe Colore & C.
VENETA SPURGHI SRL
Lamonaca Stefania

Progettista: REHOME SRL, Galileo Galilei Europa, 4, 35137 PADOVA, C.F. e P. IVA: 04970690287

Tavola n.: 2

Data: Ottobre 2019

Aggiornamenti:

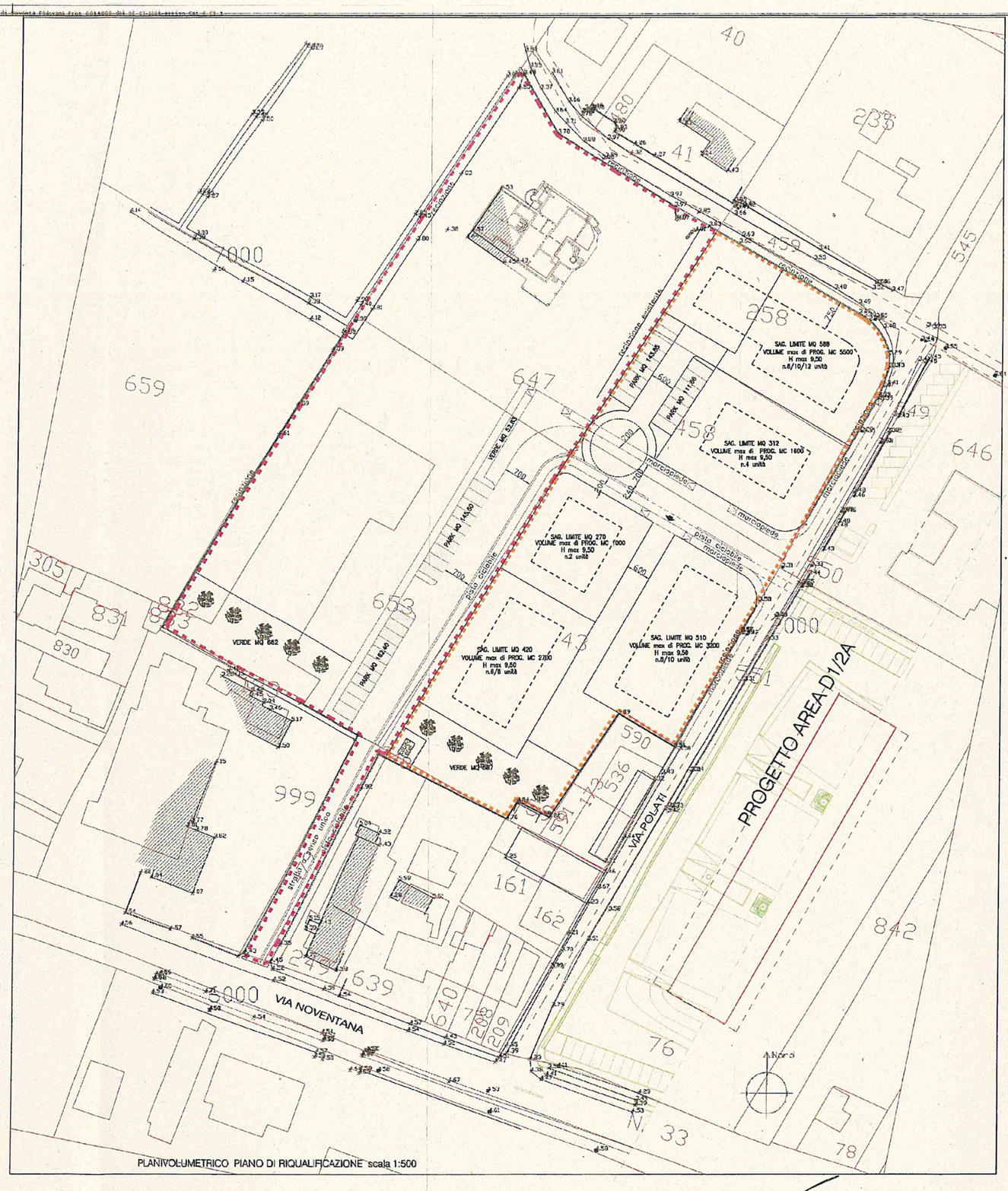
Progettista: Ing. Marco Franceschini

Timbro e firma

Studio Tecnico: Piazzetta Giovanelli, 52 - 35027 Noventa Padovana (PD) - Tel. 049 8932066 - e-mail rnb@studiornb.biz

Elaborazioni grafiche a cura della Ditta sia di Scalvare Norbert & C. Piazzetta Giovanelli, 52 - 35027 Noventa Padovana (PD) - Tel. e fax 049 8932066

Avanti della copia legge la tutela, quale lavoro non autorizzato, copia, riproduzione, trasferimento di dati, e tutto la parte, sono il comma 4 della legge (Legge 22 Aprile 1941, n°633, art. 2575 e segg. del C.C.)



PLANIVOLUMETRICO PIANO DI RIQUALIFICAZIONE scala 1:500

13/02/2025

PER ACCETTAZIONE

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA PROVINCIA DI PADOVA

Rep. n. _____

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART 6 LEGGE REGIONALE N. 11 DEL 23/04/2004 E S.M.I.

L'anno 2025, il giorno 13 del mese di FEBBRAIO, presso il Comune di Noventa Padovana, tra:

-Il Sig. _____, domiciliato per la funzione presso la sede Comunale del Comune di Noventa Padovana, che interviene in nome, per conto ed interesse del Comune di Noventa Padovana, ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, nonché dell'articolo 109, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, a ciò autorizzato con Decreto Sindacale n. _____ del _____, di seguito denominato "Comune";

-La Sig.ra FONTANA LUCIA, nata a NOVENTA PADOVANA (PD) il 27/02/1955, residente a NOVENTA PADOVANA (PD) in Via GIOVANNI XXIII n.12, C.F. FNTLCU55B67F962Y, in qualità di PROPRIETARIA DEL MAPPALE 842

- La Sig.ra FERRARI LAURA, nato a DOLO (VE) il 16/12/1981, residente a NOVENTA PADOVANA (PD) in Via MARTIRI DELLA LIBERTA' n. 19, C.F. FRRLRA81T56D325G in qualità di PROPRIETARIA DEL MAPPALE 843,

- Il Sig. GREGGIO DENIS, nato a PADOVA (PD) il 14/05/1974, in qualità di legale rappresentante della Società STUDIO LDM S.R.L., con sede in NOVENTA PADOVANA (PD), Via G.B. CUCCHETTI n. 1, P.IVA03684390283, che interviene in qualità di procuratore ed agisce in nome e per conto delle proprietarie Sig.re FONTANA LUCIA e FERRARI

STUDIO LDM S.r.l.

LAURA, di cui ai contratti preliminari di compravendita sottoscritti dal Francesco Saverio Diliberto, Notaio in Campodarsego, in data 22.10.2024 rep. 35531 racc. 21179 e rep. 35532 racc. 21180, contenenti le procure-mandati irrevocabili conferiti ai sensi dell'art. 1723 del codice civile,

nel seguito del presente atto denominati "Parte Privata";

PREMESSO che

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) del COMEPA approvato in Conferenza di Servizi del 18/07/2011 ratificata con delibera della Giunta Provinciale numero 50 del 22/02/2012 e pubblicato sul B.U.R. n. 21 in data 16/03/2012;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 155 in data 17/11/2017 e pubblicato sul BUR n. 116 in data 01/12/2017, adeguato alle prescrizioni imposte in fase di approvazione recepite con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 25/05/2018 e successiva Variante n. 1 al P.A.T. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020, relativa all'adeguamento del P.A.T. alla Legge Regionale n. 14/2017 sulle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;

-a norma dell'art. 8 delle Norme Tecniche del P.A.T. gli interventi da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 sono definiti in sede di P.I. sulla base di proposte presentate dai privati;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) divenuto efficace a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., ai sensi dell'art. 48, comma 5-bis, della Legge Regionale n. 11/2004, per le parti

STUDIO LDM S.r.l.

compatibili con lo stesso Piano;

-il Comune di Noventa Padovana dopo l'approvazione del Piano degli Interventi (P.I.) ha approvato le seguenti Varianti:

1. Variante n. 1 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 28/11/2018, concernente la modifica di tre schede di tutela del patrimonio storico "schede B - Edifici storici con grado di protezione" e l'integrazione dell'art. 13 delle N.T.O. relativo alla normativa sulla disciplina degli interrati e modalità per la realizzazione dei parcheggi;

2. Variante n. 2 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 27/11/2020, inerente indicazioni normative riguardanti tipologie edilizie e numero di alloggi per alcune Z.T.O. all'interno del Repertorio Normativo;

3. Variante n. 3 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 30/11/2021, inerente l'allineamento del P.I. al P.A.T. e al P.A.T.I. e alle recenti disposizioni normative in tema di consumo di suolo, nonché modifiche cartografiche e accoglimento manifestazioni di interesse pubblico;

4. Variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 28/02/2022, inerente l'aggiornamento cartografico per l'inserimento dell'opera pubblica della scuola d'infanzia e asilo integrato a Noventana;

VALUTATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 78 del 01/08/2019 sono state approvate le linee guida e criteri generali per la raccolta di proposte ed iniziative di interesse diffuso o puntuale e di proposte di rilevante interesse pubblico da definire attraverso accordi pubblico/privato per l'inserimento nel PI;

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020 è stata approvata la "variante di adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017

STUDIO LDM S.r.l.

relativamente alle Disposizioni per il contenimento di consumo di suolo";

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 30/10/2020 è stato approvato il procedimento per l'istituzione del Registro Comunale dei Crediti Edilizi (RECRED), ai sensi dell'art. 4, comma 8, della Legge Regionale n. 14 del 04.04.2019, secondo la procedura prevista dall'art. 18, comma 2 e 3, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-con Delibera di Giunta Comunale n. 108 del 22/12/2020 sono state approvate le "Linee guida per l'applicazione dei meccanismi di perequazione da adottare nella valutazione delle proposte di accordo pubblico/privato";

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 29/12/2020 è stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) e successiva modifica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 30/11/2021;

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 26/07/2022 di presa d'atto, è stato avviato l'iter di approvazione della variante n. 5 al P.I. mediante illustrazione del "Documento Programmatico Preliminare (denominato Documento del Sindaco)", predisposto in riferimento all'art. 18, comma 1, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

CONSIDERATO che

-l'Amministrazione Comunale, con avviso pubblico del 01/09/2022 prot. 16820, ha avviato il procedimento alla concertazione e alla partecipazione pubblica con incontro fissato in data 15/09/2022 rivolto a cittadini, a tecnici, ad associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, a gestori di servizi pubblici e di uso pubblico e agli interessati, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 5 e 18 della Legge

STUDIO LDM s.r.l.

Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-l'Amministrazione Comunale, in data 01/09/2022 ha pubblicato nella Sezione "Amministrazione Trasparente", dal 02/09/2022 al 30/11/2022, un avviso finalizzato alla presentazione di manifestazioni di interesse, da parte di privati che intendano attuare trasformazioni volte ad assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di "rilevante interesse pubblico", e/o puntuali interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o di inserimento di nuove volumetrie, compatibili con le previsioni del P.A.T.I, del P.A.T., del P.G.R.A. (Piano di Gestione Rischio Alluvioni), di Contenimento del Consumo del Suolo ai sensi della L.R. n. 14/2017, del Documento Programmatico Preliminare, nonché nel rispetto delle indicazioni contenute nelle linee guida approvate con D.G.C. n. 78/2019;

-a seguito del citato avviso pubblico la Ditta Proponente ha presentato una manifestazione di interesse pubblico per la sottoscrizione di accordo di pianificazione pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i., in data 30/11/2022 Prot. n. 23757 ed integrata in data 16/02/2023 Prot. n. 3531;

-il Comune di Noventa Padovana ha richiesto integrazione documentale con nota del 19/04/2024 prot. 7810, integrata dalla Ditta in data 20/12/2024 prot. 23666;

-è interesse della Parte Privata realizzare l'intervento di trasformazione e/o riqualificazione urbanistico edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla perequazione urbanistica;

-è interesse del Comune di Noventa Padovana procedere alla trasformazione e/o riqualificazione urbanistico-edilizia del territorio attraverso un accordo di

STUDIO ROM S.r.l.

pianificazione pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i.;

-nel caso di non attuazione dell'intervento proposto entro 5 (cinque) anni dall'approvazione della Variante n. 5 al PI, la validità della previsione urbanistica e dell'accordo di pianificazione pubblico privato decade;

-la proposta di progetto/iniziativa per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica viene accolta fatto salvo diritti di terzi.

RILEVATO che

-la L.R. n. 11/2004, attribuisce al PAT la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e al PI la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;

-l'art. 6 della L.R. n. 11/2004, prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede;

-la proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato alla Richiesta di un Piano di Recupero denominato "Piano di Recupero Martiri della Libertà" e contestuale riduzione del vincolo cimiteriale, finalizzato alla messa in sicurezza della viabilità di Via Martiri della Libertà con la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici e nuovi marciapiedi collegati a quelli esistenti di via Roma;

-l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di utilizzare la perequazione al fine di acquisire risorse finanziarie per trasferimento/realizzazione di immobili, opere e interventi a favore del Comune;

STUDIO LDM S.r.l.

-la Parte Privata è proprietaria/avente titolo dell'area oggetto di richiesta, ubicata in comune di Noventa Padovana, in Via Martiri della Libertà ed è censita in Catasto al Foglio n. 5, Mappali n. 842 e 843;

VERIFICATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 118 del 31/10/2023 avente ad oggetto "Attività di Formazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi. Valutazioni in merito all'accoglimento delle proposte di accordo pubblico-privato di cui all'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004", la manifestazione di interesse presentata agli atti comunali è risultata "accoglibile" solo dal punto di vista del giudizio tecnico;

-la proposta della Parte Privata inerente alla Realizzazione del Piano di Recupero, rientra tra gli obiettivi primari previsti dal "Documento Programmatico Preliminare" al P.I.;

-le parti intendono concludere un accordo per la realizzazione di una proposta di intervento, ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i., comprendente la determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del Piano degli Interventi;

-i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative fissati dal P.A.T., segnatamente dall'art. 5 delle relative Norme Tecniche, e delle linee guida stabilite dalla Giunta Comunale con propria Deliberazione n. 108 del 22/12/2020;

-tale accordo, costituisce parte integrante del Piano degli Interventi, dovrà essere successivamente recepito con deliberazione di adozione del Consiglio Comunale, ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento di approvazione.

STUDIO DM S.r.l.

DATO ATTO che

-le aree in oggetto sono classificate nel P.A.T. come:

-Tavola 1 "Vincoli":

Vincolo sismico OPCM 3274/2023 (intero territorio comunale zona sismica 4) (art.15 delle N.T.) - Classe di pericolosità P1 – Pericolosità idraulica moderata (art.18 delle N.T.) – Ambito del bacino scolante in laguna (art. 25 Bis delle N.T.) – limite centro abitato codice della strada (art. 16 Bis delle N.T.); ;

-Tavola 2 "Invarianti":

-Tavola 3 "Fragilità":

Area idonea a condizione (art.34-36 delle N.T.) – nel lato nord/est "condizionamento per la presenza di aree soggette a dissesto idrogeologico";

- Tavola 4 "Trasformabilità":

aree di urbanizzazione consolidata: a destinazione prevalentemente residenziale (art. 52-53 delle N.T.);

-Elaborato Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni "P.G.R.A.":

Pericolosità "P" 1 - Rischio "R" 2 - vedasi attestato di rischio allegato redatto dall'ing. Riccardo Franceschini;

-Il P.I. vigente classifica l'area suddetta come Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea):

- Mappale n. 842 - ZONA C1/26A;

- Mappale n. 843 - ZONA C1/26B;

SI PATTUISCE QUANTO SEGUE

ART. 1 - PREMESSE

1.Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente Accordo

STUDIO [illegible] S.r.l.

di Pianificazione Pubblico-Privato per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica.

ART. 2 - OBIETTIVI

1.Le Parti si impegnano con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare il presente Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

Parte Privata:

- realizzare, per stralci funzionali, la proposta di piano di recupero "Martiri della libertà";

Comune:

- acquisire risorse finanziarie per interventi pubblici strategici, assoggettando la proposta a contributo perequativo, sotto forma di corresponsione economica, proporzionato all'intervento di trasformazione urbanistica previsto dal presente Accordo;
- Riqualificare l'area, che per l'attività svolta in prossimità degli agglomerati abitativi, la vicinanza al cimitero Comunale e la collocazione dell'area in adiacenza alla centralissima Via Roma, oltre che per la vetustà dell'impianto urbanistico, necessita di una riconversione degli immobili esistenti ad un uso compatibile con la residenza e l'ammodernamento degli standard urbanistici dell'area interessata;

2.I contenuti tecnici della trasformazione urbanistico edilizia sono riportati nelle schede allegate al presente Atto per formarne parte integrante e sostanziale.

STUDIO ADM S.r.l.

ART. 3 - INDIVIDUAZIONE AREE

1.Le aree oggetto del presente Accordo sono individuate nella Scheda Progettuale di cui all'Elaborato A, B, C, D, Tav. 1, Tav. 2 e Tav. 3 e sono per la Parte Privata così catastalmente individuate:

Catasto Terreni: Comune di Noventa Padovana, Sezione U, Foglio n. 5,

Mappale n. 842 di mq. 3443;

Mappale n. 843 di mq. 3372;

Catasto Fabbricati: Comune di Noventa Padovana, Sezione U, Foglio n. 5,

Mappale n. 843, Sub. n. 2, Categoria Catastale C/6;

Mappale n. 843, Sub. n. 4, Categoria Catastale A/7;

Mappale n. 843, Sub. n. 5, Categoria Catastale C/6;

2.La Parte Privata dichiara di avere la piena e libera proprietà e disponibilità delle suddette aree.

ART. 4 - OBBLIGHI

1.Gli obblighi che i soggetti sottoscrittori assumono con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

-versare un contributo perequativo del 20% del plusvalore delle aree ed immobili delle aree ed immobili oggetto di trasformazione urbanistica, per un totale quantificato in un importo di € 19.621,70 (Euro diciannovemilaseicentoventuno/settanta) all'avverarsi di entrambe le seguenti condizioni: a) entro 60 giorni dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale, relativa all'adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi, b) entro 15 giorni dall'avvenuta approvazione della deroga al vincolo cimiteriale da parte dell'ULSS 6, e condizionata alla successiva approvazione della Variante stessa, obbligandosi inol-

STUDIO LGM S.r.l.

tre a tal fine a presentare una garanzia per mezzo di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da istituto o compagnia di primaria importanza, a copertura del restante importo del contributo perequativo.

-versare il saldo del contributo perequativo pari al 80% del plusvalore delle aree ed immobili oggetto di trasformazione urbanistica, per un totale quantificato in un importo di € 78.486,82 Euro settantottomilaquattrocento ottantasei/ottantadue) entro 1 anno dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale, relativa all'approvazione della Variante n. 5 al Piano Interventi.

-produrre adeguata polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da istituto o compagnia di primaria importanza, prestata a garanzia del versamento del contributo perequativo, che sarà svincolata ad avvenuto versamento della rata/rate nei termini sopra specificati, autorizzando fin da subito il Comune ad incamerarla nel caso non trovino seguito gli impegni assunti;

Comune:

-inserire la proposta nel Piano degli Interventi con una specifica Scheda Progettuale, che prevede i parametri urbanistici-edilizi del Piano di Recupero;

-inserire ogni altra previsione attinente al contenuto del Piano degli Interventi necessaria o utile a rendere eseguibile l'intervento in oggetto, secondo il contenuto delineato nel contesto del presente atto.

ART. 5 - TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

1.I tempi e le modalità di attuazione fissati con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

-pagamento del 20% del contributo perequativo di cui al precedente comma 1

STUDIO LOM s.r.l.

dell'Art. 4, entro 60 giorni dall'adozione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi, che recepirà i contenuti del presente Accordo e, comunque, previa acquisizione della deroga al vincolo cimiteriale rilasciata dall'ULSS 6 ;

-pagamento del 80% del contributo perequativo di cui al precedente comma 1 dell'Art. 4, entro 1 anno dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale, relativa all'approvazione della Variante n. 5 al Piano Interventi e comunque prima del rilascio del Permesso di Costruire o prima dell'Approvazione del Piano Urbanistico Attuativo;

-in ogni caso su eventuale precisa richiesta dell'Ufficio Tecnico si impegna a riordinare gli spazi pertinenziali di sua proprietà al cui scopo si obbliga a presentare allo Sportello S.U.A.P. dell'Edilizia Privata, contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire/P.U.A. per l'esecuzione del presente atto, anche un progetto di razionale riordino dei citati spazi pertinenziali con previsione di eventuali cessioni di proprietà, se dovute.

-per dare compimento al presente Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato dovrà essere presentato un Piano Urbanistico Attuativo e/o un una istanza di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001 soggetto a Contributo di Costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 entro 3 anni dall'esecutività della Delibera di Approvazione della Variante n. 5 al Piano Interventi.

-cessione degli eventuali immobili oggetto di perequazione entro 12 mesi dalla data di entrata in vigore della Delibera di Approvazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi;

-produrre adeguata garanzia (polizza fideiussoria bancaria o assicurativa

STUDIO LDM S.r.l.

emessa da istituto o compagnia di primaria importanza) come indicato al successivo Art. 6 contestualmente alla sottoscrizione del presente Accordo;

Comune:

-impegno a sottoporre all'adozione in Consiglio Comunale il P.I. che recepisce il presente Accordo entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo.

ART. 6 - SPESE E GARANZIE

1.Tutte le spese, anche quelle notarili, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti alla stipula del presente Atto sono a carico della Parte Privata che dichiara formalmente di assumerle.

2.A garanzia del rispetto degli impegni assunti la Parte Privata si impegna a prestare, contestualmente alla sottoscrizione del presente Accordo e comunque prima dell'avvio della procedura di approvazione del Piano degli Interventi, garanzia per mezzo di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da istituto o compagnia di primaria importanza, con escussione a prima richiesta, per l'importo di € 98.108,52 (Euro novantottomilacentootto/cinquantadue) pari al 100% del valore della perequazione urbanistica con possibilità di riduzione dell'importo a scalare a seguito del pagamento delle rate nelle modalità indicate all'art.4.

3.La Parte Privata, qualora non rispetti anche uno dei termini previsti in generale nel presente Accordo, ed in particolare quelli richiamati nel precedente Art. 5, autorizza fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad escutere la garanzia prestata per la parte del pagamento non ancora effettuato.

4.La garanzia prestata dalla Parte Privata, verrà svincolata entro 30 giorni (trenta giorni) dall'avvenuto incameramento alla tesoreria comunale del contributo perequativo di cui al precedente Art. 4.

STUDIO ZDM S.r.l.

5.Le garanzie verranno svincolate al collaudo finale delle opere di urbanizzazione o all'avvenuto incameramento alla tesoreria comunale del contributo perequativo di cui al precedente Art. 4, con spese a totale carico della Parte Privata.

ART. 7 - EFFICACIA E VALIDITA' DELL'ACCORDO

1.L'efficacia del presente Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Provvedimento di approvazione dell'Accordo stesso.

2.Le parti si danno reciprocamente atto che, qualora il Consiglio Comunale non dovesse approvare il presente Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato, ovvero detto accordo non venisse integralmente recepito nel Piano degli Interventi, il presente Accordo si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra le parti e salvi comunque nuovi accordi tra le parti sia relativamente a proroghe dei termini che al contenuto dell'accordo medesimo.

3.Nell'eventualità in cui il Piano degli Interventi venisse approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Parte Privata, il presente Accordo diverrà automaticamente inefficace se entro i successivi 12 mesi le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti e interessi.

4.Nell'ipotesi prevista dal comma precedente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente accordo, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi e i certificati di agibilità relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie

STUDIO LDM S.r.l.

senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Parte Privata.

ART. 8 - 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 Legge n. 241/1990 come modificata dalla Legge n. 15/2005 nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 9 - OBBLIGAZIONI DI CARATTERE GENERALE

1.La Parte Privata 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.

2.Qualora alla Parte Privata dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

ART. 10 - CONTROVERSIE

1.Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono disciplinate dal D.Lgs. n. 104 del 02/07/2010, allegato 1, art.7.

ART. 11 - DISPOSIZIONI FINALI

1.La Parte Privata, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli edifici e/o delle aree oggetto di Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente Accordo.

2.La Parte Privata si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi riguardanti la perequazione urbanistica e il presente Accordo.

STUDIO DM S.r.l.

3.L'assunzione dei predetti obblighi e delle relative garanzie da parte degli aventi causa libererà la Parte Privata.

Per la "Parte Privata"

Fontana Lucia – Il procuratore STUDIO LDM S.r.l.

(firma) STUDIO LDM S.r.l.

Ferrari Laura - Il procuratore STUDIO LDM S.r.l.

(firma) STUDIO LDM S.r.l.

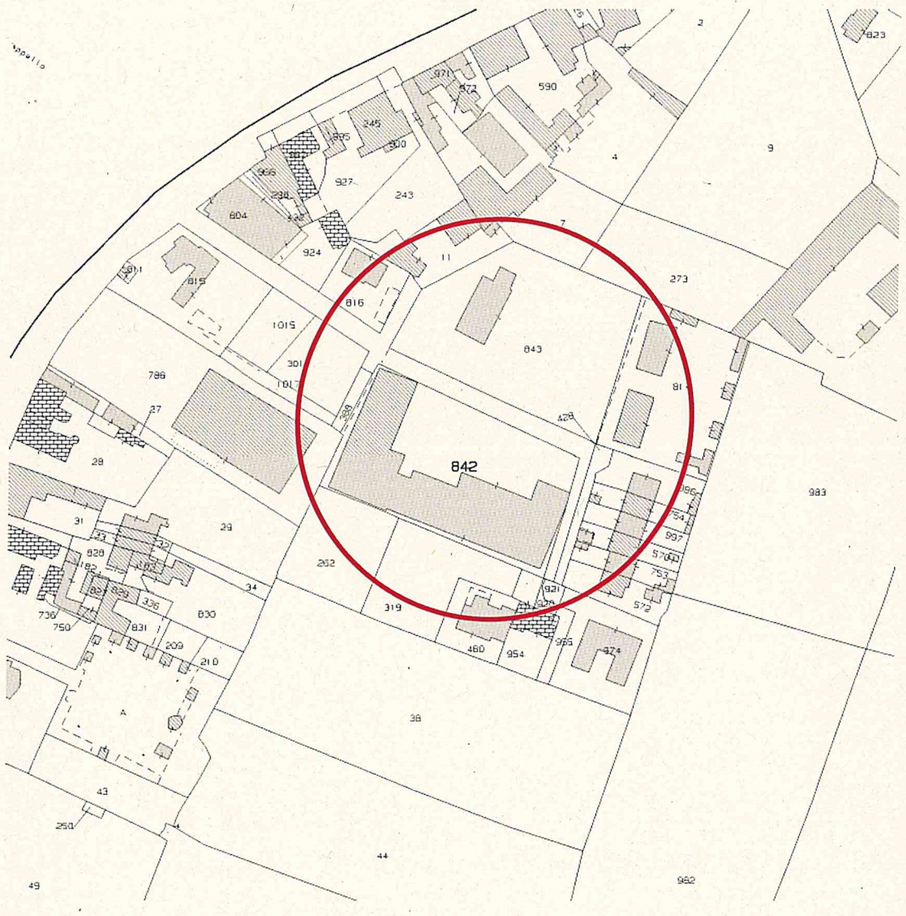
Per il "Comune"

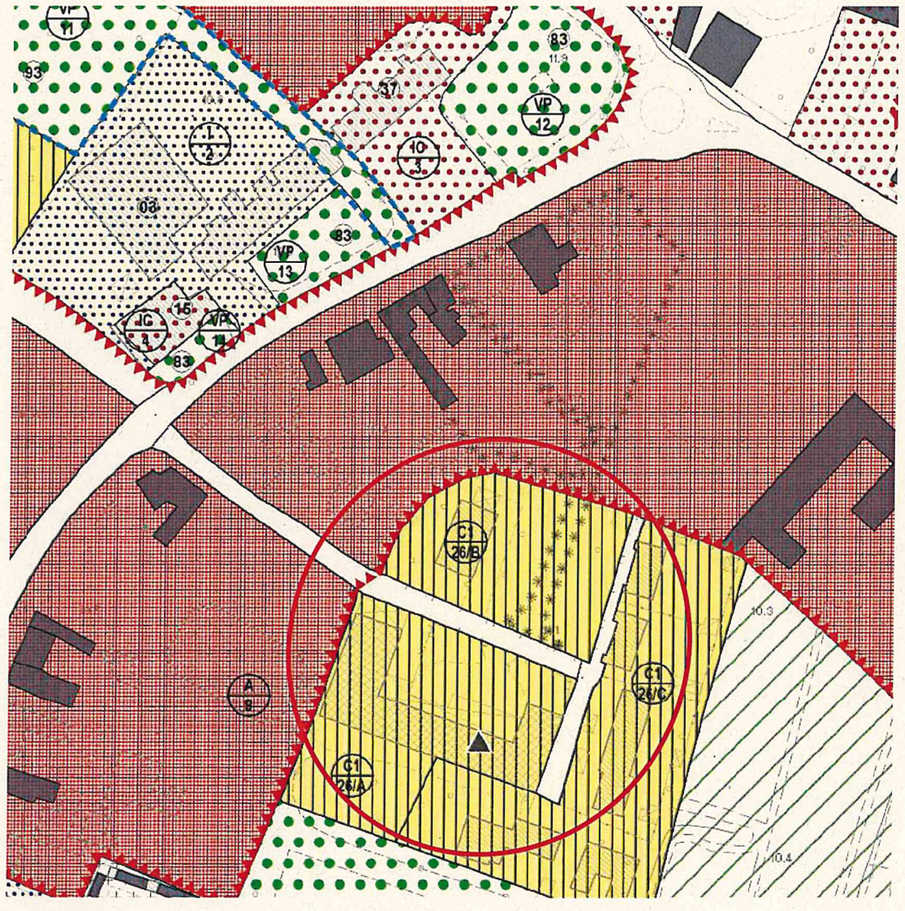
(firma)

Comune di Noventa Padovana Prot 0023666 del 20-12-2024 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "A"

ESTRATTO CATASTALE scala 1:2000		ESTRATTO PIANO INTERVENTI scala 1:2000
FOGLIO N. ____ **5** _____- MAPPALI N. _____ **842 e 843**____		ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "Z.T.O." _____**C1/26/A e C1/26/B**_____





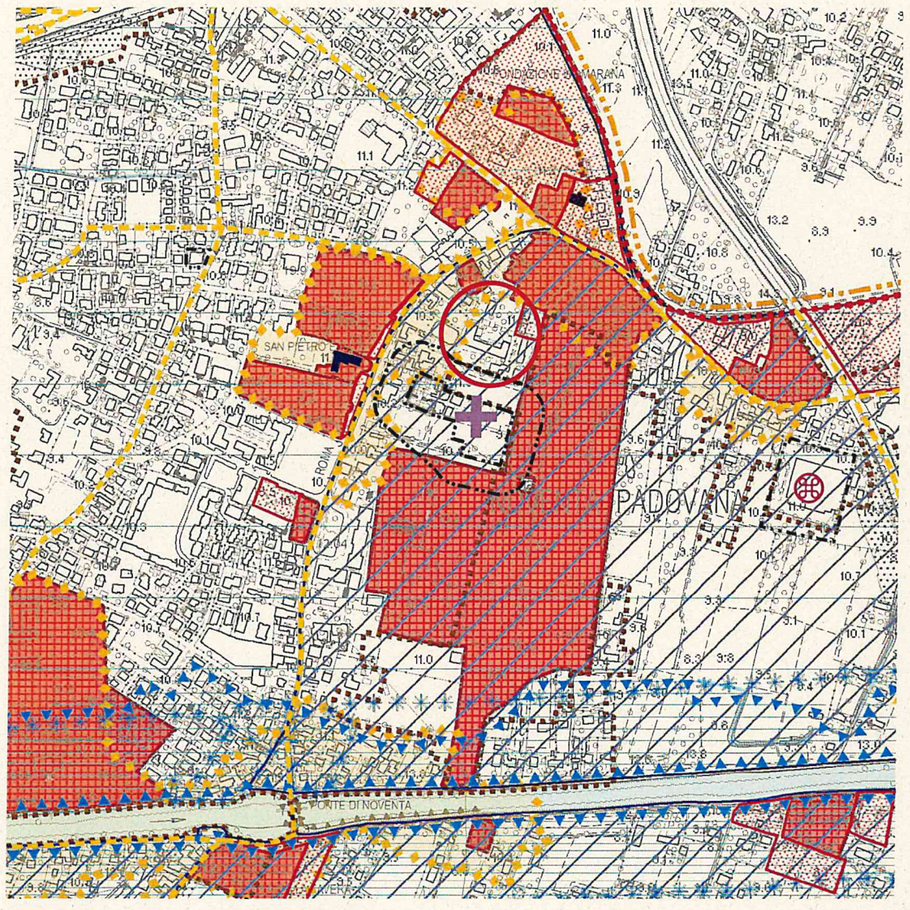
STUDIO I DM S.r.l.

Comune di Noventa Padovana Prot 0023666 del 20-12-2024 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "B"

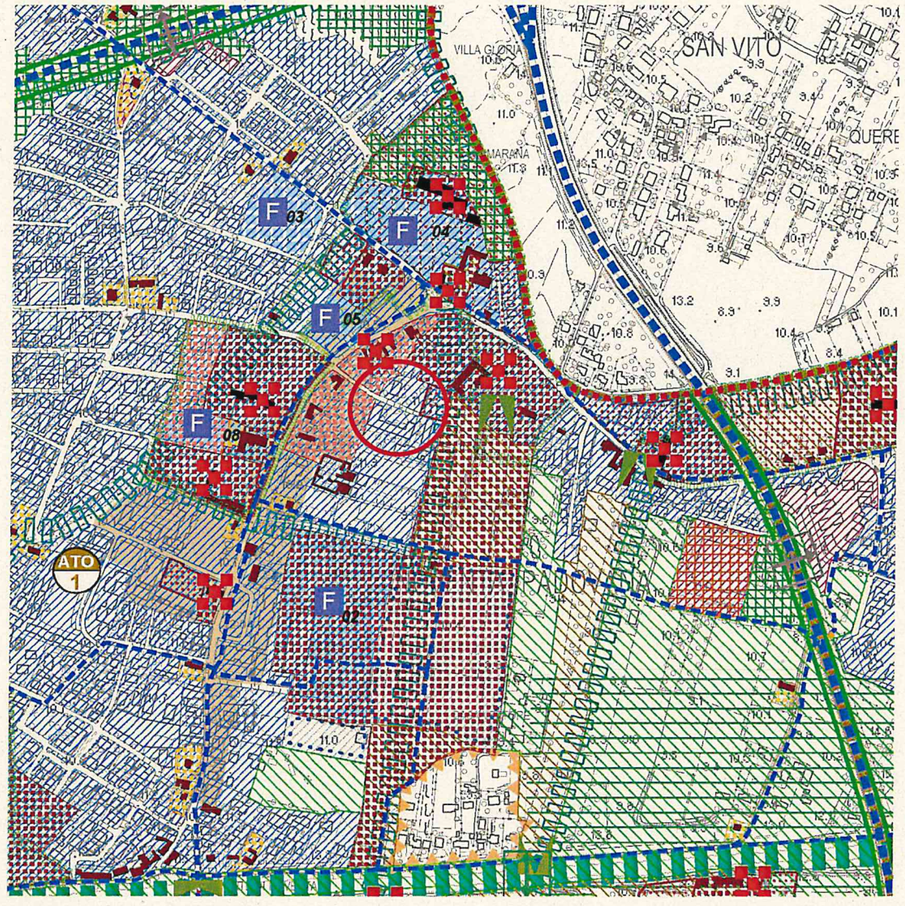
ESTRATTO P.A.T. scala 1:10000

ELABORATO N. 1 – VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



ESTRATTO P.A.T. scala 1:10000

ELABORATO N. 4 - TRASFORMABILITA'



STUDIO LDM S.r.l.

Comune di Noventa Padovana Prot 0023666 del 20-12-2024 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "C"

ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA scala 1:500		ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA scala 1:500
RILEVO AREA STATO ATTUALE		RILEVO AREA STATO DI PROGETTO

PROPRIETA': FONTANA LUCIA e FERRARI LAURA

FOGLIO N°: 5 MAPPALI N°: 842 e 843

SUPERFICIE CATASTALE: 6815 mq

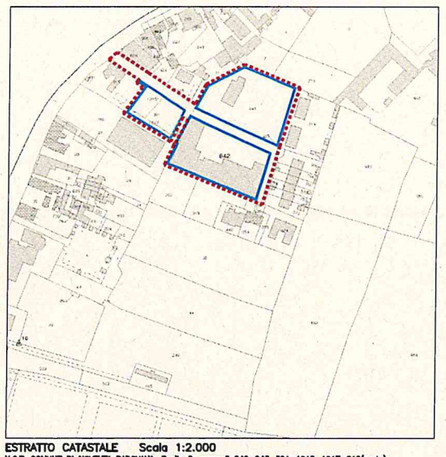
SUPERFICIE FONDIARIA AMBITO:

VINCOLI: Vincolo cimiteriale

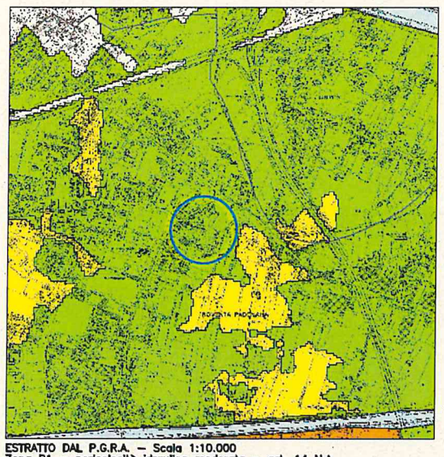
VOLUMETRIA RICHIESTA: 10.222,5 mc

STUDIO LDM S.r.l.

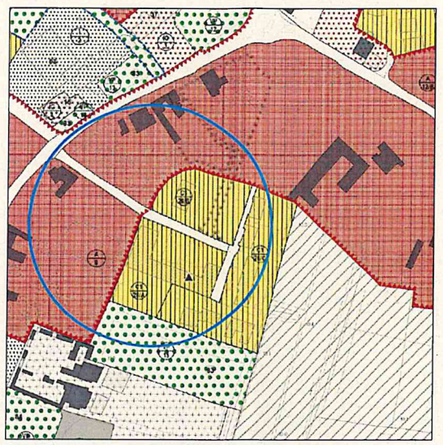
Comune di Noventa Padovana Prot. 0023666 del 20-12-2024 arrivo Cat. 6 Cl 1



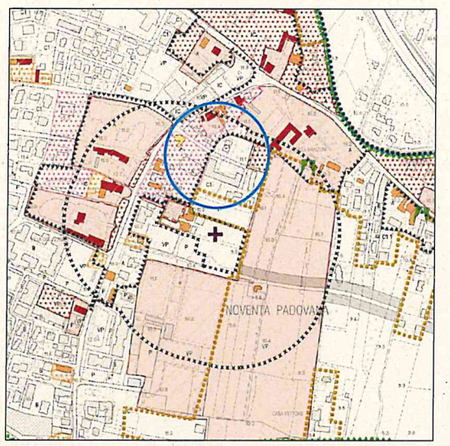
ESTRATTO CATASTALE Scala 1:2.000
M.C.T. COMUNE DI NOVENTA PADOVANA, Foglio 5, mappali 842-843-301-1015-1017-815(parte)
Area privata oggetto d'intervento
Ambito d'intervento Piano di Recupero



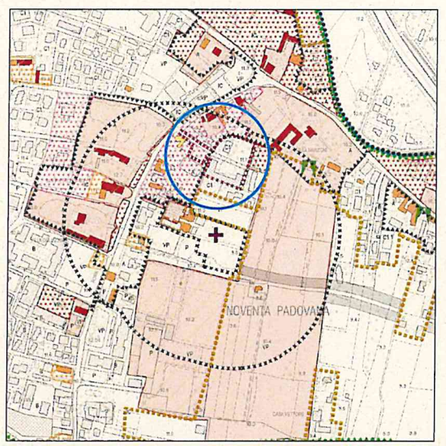
ESTRATTO DAL P.G.R.A. – Scala 1:10.000
Zona P1 – pericolosità idraulica moderata – art. 14 N.A.



ESTRATTO DAL P.I. – Scala 1:2.000
TAV. 2.1 (elaborato 05) ZONIZZAZIONE CAPOLUOGO NORD
ZONA C1/26A e C1/26B – art. 23 delle N.T.O.



ESTRATTO DAL P.I. – Scala 1:5.000
Elaborato 10 – TAV. 3 TUTELE, VINCOLI E FASCE DI RISPETTO INTERO TERRITORIO COMUNALE
Fascia di rispetto cimiteriale – art. 59 delle N.T.O.



PROPOSTA DI MODIFICA FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
ESTRATTO DAL P.I. – Scala 1:5.000
Elaborato 10 – TAV. 3 TUTELE, VINCOLI E FASCE DI RISPETTO INTERO TERRITORIO COMUNALE
Fascia di rispetto cimiteriale – art. 59 delle N.T.O.
xxxxxx NUOVO PERIMETRO - AREA DA ESCLUDERE DAL VINCOLO CIMITERIALE

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA
PROVINCIA DI PADOVA

Progetto di:
PROPOSTA D'INTERVENTO PIANO DI RECUPERO MARTIRI DELLA LIBERTA'

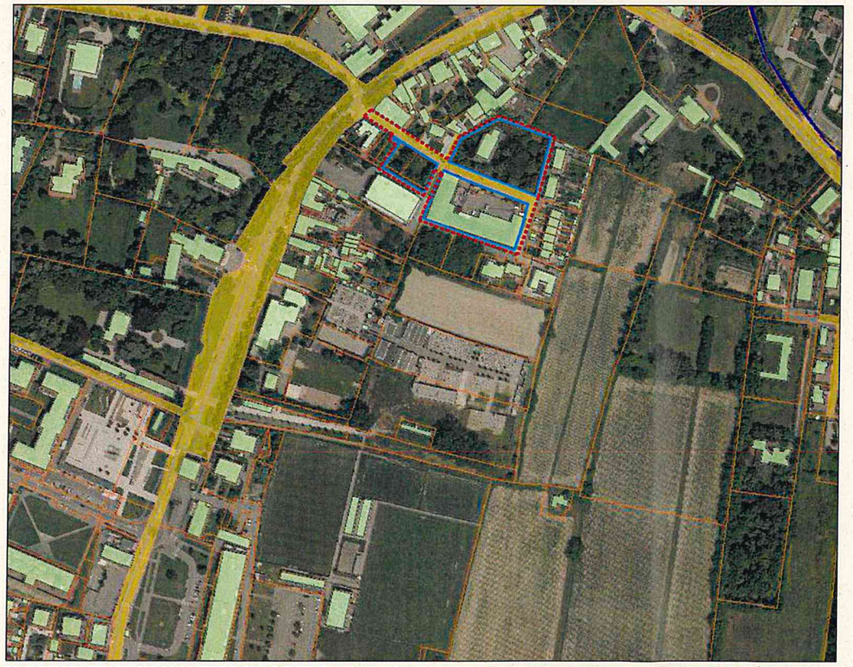
Descrizione tavola:	Scala elaborati:
ESTRATTI	1:2.000 1:5.000 1:10.000

Proprietari:	Firme:
Fontana Lucia Ferrari Laura Casotto Antonio Casotto Rosanna Benvegnù Marco	

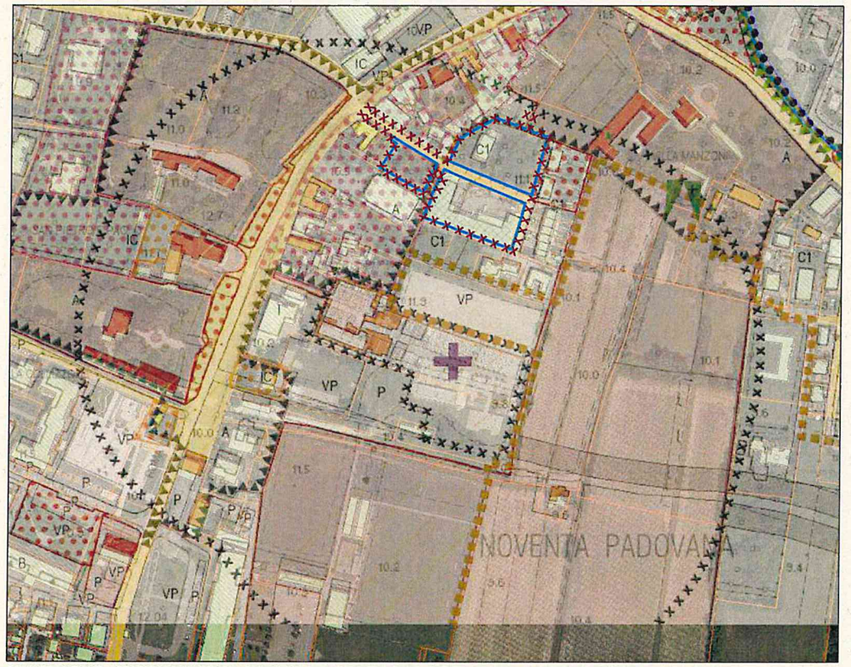
Tavola n.:	Data:	Progettisti:
1	06.12.2024 Aggiornamenti:	Ing. Marco Franceschini Arch. Alessandro Lazzari SndyStudio

Studio Tecnico: Piazzetta Giovanelli, 52 – 35027 Noventa Padovana (PD) – Tel. 049 8932066 – e-mail mb@studiomb.biz

Elaborati grafici e non sono tutti gli Art. Piazzetta Giovanelli, 52 – 35027 Noventa Padovana (PD) – Tel. 049 8932066
A sono tutti diritti legge le norme, sono riservati nei loro stesso, riprodotti, pubblicati e diffusi ai sensi e fatti i casi e per, sono a termine dell'autore (legge 22/41, r 633, art 2575 e seg. del CC)



SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTOGRAMMETRICO CON CATASTALE Scala 1:2.000
Area privata oggetto d'intervento
Ambito d'intervento Piano di Recupero



SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTOGRAMMETRICO–CATASTALE CON ESTRATTO TAV.3 TUTELE, VINCOLI E FASCE DI RISPETTO Scala 1:2.000
PROPOSTA RIDUZIONE FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
X X X X X X NUOVO PERIMETRO
AREA DA ESCLUDERE DAL VINCOLO CIMITERIALE
Area privata oggetto d'intervento

STUDIO LDM S.r.l.

Comune di Noventa Padovana Prot. 0023664 del 20-12-2024 arrivo Cat. 6 Cl. 1

LEGENDA

- FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
- AREA PRIVATA OGGETTO D'INTERVENTO
- AREA SOGGETTA AL VINCOLO CIMITERIALE
- ESTRATTO CATASTALE
- CIMITERO ESISTENTE
- PROGETTO AMPLIAMENTO CIMITERO
- RESIDENZIALE (edifici e pertinenze)
- RESIDENZIALE-AGRICOLO
- COMMERCIALE
- COMMERCIALE-DIREZIONALE
- COMMERCIALE-RESIDENZIALE
- PRODUTTIVO
- DEMOLITI - INESISTENTI
- EDIFICI DI CULTO (CHIESA)
- SCUOLA MATERNA PARROCCHIALE
- PATRONATO
- IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI
- EDIFICI RESIDENZIALI SOTTOPOSTI A VINCOLO MONUMENTALE D.Lgs 42/2004 art. 10 – edifici e pertinenze
- CANONICA
- EDIFICI DI CULTO PRIVATI (CHIESETTA)
- AREA PER L'ISTRUZIONE
- AREA DI ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (PATRONATO)
- AREA A PARCO-GIOCO-SPORT (CAMPI DA CALCIO COMUNALI)
- AREA A PARCO-GIOCO-SPORT (AREA PRIVATA)

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA
PROVINCIA DI PADOVA

Progetto di:

PROPOSTA D'INTERVENTO PIANO DI RECUPERO MARTIRI DELLA LIBERTA'

Descrizione tavola:	Scala elaborati:
PLANIMETRIA SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO CATASTALE CON RILIEVO STRUMENTALE E PROGETTO CIMITERO FUTURO	1:1000

Proprietari:
Fontana Lucia
Ferrari Laura
Casotto Antonio
Casotto Rosanna
Benvegnù Marco

Firma:

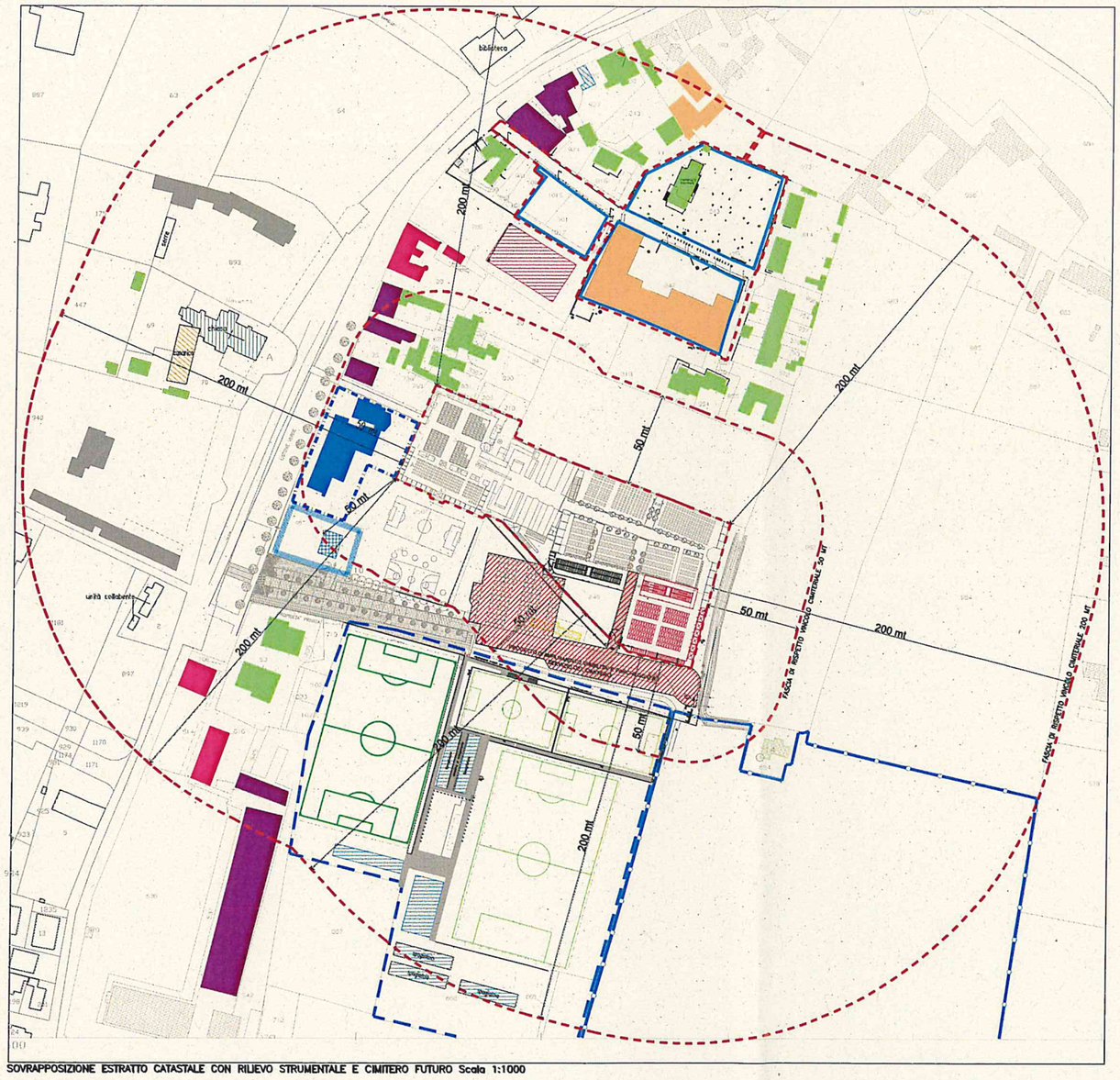
Tavola n.: 2

Data: 06.12.2024
Aggiornamenti:

Progettisti:
Ing. Marco Franceschini
Arch. Alessandro Lazzari
SandyStudio

Studio Tecnico: Piazzetta Giovanelli, 32 – 35027 Noventa Padovana (PD) – Tel. 049 8932066 – e-mail info@studiosmb.biz

Elaborato protetto a norma delle Dir. Prov. Generale, 52 – 35027 Noventa Padovana (PD) – Tel. 049 8932099
A sensi della legge n.n.norme, ogni disegno, ogni documento, ogni opera dell'ingegno, pubblicato o inedito ed altri a lui o a parte, sono il carattere dell'autore (legge 22.04.41, n° 633, art. 2575 e seg. del CC)



SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO CATASTALE CON RILIEVO STRUMENTALE E CIMITERO FUTURO Scala 1:1000

- Confine Comunale
- Perimetro del centro storico — Art. 21

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE — Art. 19

- Zona Omogenea A - Centro storico — Art. 21
- Zona Omogenea B - Consolidato — Art. 22
- Zona Omogenea C1 - Completamento — Art. 23
- Zona Omogenea C1a - Completamento esterno ai centri abitati — Art. 25
- Zona Omogenea C1.1 - Completamento a volumetria predefinita — Art. 24
- Zona Omogenea C2 - Espansione — Art. 26
- Indice fondiario in conformità decreto vincolo ministero beni culturali — Art. 49
- Zona Omogenea D1 - Completamento — Art. 28
- Zona Omogenea D1 - Espansione — Art. 29
- Zona Omogenea D1 - Speciale — Art. 29
- Zona Omogenea D2 — Art. 30
- Zona Omogenea D3 — Art. 31
- Zona Accordo di Programma 17/12/2014 — Art. 32

AREE PER SERVIZI RESIDENZIALI — Art. 41

- Fa - Area per l'istruzione — Art. 42
- Fb - Area ed Attrezzature di Interesse Comune — Art. 43
- Fc - Area a parco, per il gioco e lo sport — Art. 44
- Fd - Area per Parcheggi — Art. 45

AREE PER SERVIZI PER L'INDUSTRIA E L'ARTIGIANATO — Art. 46

- Fa - Area per spazi pubblici o per attività collettive area a verde pubblico — Art. 46
- Fa - Area per Parcheggi — Art. 46

ZONE AGRICOLE — Art. 35

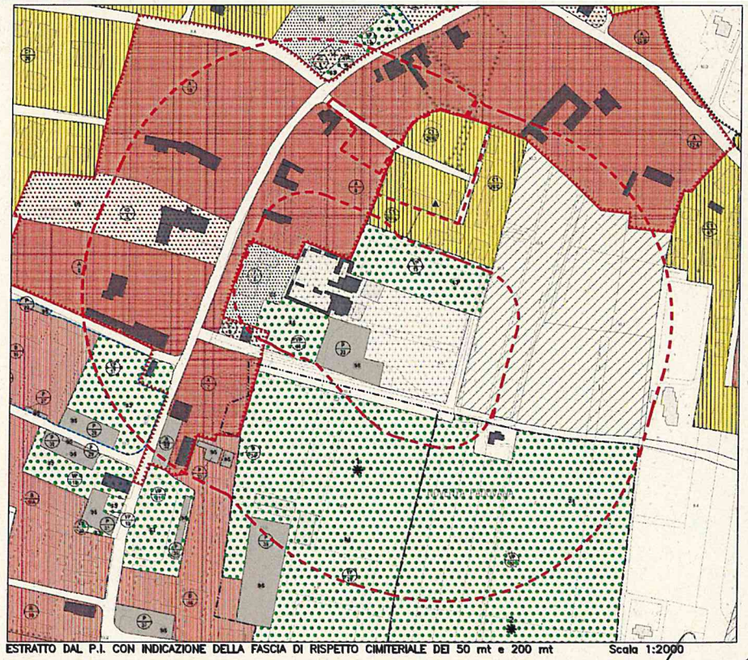
- Sottozona E2 — Art. 36
- Sottozona E2a — Art. 37
- Sottozona ED - Nuclei di edificazione diffusa — Art. 38
- Cimitero — Artt. 43, 59
- Perimetro Strumento Attuativo vigente — Art. 6
- Perimetro Strumento Attuativo previsto (P.P.- P.E.E.P. - P. di R. - P. di L. - P.I.P.) — Art. 6
- Perimetro Strumento Attuativo concluso — Art. 6
- Perimetro Zona Degradata da realizzare con P. di R. — Art. 6
- Edifici di Valore Storico Architettonico Ambientale — Artt. 17, 50

ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI IN ZONA IMPROPRIA — Art. 33

- Attività Produttive da Ampliare e/o confermare — Art. 33
- Attività Produttive da Bloccare — Art. 33
- Attività Produttive da Trasferire — Art. 33

VIABILITA' — Art. 47

- Viabilità esistente — Art. 47

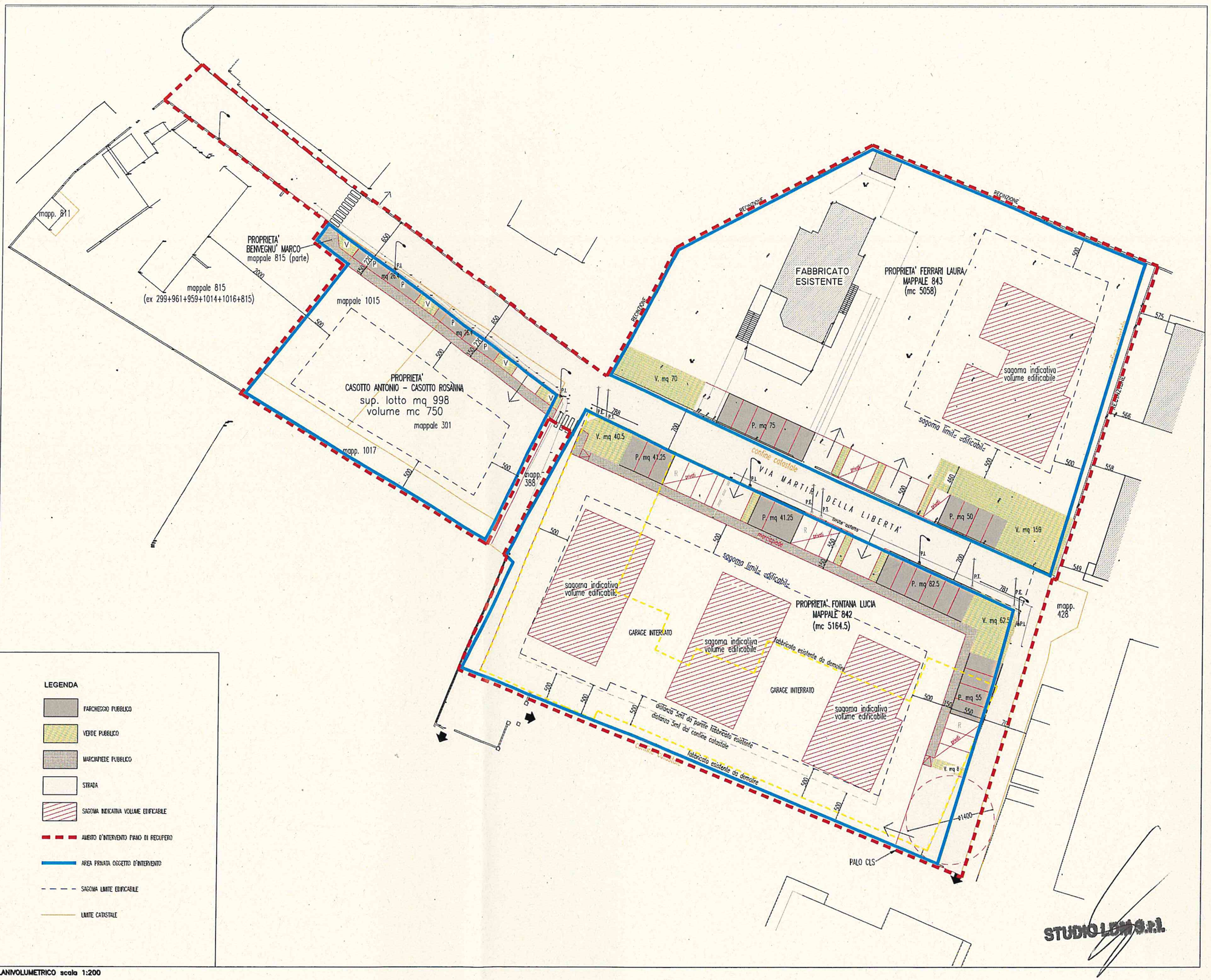


ESTRATTO DAL P.I. CON INDICAZIONE DELLA FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE DEI 50 mt e 200 mt Scala 1:2000

STUDIO LDM S.r.l.

TABELLA DIMENSIONAMENTO PIANO DI RECUPERO

PROPRIETA' FERRARI LAURA - FONTANA LUCIA	
PROPRIETA' FERRARI LAURA: N.C.T. Fog. 5, Mapp. 843, sup. catastale	= mq 3372
PROPRIETA' FONTANA LUCIA: N.C.T. Fog. 5, Mappale 842, superficie catastale =	= mq 3443
SUPERFICIE COMPLESSIVA (3372+3443)	= mq 6815
INDICE FONDIARIO mc/mq	= mc 1.5 / mq
VOLUME COMPLESSIVO P. DI R. (mq 6815 X 1.5 mc)	= mc 10222.5
N° ABITANTI TEORICI 10222.5/150 = 68.15 arrotondati a 68	N° 68.
DIMENSIONAMENTO STANDARD (art. 7 N.T.O.)	
STANDARD A PARCHEGGIO PUBBLICO 5 mq/ab = 5x68	= mq 340
STANDARD A VERDE PUBBLICO 5 mq/ab = 5x68	= mq 340
STANDARD A VERDE SECONDARIO 3 mq/ab < 1000 mq (da monetizzare) =3x68	= mq 204
STANDARD DI PROGETTO	
STANDARD A PARCHEGGIO PUBBLICO	= mq 345 > 340
STANDARD A VERDE PUBBLICO	= mq 340 = 340
STANDARD A VERDE SECONDARIO 3 mq/ab < 1000 mq (da monetizzare) =3x68	= mq 204
PROPRIETA' CASOTTO ANTONIO - CASOTTO ROSANNA - BENVEGNU' MARCO	
PROPRIETA' CASOTTO ANTONIO-CASOTTO ROSANNA: N.C.T. Fog. 5, Mapp. 1015-1017-301, sup. catastale	= mq 1180
PROPRIETA' BENVEGNU' MARCO: N.C.T. Fog. 5, Mappale 815 (parte), superficie catastale =	= mq 25.98
SUPERFICIE COMPLESSIVA (1180+25.98)	= mq 1205.98
SUPERFICIE FONDIARIA	= mq 998
VOLUME P. DI R.	= mc 750
N° ABITANTI TEORICI 750/150 = 5	N° 5
DIMENSIONAMENTO STANDARD (art. 7 N.T.O.)	
STANDARD A PARCHEGGIO PUBBLICO 5 mq/ab = 5x5	= mq 25
STANDARD A VERDE PUBBLICO 5 mq/ab = 5x5	= mq 25
STANDARD A VERDE SECONDARIO 3 mq/ab < 1000 mq (da monetizzare) =3x25	= mq 25
STANDARD DI PROGETTO	
STANDARD A PARCHEGGIO PUBBLICO	= mq 52.8 > 25
STANDARD A VERDE PUBBLICO	= mq 33.5 > 25
STANDARD A VERDE SECONDARIO 3 mq/ab < 1000 mq (da monetizzare) =3x25	= mq 25



PLANIVOLUMETRICO scala 1:200

LEGENDA

- PARCHEGGIO PUBBLICO
- VERDE PUBBLICO
- MARCIAPIEDE PUBBLICO
- STRADA
- SAGOMA INDICATIVA VOLUME EDIFICABILE
- AMBITO D'INTERVENTO PIANO DI RECUPERO
- AREA PRIVATA OGGETTO D'INTERVENTO
- SAGOMA LIMITE EDIFICABILE
- LIMITE CATASTALE

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA
PROVINCIA DI PADOVA

Progetto di:

PROPOSTA D'INTERVENTO PIANO DI RECUPERO MARTIRI DELLA LIBERTA'

Descrizione tavola: PLANIVOLUMETRICO

Scala elaborati: 1:200

Proprietari:
Fontana Lucia
Ferrari Laura
Casotto Antonio
Casotto Rosanna
Benvegnù Marco

Firme:

Tavola n.: 3

Data: 06.12.2024

Aggiornamenti:

Progettisti:
ing. Marco Franceschini
IndyStudio
Arch. Alessandro Lazzari

Studio Tecnico: Piazzetta Giovanelli, 32 - 35027 Noventa Padovana (PD) - Tel. 049 8932066 - e-mail mk@studiomk.biz

Elaborato protetto a norma della NB Tel. Progetto Giovanelli, 32 - 35027 Noventa Padovana (PD) - Tel. 049 8932066
Il uso da ogni tipo e misura, sono disponibili in più sono copie, ripetizioni, pubblicate e diffuse ad altri e/o terzi e/o pubb. senza il consenso dell'autore (Legge 22/41, n° 633 ed. 2171 e segg. del 633)

STUDIO LOMB S.r.l.

17/02/2025

PER ACCETTAZIONE

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA PROVINCIA DI PADOVA

Rep. n. _____

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART 6 LEGGE REGIONALE N. 11 DEL 23/04/2004 E S.M.I.

L'anno 2025, il giorno 17 del mese di FEBBRAIO, presso il Comune di Noventa Padovana, tra:

-Il Sig. _____, domiciliato per la funzione presso la sede Comunale del Comune di Noventa Padovana, che interviene in nome, per conto ed interesse del Comune di Noventa Padovana, ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, nonché dell'articolo 109, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, a ciò autorizzato con Decreto Sindacale n. _____ del _____, di seguito denominato "Comune";

-La Sig.ra BUSANA LUISA, nata a NOVENTA PADOVANA (PD) il 17/04/1952 residente a NOVENTA PADOVANA (PD) in Via ARGINE SINISTRO PIOVEGO n. 42/E C.F. BSNLSU52D57F962G che interviene in qualità di LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA DITTA "AGOSFERA HOLDING S.R.L.", C.F. 04522660284, con sede a Noventa Padovana (PD) in Piazza Europa n. 36;

-Il Sig. AGOSTINI ANTONIO, nato a VIGONZA (PD) il 09/12/1949 residente a NOVENTA PADOVANA (PD) in Via ARGINE SINISTRO PIOVEGO n. 42/E C.F. GSTNTN49T09L900R che interviene in qualità di LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA DITTA "FONDAZIONE LE CINQUE VIE DI GIORGIO E.T.S.", C.F. 92277910284, con sede a Noventa Padovana (PD) in Piazza Europa n. 36;

nel seguito del presente atto denominate "Parte Privata";

PREMESSO che

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) del COMEPA approvato in Conferenza di Servizi del 18/07/2011 ratificata con delibera della Giunta Provinciale numero 50 del 22/02/2012 e pubblicato sul B.U.R. n. 21 in data 16/03/2012;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 155 in data 17/11/2017 e pubblicato sul BUR n. 116 in data 01/12/2017, adeguato alle prescrizioni imposte in fase di approvazione recepite con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 25/05/2018 e successiva Variante n. 1 al P.A.T. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020, relativa all'adeguamento del P.A.T. alla Legge Regionale n. 14/2017 sulle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;

-a norma dell'art. 8 delle Norme Tecniche del P.A.T. gli interventi da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 sono definiti in sede di P.I. sulla base di proposte presentate dai privati;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) divenuto efficace a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., ai sensi dell'art. 48, comma 5-bis, della Legge Regionale n. 11/2004, per le parti compatibili con lo stesso Piano;

-il Comune di Noventa Padovana dopo l'approvazione del Piano degli Interventi (P.I.) ha approvato le seguenti Varianti:

1. Variante n. 1 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 28/11/2018, concernente la modifica di tre schede di tutela del

patrimonio storico "schede B - Edifici storici con grado di protezione" e l'integrazione dell'art. 13 delle N.T.O. relativo alla normativa sulla disciplina degli interrati e modalità per la realizzazione dei parcheggi;

2. Variante n. 2 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 27/11/2020, inerente indicazioni normative riguardanti tipologie edilizie e numero di alloggi per alcune Z.T.O. all'interno del Repertorio Normativo;

3. Variante n. 3 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 30/11/2021, inerente l'allineamento del P.I. al P.A.T. e al P.A.T.I. e alle recenti disposizioni normative in tema di consumo di suolo, nonché modifiche cartografiche e accoglimento manifestazioni di interesse pubblico;

4. Variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 28/02/2022, inerente l'aggiornamento cartografico per l'inserimento dell'opera pubblica della scuola d'infanzia e asilo integrato a Noventana;

VALUTATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 78 del 01/08/2019 sono state approvate le linee guida e i criteri generali per la raccolta di proposte ed iniziative di interesse diffuso o puntuale e di proposte di rilevante interesse pubblico da definire attraverso accordi pubblico/privato per l'inserimento nel PI;

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020 è stata approvata la "variante di adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017 relativamente alle Disposizioni per il contenimento di consumo di suolo";

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 30/10/2020 è stato approvato il procedimento per l'istituzione del Registro Comunale dei Crediti Edilizi (RECRED), ai sensi dell'art. 4, comma 8, della Legge Regionale n. 14 del 04.04.2019, secondo la procedura prevista dall'art. 18, comma 2 e 3, della

Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-con Delibera di Giunta Comunale n. 108 del 22/12/2020 sono state approvate le "Linee guida per l'applicazione dei meccanismi di perequazione da adottare nella valutazione delle proposte di accordo pubblico/privato";

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 29/12/2020 è stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) e successiva modifica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 30/11/2021;

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 26/07/2022 di presa d'atto, è stato avviato l'iter di approvazione della variante n. 5 al P.I. mediante illustrazione del "Documento Programmatico Preliminare (denominato Documento del Sindaco)", predisposto in riferimento all'art. 18, comma 1, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

CONSIDERATO che

-l'Amministrazione Comunale, con avviso pubblico del 01/09/2022 prot. 16820, ha avviato il procedimento alla concertazione e alla partecipazione pubblica con incontro fissato in data 15/09/2022 rivolto a cittadini, a tecnici, ad associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, a gestori di servizi pubblici e di uso pubblico e agli interessati, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 5 e 18 della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-l'Amministrazione Comunale, in data 01/09/2022 ha pubblicato nella Sezione "Amministrazione Trasparente", dal 02/09/2022 al 30/11/2022, un avviso finalizzato alla presentazione di manifestazioni di interesse, da parte di privati che intendano attuare trasformazioni volte ad assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di "rilevante interesse pubblico", e/o puntuali

interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o di inserimento di nuove volumetrie, compatibili con le previsioni del P.A.T.I, del P.A.T., del P.G.R.A. (Piano di Gestione Rischio Alluvioni), di Contenimento del Consumo del Suolo ai sensi della L.R. n. 14/2017, del Documento Programmatico Preliminare, nonché nel rispetto delle indicazioni contenute nelle linee guida approvate con D.G.C. n. 78/2019;

-a seguito del citato avviso pubblico la Ditta Proponente ha presentato quattro manifestazioni di interesse pubblico per la sottoscrizione di accordi di pianificazione pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i., e più precisamente:

-in data 26/01/2023 Prot. n. 1803 Numero 95;

-in data 26/01/2023 Prot. n. 1804 Numero 96;

-in data 26/01/2023 Prot. n. 1805 Numero 97;

-in data 26/01/2023 Prot. n. 1806 Numero 98;

-è interesse della Parte Privata realizzare gli interventi di trasformazione e/o riqualificazione urbanistico edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla perequazione urbanistica;

-è interesse del Comune di Noventa Padovana procedere alla trasformazione e/o riqualificazione urbanistico-edilizia del territorio attraverso un accordo di pianificazione pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i.;

-nel caso di non attuazione dell'intervento proposto entro 5 (cinque) anni dall'approvazione della Variante n. 5 al PI, la validità della previsione urbanistica e dell'accordo di pianificazione pubblico privato decade;

-la proposta di progetto/iniziativa per l'attuazione di interventi puntuali di

trasformazione urbanistica viene accolta fatto salvo diritti di terzi.

RILEVATO che

-la L.R. n. 11/2004, attribuisce al PAT la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e al PI la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;

-l'art. 6 della L.R. n. 11/2004, prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede;

-le proposte hanno per oggetto interventi di rilevante interesse pubblico finalizzati a:

-la N. 95 del 26/01/2023 Prot. n. 1803 "MODIFICA DEL GRADO DI TUTELA DEL RUSTICO DA 2 A 3";

- la N. 96 del 26/01/2023 Prot. n. 1804 "Modifica della destinazione d'uso da zona agricola "E2a" a zona "Fc, area a parco, gioco e sport" per la realizzazione di un parco privato ad uso pubblico";

- la N. 97 del 26/01/2023 Prot. n. 1805 "Modifica della viabilità ciclopedonale interna ad una proprietà privata, oggetto di interesse pubblico per la sua riqualificazione in parco urbano";

- la N. 98 del 26/01/2023 Prot. n. 1806 "riduzione del vincolo cimiteriale da 200 mt a 50 mt";

-l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di utilizzare la perequazione al fine di acquisire risorse finanziarie per il trasferimento/realizzazione di immobili, opere e interventi a favore del Comune;

-la Parte Privata è proprietaria/avente titolo dell'area oggetto di richiesta, ubicata in comune di Noventa Padovana, in Via Roma ed è censita in Catasto al Foglio n. 5, Mappali n. 492, 894, 982, 984;

VERIFICATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 118 del 31/10/2023 avente ad oggetto "Attività di Formazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi. Valutazioni in merito all'accoglimento delle proposte di accordo pubblico-privato di cui all'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004", le manifestazioni di interesse - N. 95 del 26/01/2023 Prot. n. 1803 - N. 96 del 26/01/2023 Prot. n. 1804; - N. 97 del 26/01/2023 Prot. n. 1805 e la N. 98 del 26/01/2023 Prot. n. 1806 presentate agli atti comunali sono risultate "accoglibili" solo dal punto di vista del giudizio tecnico, e appaiono tra loro interconnesse e valutabili unitamente.

PRESO ATTO CHE l'Ufficio tecnico Settore Urbanistica ed Edilizia Privata, con note del 27.08.2024 prot. 15613, 15614, 15615, 15616 comunicava alle Ditte "Agosfera Holding srl" e "Fondazione Le cinque vie di Giorgio" i documenti mancanti ai fini della conclusione degli accordi per l'adozione della Variante n. 5 al P.I. delle Manifestazioni di interesse n. 95, 96, 97, 98;

PRESO ATTO CHE a seguito delle note anzidette, la ditta Agosfera Holding in data 23.09.2024 prot. 17366 e la Fondazione "Le cinque vie di Giorgio" in data 23.09.2024 prot. 17368, presentavano le integrazioni propedeutiche per la definizione degli accordi urbanistici, successivamente integrate con nota del 30.09.2024 prot. 17819;

-le proposte della Parte Privata inerenti alla:

- Modifica del grado di tutela da n. 2 a n. 3 del rustico - unità collabente;

- Modifica della destinazione d'uso da zona agricola "E2a" a zona a servizi "Fc - area a parco gioco e sport" per la realizzazione di un parco privato ad uso pubblico;
- Modifica alla viabilità viaria ciclo-pedonale interna ad una proprietà privata oggetto di interesse pubblico per la sua riqualificazione in Parco Urbano;
- Riduzione del vincolo cimiteriale da ml. 200 a m. 50;

rientrano tra gli obiettivi primari previsti dal "Documento Programmatico Preliminare" al P.I.;

-le parti intendono concludere un accordo per la realizzazione di una proposta di intervento, ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i., comprendente la determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del Piano degli Interventi;

-i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative fissati dal P.A.T., segnatamente dall'art. 5 delle relative Norme Tecniche, e delle linee guida stabilite dalla Giunta Comunale con propria Deliberazione n. 108 del 22/12/2020;

-tale accordo, costituisce parte integrante del Piano degli Interventi, dovrà essere successivamente recepito con deliberazione di adozione del Consiglio Comunale, ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento di approvazione.

DATO ATTO che

-le aree in oggetto sono classificate nel P.A.T. come:

-Tavola 1 "Vincoli":

Vincolo monumentale D. Lgs. 42/2004;

Cimiteri/fasce di rispetto ;

Ambito del bacino scolante in laguna ;

-Tavola 2 "Invarianti":

Elementi areali (di natura storico-culturale);

Elementi areali (di natura paesaggistica);

Elementi lineari (di natura geomorfologica);

Elementi lineari (di natura idrogeologica);

-Tavola 3 "Fragilità":

Area idonea a condizione;

Aree di interesse storico, ambientale e artistico;

- Tavola 4 "Trasformabilità":

Pertinenze scoperte da tutelare – D. Lgs 42/2004;

Infrastrutture e attrezzature di maggiore rilevanza;

Corridoi ecologici secondari;

Edifici ed aree con vincoli alla trasformazione – Schede B PRG;

-Elaborato Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni "P.G.R.A.":

Pericolosità - parte "P" 1 - Rischio "R" 1;

Pericolosità - parte "P" 2 - Rischio "R" 2;

-Il P.I. vigente classifica l'area suddetta come Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea):

- Mappale n. 492 - ZONA E2a /Fc;

- Mappale n. 894 - ZONA E2a;

- Mappale n. 982 - ZONA E2a;

- Mappale n. 984 - ZONA E2a;

SI PATTUISCE QUANTO SEGUE

ART. 1 - PREMESSE

1.Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica.

ART. 2 - OBIETTIVI

1.Le Parti si impegnano con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare il presente Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

Parte Privata:

Manifestazione d'interesse **N. 95** - rustico - unità collabente.

Nell'immobile sito in zona Agricola "E2a" adiacente alla zona "Fc", oltre alla riduzione del vincolo tipologico insistente sull'unità collabente da grado di protezione 2 a grado 3, sarà consentita una destinazione d'uso compatibile con: a) la residenza; b) con le attività di supporto dell'eventuale azienda agricola che utilizzerebbe l'area E2a a nord dell'immobile; c) con le attività di servizio e/o supporto delle attività ricomprese nella destinazione Fc a sud dell'immobile.

Manifestazione d'interesse **N: 96** - cambio di destinazione da ZTO "agricola E2a" a ZTO "servizi Fc - area a parco gioco e sport" per consentire la realizza-zione di un parco, mediante la trasformazione della porzione di area a sud dell'attuale area Fc fino alla fascia di rispetto fluviale dei 100 mt dall'unghia arginale del Piovego, per una superficie di circa 13.500 mq. Ampliamento

delle attività previste all'art. 44 delle NTO per le ZTO Fc comprendendo oltre all'attività 84 anche le attività 82-83-86 e 93.

Costituzione e trasformazione della servitù di passaggio con mezzi agricoli, nell'area a sud del cimitero, in servitù di passaggio per persone, mezzi di ogni tipo e sottoservizi, gravante sui terreni di proprietà del Comune di Noventa Padovana, Foglio n. 5, mappali n. 502, 503, 249 e 165 ed a favore dei terreni di AGOSFERA HOLDING srl, Foglio n. 5, mappale n. 982, come si evince dalla planimetria "Particolare 1" ricompresa nel disegno urbanistico generale, ALLEGATO "D".

Costituzione di servitù di pubblico passaggio per persone e mezzi di ogni tipo, comprese condotte e sottoservizi, a favore del fondo dominante mappale n. 492, gravante sul fondo servente mappali n. 872 e 1021 della larghezza risultante dal prolungamento dell'attuale viabilità di penetrazione ovest-est da via Roma, costituente l'accesso all'area degli impianti sportivi di Noventa Centro, come si evince dalla planimetria "Particolare 2" ricompresa nel disegno urbanistico generale, ALLEGATO "D".

Manifestazione d'interesse **N: 97**

Previsione dell'inserimento di una viabilità ciclopedonale di collegamento tra il Piovego e la viabilità di accesso all'esistente passaggio a nord degli impianti sportivi ed al rustico di cui alla manifestazione d'interesse N. 95 con il collegamento al mappale n. 503 di proprietà del Comune di Noventa Padovana;

Manifestazione d'interesse **N: 98**

Deroga di vincolo cimiteriale a seguito di interventi di rilevante interesse pubblico inseriti in un ambito soggetto a strumento urbanistico attuativo;

Comune:

-acquisire risorse finanziarie per interventi pubblici strategici, assoggettando la proposta a contributo perequativo, sotto forma di acquisizione di aree e/o alla realizzazione di opere di interesse pubblico, proporzionato all'intervento di trasformazione urbanistica previsto dal presente Accordo, tra cui;

- acquisizione di aree per l'ampliamento degli impianti sportivi di Noventa Centro.

- Dare attuazione alla realizzazione degli interventi di formazione del fondo e delle opere propedeutiche alla realizzazione del parcheggio pubblico e della viabilità in prossimità del cimitero.

- Dare attuazione alla realizzazione degli interventi di formazione del fondo e delle opere propedeutiche alla realizzazione del parcheggio pubblico e della viabilità in prossimità della casa della comunità.

- Dotare lo strumento urbanistico di previsioni di Piano che consentano la futura fruizione pubblica di una pista ciclopedonale che colleghi il cimitero e gli impianti sportivi di Noventa Centro con l'argine sinistro del Piovego

2.I contenuti tecnici della trasformazione urbanistico edilizia sono riportati nelle schede allegate al presente Atto per formarne parte integrante e sostanziale.

ART. 3 - INDIVIDUAZIONE AREE

1.Le aree oggetto del presente Accordo sono individuate nella Scheda Progettuale di cui all'Elaborato "ALLEGATO D - Disegno Urbanistico Generale" e sono per la Parte Privata così catastalmente individuate:

Catasto Terreni: Comune di Noventa Padovana, Sezione U, Foglio n. 5,

Mappale n. 982 di mq. 12.538;

Mappale n. 984 di mq. 21.239;

Mappale n. 894 di mq. 565;

Mappale n. 492 di mq. 81.434;

Catasto Fabbricati: Comune di Noventa Padovana, Sezione U, Foglio n. 5, Mappale n. 894, Categoria Catastale F02;

2.La Parte Privata dichiara di avere la piena e libera proprietà e disponibilità delle suddette aree.

ART. 4 - OBBLIGHI

1.Gli obblighi che i soggetti sottoscrittori assumono con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

- corrispondere, mediante l'esecuzione di opere e/o la cessione di aree, un contributo non inferiore al 20 % del valore perequativo, pari al 61,51 % del plusvalore delle aree ed immobili oggetto di trasformazione urbanistica, da ZTO "E2a" a ZTO "Fc", della consistenza di circa 13.500 mq, per un totale quantificato in € 53.143,60 (*Euro cinquantatremilacentoquarantatre/60*) entro 60 giorni dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale, relativa all'adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi, condizionata alla successiva approvazione della Variante stessa, obbligandosi inoltre a tal fine a presentare una garanzia, per mezzo di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da istituto o compagnia di primaria importanza, per l'attuazione degli eventuali restanti obblighi assunti con il presente accordo, e fino a concorrenza dell'importo € 53.143,30 € (*Euro cinquantatremilacento quarantatre/60*).

- cedere l'area di circa 2643 mq a destinazione ZTO "Fc", per consentire

all'amministrazione comunale l'esecuzione dell'ampliamento dei campi da calcio;

- realizzare le opere di "sistemazione del fondo dell'area" propedeutiche alla realizzazione del parcheggio e della viabilità pubblica in prossimità del cimitero e a realizzare le opere di "sistemazione del fondo dell'area" propedeutiche alla realizzazione della viabilità pubblica necessaria per l'ampliamento del parcheggio della Casa della Comunità, fino a compensazione dell'intero importo perequativo calcolato secondo i parametri della delibera di Giunta Comunale n. 78 del 01/08/2019 ed in ottemperanza alle Delibere di Giunta Comunale n. 141 del 30/09/2024 avente per oggetto il "*Riconoscimento di rilevante interesse pubblico delle proposte di accordo Pubblico/privato acquisite in data 26.01.2023 prot. 1803, 1804, 1805, 1806 (manifestazioni d'interesse n. 95, 96, 97, 98)*" e n. 142 del 30/09/2024 avente per oggetto "*costituzione delle servitù su area catastalmente censita al Foglio n. 5, Mappali n. 165, 249, 502, 503, con accesso da Via Roma (ex Provinciale n. 36) per macchine agricole, mietitrebbie, transito carraio e pedonale, passaggio dei sotto-servizi primari tra il Comune di Noventa Padovana e la Ditta AGOSFERA HOLDING SRL, a favore dell'area catastalmente censita al Catasto Terreni, Foglio n. 5, Mappali n. 492, 894, 982, 984 come da allegata planimetria*" i cui contenuti si intendo integralmente richiamati;

- corrispondere mediante l'esecuzione di opere e/o la cessione di aree un contributo pari all' 80% del valore perequativo, pari al 61,51 % del plusvalore delle aree ed immobili oggetto di trasformazione urbanistica, per un totale quantificato nell'importo di € 212.574,40 (*Euro duecentododicimilacinquecentosettantaquattro/40*) entro 1 anno dall'esecutività della Delibera di Consiglio Co-

munale, relativa all'approvazione della Variante n. 5 al Piano Interventi, obbligandosi inoltre a tal fine a presentare una garanzia per mezzo di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da istituto o compagnia di primaria importanza, a copertura dell'eventuale restante importo del contributo perequativo dovuto in caso di mancata o incompleta esecuzione delle opere e cessione delle aree oggetto di compensazione del contributo perequativo, che sarà svincolata ad avvenuto adempimento degli obblighi assunti con il presente accordo.

Comune:

-inserire la proposta nel Piano degli Interventi con una specifica Scheda Progettuale, che prevede:

La riduzione del grado di protezione del rustico di cui alla manifestazione n. 95, da grado 2 a grado 3 con la previsione di destinazioni d'uso compatibili con la residenza, con le ZTO "E2a" e con le ZTO "Fc";

la trasformazione dell'area di circa 13.500 mq da ZTO "E2a" in ZTO "Fc" e l'inserimento delle attività 82-83-84-86 e 93 dell'art. 44 delle NTO su tutta l'area Fc di proprietà del proponente;

L'inserimento della previsione della realizzazione di una ciclabile della larghezza di mt 4 per una estensione di circa 540 mt (dall'unità collabente fino all'unghia arginale) pari a circa mq. 2.160,00;

La costituzione di servitù di passaggio per persone e mezzi di qualsiasi natura come da planimetrie allegate "Particolare 1" e Particolare 2" di cui al Disegno urbanistico generale ALLEGATO "D";

La disponibilità ad adoperarsi presso l'ULSS 6 di Padova affinchè, in caso di proposte urbanistiche di rilevante interesse pubblico soggette e strumento

urbanistico attuativo, sia ridotto il perimetro del vincolo cimiteriale.

-inserire ogni altra previsione attinente al contenuto del Piano degli Interventi necessaria o utile a rendere eseguibile l'intervento in oggetto, secondo il contenuto delineato nel contesto del presente atto.

ART. 5 - TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. I tempi e le modalità di attuazione fissati con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

- esecuzione di opere del valore non inferiore al 20% del contributo perequativo di cui al precedente Art. 4, entro 60 giorni dall'**adozione** della Variante n. 5 al Piano degli Interventi, che recepirà i contenuti del presente Accordo;

- esecuzione di opere e cessione di terreni del valore non inferiore al pagamento del 100% del contributo perequativo di cui al precedente Art. 4, entro 1 anno dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale, relativa all'**approvazione** della Variante n. 5 al Piano Interventi

-per dare compimento al presente Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato dovrà essere presentato un Piano di riordino Urbanistico e/o un una istanza di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001 soggetto a Contributo di Costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 entro 3 anni dall'esecutività della Delibera di Approvazione della Variante n. 5 al Piano Interventi.

-cessione degli immobili oggetto di perequazione entro 12 mesi dalla data di entrata in vigore della Delibera di Approvazione della Variante n. 5 al Piano

degli Interventi;

-produrre adeguata garanzia (polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da istituto o compagnia di primaria importanza) come indicato al successivo Art. 6 contestualmente alla sottoscrizione del presente Accordo;

Comune:

-impegno a sottoporre all'adozione in Consiglio Comunale il P.I. che recepisce il presente Accordo entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo.

ART. 6 - SPESE E GARANZIE

1.Tutte le spese, anche quelle notarili, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti alla stipula del presente Atto sono a carico della Parte Privata che dichiara formalmente di assumerle.

2. A garanzia del rispetto degli impegni assunti la Parte Privata si impegna a prestare, contestualmente alla sottoscrizione del presente Accordo e comunque prima dell'avvio della procedura di approvazione del Piano degli Interventi, garanzia per mezzo di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da istituto o compagnia di primaria importanza, con escussione a prima richiesta, per l'importo risultante dal conteggio del contributo perequativo di € 265.718,00 (*Euro duecentosessantacinquemilasettecentodiciotto/00*), pari al 100% del valore della perequazione urbanistica, a cui andranno sottratti: il costo delle opere già eseguite per l'esecuzione della sistemazione del fondo inerente alle due aree a sud del cimitero (di cui al Particolare 1 e al Computo metrico estimativo opere Particolare 1) ed a sud degli impianti sportivi (di cui al Particolare 2 e al Computo metrico estimativo opere Particolare 2) il cui importo, calcolato secondo il prezziario delle opere pubbliche – edizione Luglio 2024 - risulta pari ad €104.897,03 + € 28.671,08 = 133.568,11 (*Euro*

centotrentatremila cinquecentosessantotto/11) ed il valore dell'area di 2643 mq Z.T.O. Fc, pari ad € 132.150,00 (*Euro centrotrentaduemilacento cinquanta/00*) destinata all'ampliamento degli impianti sportivi, qualora già ceduta al Comune di Noventa padovana..

3.La Parte Privata, qualora non rispetti anche uno dei termini previsti in generale nel presente Accordo, ed in particolare quelli richiamati nel precedente Art. 5, autorizza fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad escutere la garanzia prestata per l'importo corrispondente al valore delle opere e/o cessioni di aree non ancora effettuate.

4.La garanzia prestata dalla Parte Privata, verrà svincolata o ridotta entro 30 giorni (trenta giorni) dall'avveramento delle misure compensative che la ditta AGOSFERA HOLDING SRL si obbliga a ottemperare in virtù del presente accordo.

5.Le garanzie verranno svincolate al collaudo finale delle opere di urbanizzazione o all'avvenuto incameramento alla tesoreria comunale del contributo perequativo di cui al precedente Art. 4, con spese a totale carico della Parte Privata.

ART. 7 - EFFICACIA E VALIDITA' DELL'ACCORDO

1.L'efficacia del presente Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Provvedimento di approvazione dell'Accordo stesso.

2.Le parti si danno reciprocamente atto che, qualora il Consiglio Comunale non dovesse approvare il presente Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato, ovvero detto accordo non venisse integralmente recepito nel Piano degli Interventi, il presente Accordo si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi

efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra le parti, fatta eccezione per la costituzione della servitù, di cui alla delibera di G.C. n. 142 del 30/09/2024, che l'amministrazione si obbliga a costituire ed iscrivere nei registri immobiliari, indipendentemente dal perfezionamento dell'iter della Variante N. 5 al P.I., in quanto la servitù stessa è costituita in esecuzione dell'impegno assunto dal Comune di Noventa Padovana con atto del Segretario Comunale Dott. Giuseppe Contino del 22.12.1986, e salvi comunque nuovi accordi tra le parti da esplicitarsi nelle forme di legge sia relativamente a proroghe dei termini che al contenuto dell'accordo medesimo.

3.Nell'eventualità in cui il Piano degli Interventi venisse approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Parte Privata, il presente Accordo diverrà automaticamente inefficace se entro i successivi 12 mesi le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti e interessi. Resta in ogni caso fatto salvo l'impegno del Comune alla costituzione della servitù di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 142 del 30/09/2024.

4.Nell'ipotesi prevista dal comma precedente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente accordo, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi e i certificati di agibilità relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Parte Privata.

ART. 8 - 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

Legge n. 241/1990 come modificata dalla Legge n. 15/2005 nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 9 - OBBLIGAZIONI DI CARATTERE GENERALE

1.La Parte Privata 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.

2.Qualora alla Parte Privata dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

ART. 10 - CONTROVERSIE

1.Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono disciplinate dal D.Lgs. n. 104 del 02/07/2010, allegato 1, art.7.

ART. 11 - DISPOSIZIONI FINALI

1.La Parte Privata, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli edifici e/o delle aree oggetto di Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente Accordo.

2.La Parte Privata si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi riguardanti la perequazione urbanistica e il presente Accordo.

3.L'assunzione dei predetti obblighi e delle relative garanzie da parte degli aventi causa libererà la Parte Privata.

Per la "Parte Privata"

AGOSTINI ANTONIO (firma) _____

BUSANA LUISA (firma) Luisa Busana

Per il "Comune"

_____ (firma) _____

Allegati:

Allegato A – Estratto Catastale e P.I.; Allegato B – Estratti PAT; Allegato C – Ortofoto; Allegato_D_ Disegno urbanistico generale; Particolare 1; Particolare 2; Computo metrico estimativo opere Particolare 1; Computo metrico estimativo opere Particolare 2; Scheda B_158.2 Attuale + Modificata

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	Quantità	IMPORTI unitario	IMPORTI TOTALE
	RIPORTO			
	LAVORI A MISURA			
1 VEN24-01.02.03.00	**SCAVO DI SBANCAMENTO** Scavo di sbancamento eseguito con mezzi meccanici in terreno di qualsiasi natura e consistenza, escluso la roccia, per il risezionamento o la costruzione del cassonetto stradale, compreso il picchettamento preliminare e definitivo, il tracciamento delle curve, il trasporto del materiale di risulta a riempimento o in rilevato fino alla distanza media di m 100 e la sua sistemazione nei siti di deposito, oppure il trasporto fino al sito di carico sui mezzi di trasporto entro gli stessi limiti di distanza. intera area	925,70		
	SOMMANO m3	925,70	7,94	7'350,06
2 VEN24-04.04.10.a	**COMPATTAZIONE PIANO DI POSA FONDAZIONE STRADALE - PER I GRUPPI A1, A2-4, A2-5, A3** Compattazione del piano di posa della fondazione stradale (sottofondo) nei tratti in trincea per la profondità e con le modalità stabilite dagli elaborati di progetto e prescritte dalla Direzione Lavori, fino a raggiungere in ogni punto un valore della densità non minore del 95% di quella massima della prova AASHO modificata, ed un valore del modulo di deformazione ME non minore di 50 N/mq. La lavorazione dovrà essere eseguita nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche. Nel prezzo è compreso ogni onere per gli eventuali inumidimenti od essicamenti necessari. La voce di prezzo comprende inoltre la segnalazione delle aree di lavoro per tutta la durata del cantiere secondo le vigenti normative e le prescrizioni contenute negli elaborati progettuali e le disposizioni impartite dall'Ufficio di Direzione Lavori e gli eventuali oneri occorrenti per la regolamentazione o le interruzioni del traffico durante le operazioni lavorative. COMPATTAZIONE PIANO DI POSA FONDAZIONE STRADALE - PER I GRUPPI A1, A2-4, A2-5, A3 intera area	3'702,79		
	SOMMANO m2	3'702,79	3,18	11'774,87
3 VEN24-04.04.51.b	**FONDAZIONE STRADALE - MATERIALE PROVENIENTE DA CAVA DI PRESTITO** Fondazione stradale eseguita con materiale legante misto di cava, di adatta granulometria, giudicato idoneo dalla Direzione Lavori e di caratteristiche rispondenti ai requisiti prestazionali richiesti dalle Norme Tecniche e dagli elaborati progettuali, per uno spessore compresso pari a quello indicato negli elaborati di progetto. La lavorazione dovrà essere eseguita nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche. Nel prezzo è compreso ogni onere per la stesa su piano di posa preventivamente livellato, la posa in opera anche in più strati di almeno 10 cm e massimo 20 cm, la livellazione e la cilindratura con rullo compressore di 14 - 16 ton o corrispondente rullo vibrante fino al raggiungimento della densità prevista nelle Norme Tecniche. La voce di prezzo comprende inoltre la segnalazione delle aree di lavoro per tutta la durata del cantiere secondo le vigenti normative e le prescrizioni contenute negli elaborati progettuali e le disposizioni impartite dall'Ufficio di Direzione Lavori e gli eventuali oneri occorrenti per la regolamentazione o le interruzioni del traffico durante le operazioni lavorative. Contabilizzato per i quantitativi posti in opera a compattazione avvenuta. FONDAZIONE STRADALE - MATERIALE PROVENIENTE DA CAVA DI PRESTITO intera area ulteriore materiale fascia più a sud ulteriore materiale fascia più a sud_zona bassa	925,70 290,00 290,00		
	SOMMANO m3	1'505,70	33,97	51'148,63
4 VEN24-01.03.11.00	**FORNITURA E STASA DI MISTO GRANULARE STABILIZZATO** Fornitura e stesa di materiale in misto granulare stabilizzato con leganti naturali, compresa la fornitura dei materiali di apporto e la vagliatura per raggiungere l'idonea granulometria, compreso l'onere della compattazione intera area	370,28		
	SOMMANO m3	370,28	38,10	14'107,67
5 VEN24-01.02.06.b	**SCAVO A SEZIONE RISTRETTA PER POSA DI CONDOTTE In area agricola, area a verde o strada** Scavo a sezione ristretta per posa di condotte, in terreno ordinario di qualsiasi natura e consistenza, anche in presenza d'acqua, eseguibile con mezzi meccanici, esclusa la roccia, compresa l'estrazione di massi trovanti di volume fino a mc 0,400, gli oneri per la rimozione di manufatti di qualsiasi genere di volume fino a mc 0,400, per il taglio ed estirpazione di piante e ceppaie, gli oneri per gli eventuali aggottamenti dell'acqua di falda dal fondo scavo (escluso solo l'impianto well-point), le armature di sostegno previste dalle norme antinfortunistiche in situazioni singolari e localizzate, la demolizione di pavimentazioni e sottofondi stradali di qualsiasi tipo non riutilizzabili, esclusa l'onere del taglio preventivo delle pavimentazioni in conglomerato bituminoso o della fresatura delle pavimentazioni. Compresa la livellazione dei piani di scavo, il deposito a fianco dello scavo del materiale e l'eventuale paleggiamento all'interno dell'area di cantiere. Sono compresi inoltre l'onere della protezione delle zone di lavoro e la regolamentare segnaletica diurna e notturna, nonché l'onere relativo alla preventiva			
	A RIPORTARE			81'381,23

Comune di Noventa Padovana
Provincia di Padova

COMPUTO ESTIMATIVO

OGGETTO: Manifestazione di interesse - adeguamento area sud del cimitero

COMMITTENTE: Agosfera Holding Srl

Noventa Padovana, 27/09/2024

IL TECNICO
Ing. Marco Franceschini

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PADOVA
MARCO FRANCESCHINI
INGEGNERE
Sez. A - n° 2615
SETTORE CIVILE e AMB. - INDUSTR. - INFORM.

Ing. Marco Franceschini
tel 049 8932066

PriMus by Guido Cianciulli - copyright ACCA software S.p.A.

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	Quantità	IMPORTI unitario	IMPORTI TOTALE
	RIPORTO			84'381,23
	individuazione e segnalazione di cavi elettrici, telefonici, tubazioni di acquedotti, gasdotti, fognature, canali irrigui, canali di scolo stradali, ecc.. E' compreso pure l'onere della demolizione e del perfetto ripristino dei fossi di guardia in terra battuta interessati dai lavori, nonché il perfetto ripristino del piano di campagna con mezzi meccanici, E' escluso l'onere del trasporto del materiale di risulta o non ritenuto idoneo dalla D.L. e la relativa indennità di discarica. E' compreso l'onere della selezionatura del materiale di scavo fino e privo di sassi per il ritombamento delle tubazioni, laddove il terreno sia riutilizzabile. Il volume di scavo sarà computato sulla base della larghezza convenzionale stabilita dalle sezioni tipo allegate e della profondità di progetto del fondo tubo maggiorata dello spessore del sottofondo stabilito anch'esso dalle sezioni tipo allegate. Si comprendono nel prezzo tutti gli oneri derivanti da qualsiasi maggiorazione di sezione, oltre le sezioni tipo allegate, legate alla posa dei pozzetti di linea, oltre che alla natura del terreno, alla presenza d'acqua, di roccia, di manufatti, ecc. o derivante da eventi meteorologici di qualsiasi tipo, il tutto eseguito a regola d'arte e secondo le indicazioni della Direzione Lavori. 4,00m di profondità tubazione pvc *(lung.=51+51+20+20)	93,72		
	SOMMANO m3	93,72	10,13	949,38
6 VEN24-07.01.31.a	**RINTERRO DELLE CONDOTTE CON SABBIA DI CAVA** Rinfianco e rinterro delle condotte, realizzato e misurato secondo le sezioni di progetto o indicate dalla Direzione Lavori, eseguito con materiale da cava o comunque fornito in cantiere, esclusa la posa del terreno di scavo riutilizzabile compensato con il prezzo precedente. Compresa la fornitura in cantiere a piè d'opera del materiale previsto per il rinterro e/o il rinfianco. Compresa la compattazione a strati fino a raggiungere il costipamento prescritto, ed ogni altra lavorazione ed onere per dare il rinfianco ed il rinterro delle condotte compiuto a perfetta regola d'arte. RINTERRO DELLE CONDOTTE CON SABBIA DI CAVA tubazioni pvc	42,60		
	SOMMANO m3	42,60	35,53	1'513,58
7 VEN24-07.01.30.00	**RINTERRO DELLE CONDOTTE CON MATERIALE PROVENIENTE DAGLI SCAVI** Rinfianco e rinterro delle condotte, realizzato e misurato secondo le sezioni di progetto o indicate dalla Direzione Lavori, eseguito con materiale proveniente dagli scavi e ritenuto idoneo dalla D.L., compreso la compattazione a strati fino a raggiungere il costipamento prescritto, ed ogni altra lavorazione ed onere per dare il rinterro compiuto a perfetta regola d'arte. tubazioni pvc	51,12		
	SOMMANO m3	51,12	3,98	203,46
8 VEN24-07.02.18.e	**TUBO SCARICO PVC diametro esterno 250 mm** Fornitura e posa di tubazioni in PVC-U rigido non plastificato a parete piena per fognature e scarichi civili e industriali interrati non in pressione, con classe di rigidità SN 4 kN/mq misurata secondo EN ISO 9969. Le tubazioni dovranno essere prodotte da aziende operanti in regime di gestione della qualità UNI EN ISO 9001, certificate da istituto terzo e conformi alle norme UNI EN 1401, con sistema di giunzione a bicchiere e guarnizione di tenuta elastomerica conforme alle norme UNI EN 681/1. Le tubazioni dovranno inoltre riportare in modo visibile ed indelebile, la marcatura prevista dalle citate norme ed in particolare: marchio o nome del produttore; marchio IIP o di altro ente certificatore; il codice di installazione U o UD; diametro nominale esterno DN espresso in mm, la serie corrispondente alla rigidità anulare SN 4 espressa in kN/mq, il marchio di qualità rilasciato da ente di certificazione accreditato secondo UNI CEI EN 45011. Nel prezzo si intende compreso e compensato: - il trasporto del materiale in cantiere, lo scarico e lo sfilamento lungo la trincea di posa; - il taglio, lo sfrido e il posizionamento con il corretto allineamento e con le pendenze secondo le livellette di progetto; - gli oneri per l'immissione nei pozzetti di linea (foratura, fornitura e posa in opera del giunto, stuccatura ecc..); - la fornitura e posa del nastro di segnalazione; - quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte, a perfetta tenuta idraulica e secondo le indicazioni impartite dalla Direzione Lavori. Resta escluso l'onere per la fornitura e posa del materiale per la realizzazione del letto di posa, il rinfianco e il ricoprimento che dovrà essere computato con le relative voci di prezzo. Eventuali pezzi speciali sono computati a parte considerando 2 metri di condotta equivalente per curve, manicotti e derivazioni ed 1 metro di condotta equivalente per i tappi. FORNITURA E POSA IN OPERA DI TUBI E RACCORDI IN PVC-U A PARETE PIENA SN 4 diametro esterno 250 mm acque bianche *(lung.=51+51+20+20)	142,00		
	SOMMANO m	142,00	47,15	6'695,30
9 VEN24-04.10.14.c	**POZZETTO PREFABBRICATO IN CALCESTRUZZO - DIMENSIONI 60x60x60 (h) cm** Pozzetto prefabbricato di calcestruzzo armato vibrato, completo di fondo. La lavorazione dovrà essere eseguita nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche. Nel prezzo è compreso ogni onere per lo scavo,			
	A RIPORTARE			93'742,95

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	Quantità	IMPORTI unitario	IMPORTI TOTALE
	RIPORTO			93'742,95
	l'intercettazione ed il raccordo di tubazioni interrate esistenti o di nuova formazione, il reinterro. Le misure del pozzetto si intendono nette interne. Nel prezzo risulta inoltre compreso l'onere della formazione di un letto di calcestruzzo magrone Rck 15 MPa, dello spessore minimo di 10 cm, armato con rete elettrosaldata del diametro di 8 mm maglia 20x20 cm; lo strato di magrone dovrà sbordare dall'impronta esterna del pozzetto per almeno 10 cm per lato. Nel prezzo è compreso ogni onere per il trasporto a rifiuto del materiale di risulta, fuori delle pertinenze stradali, con qualsiasi mezzo fino ad una distanza stradale di 10 km su aree idonee individuate nel progetto, il carico e lo scarico, gli oneri di discarica. La voce di prezzo comprende inoltre la segnalazione delle aree di lavoro per tutta la durata del cantiere secondo le vigenti normative e le prescrizioni contenute negli elaborati progettuali e le disposizioni impartite dall'Ufficio di Direzione Lavori e gli eventuali oneri occorrenti per la regolamentazione o le interruzioni del traffico durante le operazioni lavorative. POZZETTO PREFABBRICATO IN CALCESTRUZZO - DIMENSIONI 60x60x60 (h) cm acque bianche *(par.ug.=4+4+2+2)	12,00		
	SOMMANO cad	12,00	161,64	1'939,68
10 VEN24-04.10.15.a	**PROLUNGHE PER POZZETTO PREFABBRICATO IN CALCESTRUZZO** Fornitura e posa in opera di prolunghe per pozzetto prefabbricato di calcestruzzo armato vibrato delle dimensioni interne di 40x40 cm, 50x50 cm, 60x60 cm. La lavorazione dovrà essere eseguita nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche. Nel prezzo è compreso ogni onere per la sigillatura degli elementi. Le misure della prolungasi intendono nette interne. La voce di prezzo comprende inoltre la segnalazione delle aree di lavoro per tutta la durata del cantiere secondo le vigenti normative e le prescrizioni contenute negli elaborati progettuali e le disposizioni impartite dall'Ufficio di Direzione Lavori e gli eventuali oneri occorrenti per la regolamentazione o le interruzioni del traffico durante le operazioni lavorative. pozzetti 60x60 *(par.ug.=12*80)	960,00		
	SOMMANO cm	960,00	1,21	1'161,60
11 VEN24-04.08.03.d	**MANUFATTI IN GHISA - CLASSE D** Fornitura e posa in opera di manufatti in ghisa quali chiusini, caditoie etc. da porre su manufatti già predisposti di fori o di passo d'uomo. La lavorazione dovrà essere eseguita nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche. La voce di prezzo comprende inoltre la segnalazione delle aree di lavoro per tutta la durata del cantiere secondo le vigenti normative e le prescrizioni contenute negli elaborati progettuali e le disposizioni impartite dall'Ufficio di Direzione Lavori e gli eventuali oneri occorrenti per la regolamentazione o le interruzioni del traffico durante le operazioni lavorative. Contabilizzato per il peso nominale dell'elemento risultante dagli elaborati di progetto. FORNITURA E POSA DI MANUFATTI IN GHISA - CLASSE D caditoie	648,00		
	SOMMANO kg	648,00	6,10	3'952,80
12 01 A.P._allaccio acque bianche	**ALLACCIO ACQUE BIACNHE** Esecuzione dell'innesto al manufatto interrato in CA esistente per il collegamento delle acque bianche, mediante la creazione del foro d'allaccio con carotatrice idraulica con corone diamantate (compreso) alla quota da progetto , oneri per il collegamento e per la sigillatura ad "innesto" avvenuto. Compreso rialzo con pozzetto in calcestruzzo e chiusura superficiale con sigillo in ghisa D400. Compresi materiali minori ed ogni altro onere per la perfetta esecuzione dell'opera. Compreso scavo, sottofondo e ricoprimento e reinterro ed ogni altro onere per la perfetta esecuzione dell'opera.	4,00		
	SOMMANO cadauno	4,00	400,00	1'600,00
13 oneri per la sicurezza	**ONERI PER LA SICUREZZA** Oneri per la sicurezza cantieri.	1,00		
	SOMMANO a corpo	1,00	2'500,00	2'500,00
	Parziale LAVORI A MISURA euro			104'897,03
	TOTALE euro			104'897,03
	A RIPORTARE			104'897,03

Comune di Noventa Padovana
Provincia di Padova

COMPUTO ESTIMATIVO

OGGETTO: Manifestazione di interesse - adeguamento area sud campi sportivi

COMMITTENTE: Agosfera Holding Srl

Noventa Padovana, 27/09/2024

IL TECNICO
Ing. Marco Franceschini

Ing. Marco Franceschini
tel 049 8932066

Primus by Guido Cianciulli , copyright ACCA software S.p.A.

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	Quantità	IMPORTI unitario	IMPORTI TOTALE
	RIPORTO			104'897,03

Noventa Padovana, 27/09/2024

Il Tecnico
Ing. Marco Franceschini

A RIPORTARE

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	Quantità	IMPORTI unitario	IMPORTI TOTALE
	RIPORTO			
	LAVORI A MISURA			
1 VEN24-01.02.03.00	**SCAVO DI SBANCAMENTO** Scavo di sbancamento eseguito con mezzi meccanici in terreno di qualsiasi natura e consistenza, escluso la roccia, per il risezionamento o la costruzione del cassonetto stradale, compreso il picchettamento preliminare e definitivo, il tracciamento delle curve, il trasporto del materiale di risulta a riempimento o in rilevato fino alla distanza media di m 100 e la sua sistemazione nei siti di deposito, oppure il trasporto fino al sito di carico sui mezzi di trasporto entro gli stessi limiti di distanza. intera area *(par.ug.=744,25+851,33)	398,90		
	SOMMANO m3	398,90	7,94	3'167,27
2 VEN24-04.04.10.a	**COMPATTAZIONE PIANO DI POSA FONDAZIONE STRADALE - PER I GRUPPI A1, A2-4, A2-5, A3** Compattazione del piano di posa della fondazione stradale (sottofondo) nei tratti in trincea per la profondità e con le modalità stabilite dagli elaborati di progetto e prescritte dalla Direzione Lavori, fino a raggiungere in ogni punto un valore della densità non minore del 95% di quella massima della prova AASHO modificata, ed un valore del modulo di deformazione ME non minore di 50 N/mq. La lavorazione dovrà essere eseguita nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche. Nel prezzo è compreso ogni onere per gli eventuali inumidimenti od essicamenti necessari. La voce di prezzo comprende inoltre la segnalazione delle aree di lavoro per tutta la durata del cantiere secondo le vigenti normative e le prescrizioni contenute negli elaborati progettuali e le disposizioni impartite dall'Ufficio di Direzione Lavori e gli eventuali oneri occorrenti per la regolamentazione o le interruzioni del traffico durante le operazioni lavorative. COMPATTAZIONE PIANO DI POSA FONDAZIONE STRADALE - PER I GRUPPI A1, A2-4, A2-5, A3 intera area	1'595,58		
	SOMMANO m2	1'595,58	3,18	5'073,94
3 VEN24-04.04.51.b	**FONDAZIONE STRADALE - MATERIALE PROVENIENTE DA CAVA DI PRESTITO** Fondazione stradale eseguita con materiale legante misto di cava, di adatta granulometria, giudicato idoneo dalla Direzione Lavori e di caratteristiche rispondenti ai requisiti prestazionali richiesti dalle Norme Tecniche e dagli elaborati progettuali, per uno spessore compresso pari a quello indicato negli elaborati di progetto. La lavorazione dovrà essere eseguita nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche. Nel prezzo è compreso ogni onere per la stesa su piano di posa preventivamente livellato, la posa in opera anche in più strati di almeno 10 cm e massimo 20 cm, la livellazione e la cilindratura con rullo compressore di 14 - 16 ton o corrispondente rullo vibrante fino al raggiungimento della densità prevista nelle Norme Tecniche. La voce di prezzo comprende inoltre la segnalazione delle aree di lavoro per tutta la durata del cantiere secondo le vigenti normative e le prescrizioni contenute negli elaborati progettuali e le disposizioni impartite dall'Ufficio di Direzione Lavori e gli eventuali oneri occorrenti per la regolamentazione o le interruzioni del traffico durante le operazioni lavorative. Contabilizzato per i quantitativi posti in opera a compattazione avvenuta. FONDAZIONE STRADALE - MATERIALE PROVENIENTE DA CAVA DI PRESTITO intera area	398,90		
	SOMMANO m3	398,90	33,97	13'550,63
4 VEN24-01.03.11.00	**FORNITURA E STASA DI MISTO GRANULARE STABILIZZATO** Fornitura e stesa di materiale in misto granulare stabilizzato con leganti naturali, compresa la fornitura dei materiali di apporto e la vagliatura per raggiungere l'idonea granulometria, compreso l'onere della compattazione intera area	159,56		
	SOMMANO m3	159,56	38,10	6'079,24
5 oneri per la sicurezza	**ONERI PER LA SICUREZZA** Oneri per la sicurezza cantieri.	1,00		
	SOMMANO a corpo	1,00	800,00	800,00
	Parziale LAVORI A MISURA euro			28'671,08
	TOTALE euro			28'671,08

A RIPORTARE 28'671,08

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	Quantità	IMPORTI unitario	IMPORTI TOTALE
	RIPORTO			28'671,08

Noventa Padovana, 27/09/2024

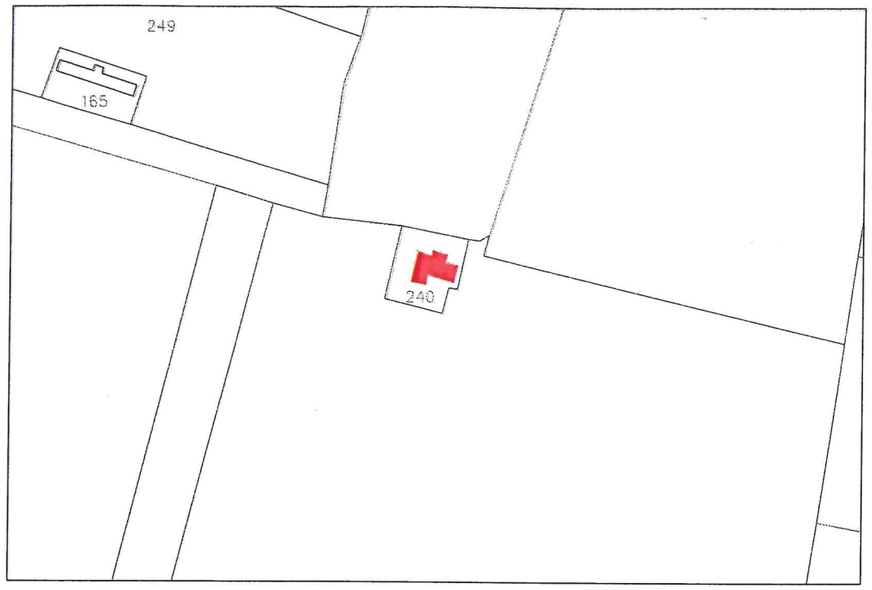
Il Tecnico
Ing. Marco Franceschini

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PADOVA
MARCO FRANCESCHINI
INGEGNERE
Sez. A - n° 2615
SETTORI CIVILE e AMB. - INDUSTR. dell'INFORMAZ.

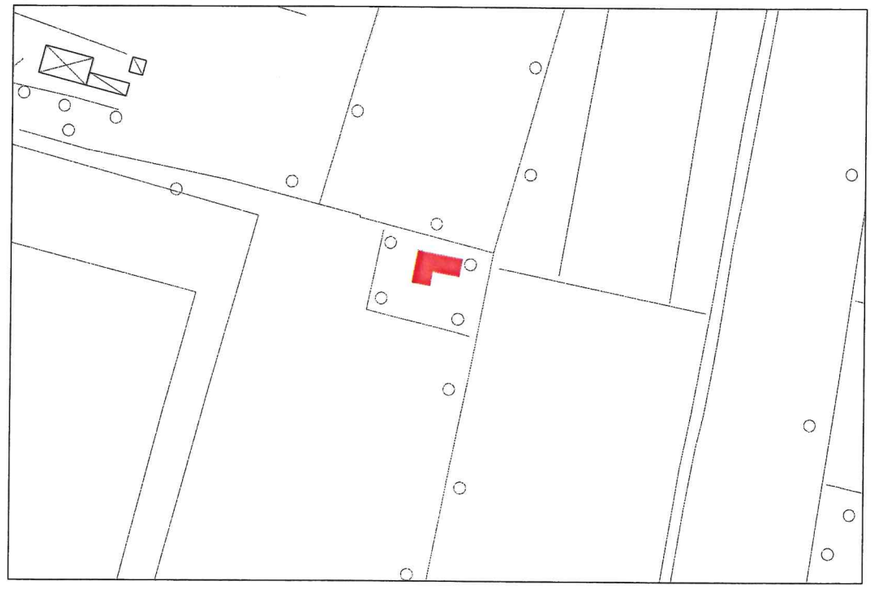
A RIPORTARE

SCHEDA B 158.2 ATTUALE

CATASTO - SCALA 1:2000



CARTA TECNICA REGIONALE - SCALA 1:2000



LEGENDA

- AREA DI PERTINENZA
- CONI VISUALI SIGNIFICATIVI
- FILARI DI ALBERI
- VERDE
- PARCHEGGIO
- ACCESSO
- PERCORSO PEDONALE
- PERCORSO CICLABILE

TUTELA 2 SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI DI:

1. MANUTENZIONE STRAORDINARIA
2. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
3. RISTRUTTURAZIONE SENZA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO
4. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RICOSTRUZIONE DI PARTI EDIFICATE CONSOLIDATE PRIVE DI VALORE

– E' PRESCRITTA LA DEMOLIZIONE DELLE SUPERFETAZIONI

DESTINAZIONE D'USO: A: RESIDENZIALE

SCHEDA B 158.2 ATTUALE

SCHEDA B

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA

PROVINCIA DI PADOVA

N° SCHEDA 158.2

ANALISI BENI AMBIENTALI

TAV. DI RIFERIMENTO: Noventa 5000.schede.B.dwg

VIA: INTERNO

QUALITA' DELL'EDIFICIO

INDIVIDUATO DAL D. LEG. 490/99	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 80/80	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 61/85 ART. 28	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 24/85 ART. 10	■
DI VALORE AMBIENTALE	☐
DI VALORE TESTIMONIALE	☐
EDIFICIO PRIVO DI VALORE	☐

EPOCA IMPIANTO ORIGINARIO

PRESENTE NEL CATASTO NAPOLEONICO 1809–30	☐
PRESENTE NEL CATASTO AUSTRO–ITALICO 1842	☐
PRESENTE NEL CATASTO ITALIANO DI IMPIANTO 1890	■
PRESENTE DOPO IL 1890	☐

ENTITA' DEGLI INTERVENTI SUCCESSIVI

MODESTA	FACCIATA	☐
	PIANO TERRA	☐
	SUPERFETAZIONI	■
	SOPRAELEVAZIONI	☐
PESANTE	FACCIATA	☐
	PIANO TERRA	☐
	SUPERFETAZIONI	☐
	SOPRAELEVAZIONI	☐

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI

FACCIATA		COPERTURA	
INTONACO	■	CORNICE	☐
MATTONI A VISTA	☐	TIMPANO	☐
OPERE IN PIETRA	☐	OPERE IN PIETRA	☐
ALTRO	☐	CAMINI PARTICOLARI	☐
		MANTO IN COPPI	■
		ALTRO	☐

STATO DI CONSERVAZIONE		UTILIZZO	
BUONO	☐	TOTALMENTE	☐
NORMALE	☐	PARZIALMENTE	☐
CATTIVO	■	IN FASE DI RECUPERO	☐
RUDERE	☐	NON UTILIZZATO	■

CARATTERI DIMENSIONALI

VOLUME EDILIZIO:	540 mc.
N° PIANI:	2
ALTEZZA:	6.00 m.

TIPOLOGIA

EDIFICIO SPECIALISTICO	(CHIESA,SCUOLA,ECC)	☐
VILLA		☐
EDIFICIO RURALE SEMPLICE		■
EDIFICIO RURALE COMPLESSO	(CON ANN. RUSTICO INCORPORATO)	☐
ANNESSO RUSTICO		☐
PALAZZETTO		☐
CASA	(UNI – BIFAMILIARE)	☐
EDIFICIO A BLOCCO ISOLATO	(CONDOMINIO)	☐
EDIFICIO A CORTINA		☐
EDIFICIO IN LINEA		☐
EDIFICIO A CORTE		☐
CAPANNONE		☐

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE

ORIGINARIA	ABITAZIONE E ANN. RUSTICO
ATTUALE PT	ABITAZIONE E ANN. RUSTICO
P1	ABITAZIONE
P_	

CONTESTO AMBIENTALE

PARCO	☐	BROLO	☐
GIARDINO	☐	CENTRO STORICO	☐
ORTO	☐	NUCLEO RURALE	☐
SCOPERTO AGR.	■	ALTRO	☐

PARTICOLARI DI RILIEVO

ARCHITETTONICI	☐
SCULTOREI	☐
PITTORICI	☐

SCHEDA B 158.2 MODIFICATA

SCHEDA B

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA

PROVINCIA DI PADOVA

N° SCHEDA 158.2

ANALISI BENI AMBIENTALI

TAV. DI RIFERIMENTO: Noventa 5000.schede.B.dwg

VIA: INTERNO

QUALITA' DELL'EDIFICIO

INDIVIDUATO DAL D. LEG. 490/99	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 80/80	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 61/85 ART. 28	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 24/85 ART. 10	■
DI VALORE AMBIENTALE	☐
DI VALORE TESTIMONIALE	☐
EDIFICIO PRIVO DI VALORE	☐

EPOCA IMPIANTO ORIGINARIO

PRESENTE NEL CATASTO NAPOLEONICO 1809–30	☐
PRESENTE NEL CATASTO AUSTRO–ITALICO 1842	☐
PRESENTE NEL CATASTO ITALIANO DI IMPIANTO 1890	■
PRESENTE DOPO IL 1890	☐

ENTITA' DEGLI INTERVENTI SUCCESSIVI

MODESTA	FACCIATA	☐
	PIANO TERRA	☐
	SUPERFETAZIONI	■
	SOPRAELEVAZIONI	☐
PESANTE	FACCIATA	☐
	PIANO TERRA	☐
	SUPERFETAZIONI	☐
	SOPRAELEVAZIONI	☐

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI

FACCIATA		COPERTURA	
INTONACO	■	CORNICE	☐
MATTONI A VISTA	☐	TIMPANO	☐
OPERE IN PIETRA	☐	OPERE IN PIETRA	☐
ALTRO	☐	CAMINI PARTICOLARI	☐
		MANTO IN COPPI	■
		ALTRO	☐

STATO DI CONSERVAZIONE

BUONO	☐
NORMALE	☐
CATTIVO	■
RUDERE	☐

UTILIZZO

TOTALMENTE	☐
PARZIALMENTE	☐
IN FASE DI RECUPERO	☐
NON UTILIZZATO	■

CARATTERI DIMENSIONALI

VOLUME EDILIZIO:	540	mc.
N° PIANI:	2	
ALTEZZA:	6.00	m.

TIPOLOGIA

EDIFICIO SPECIALISTICO	(CHIESA,SCUOLA,ECC)	☐
VILLA		☐
EDIFICIO RURALE SEMPLICE		■
EDIFICIO RURALE COMPLESSO	(CON ANN. RUSTICO INCORPORATO)	☐
ANNESSO RUSTICO		☐
PALAZZETTO		☐
CASA	(UNI – BIFAMILIARE)	☐
EDIFICIO A BLOCCO ISOLATO	(CONDOMINIO)	☐
EDIFICIO A CORTINA		☐
EDIFICIO IN LINEA		☐
EDIFICIO A CORTE		☐
CAPANNONE		☐

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE

ORIGINARIA	ABITAZIONE E ANN. RUSTICO
ATTUALE PT	ABITAZIONE E ANN. RUSTICO
P1	ABITAZIONE
P_	

CONTESTO AMBIENTALE

PARCO	☐	BROLO	☐
GIARDINO	☐	CENTRO STORICO	☐
ORTO	☐	NUCLEO RURALE	☐
SCOPERTO AGR.	■	ALTRO	☐

PARTICOLARI DI RILIEVO

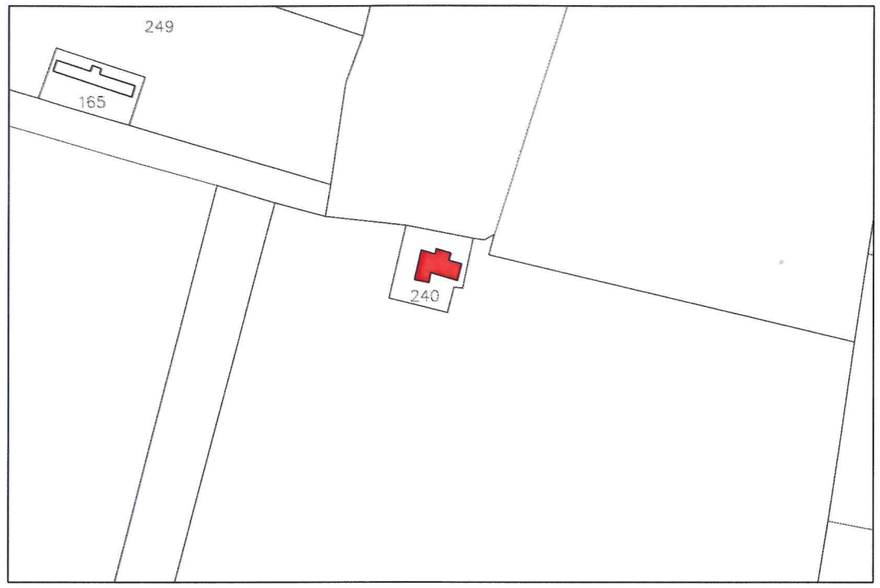
ARCHITETTONICI	☐
SCULTOREI	☐
PITTORICI	☐

SCHEDA B 158.2 ATTUALE

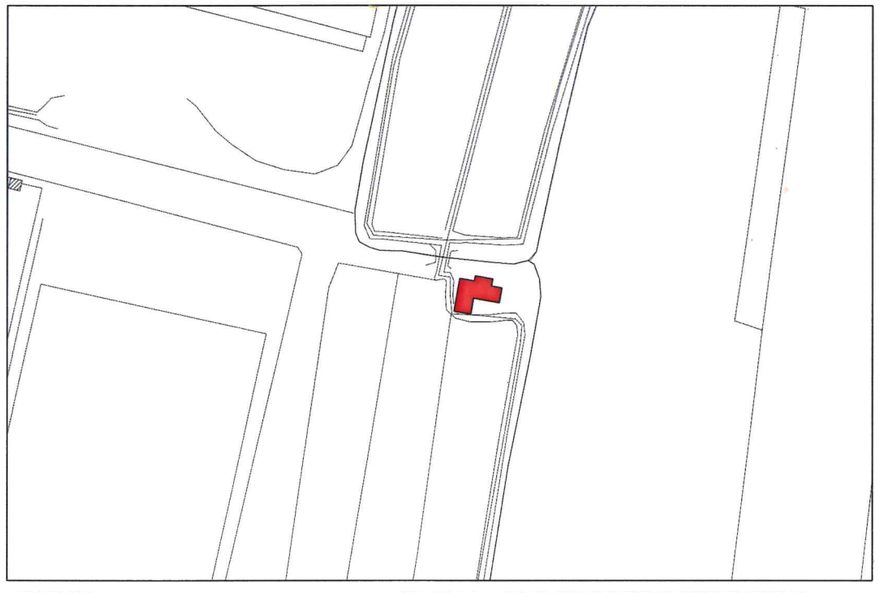
SCHEDA B 158.2 MODIFICATA

SCHEDA B 158.2 MODIFICATA

CATASTO - SCALA 1:2000



CARTA TECNICA REGIONALE - SCALA 1:2000



LEGENDA

- AREA DI PERTINENZA
- CONI VISUALI SIGNIFICATIVI
- FILARI DI ALBERI
- VERDE
- PARCHEGGIO
- ACCESSO
- PERCORSO PEDONALE
- PERCORSO CICLABILE

TUTELA 3 SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI DI:

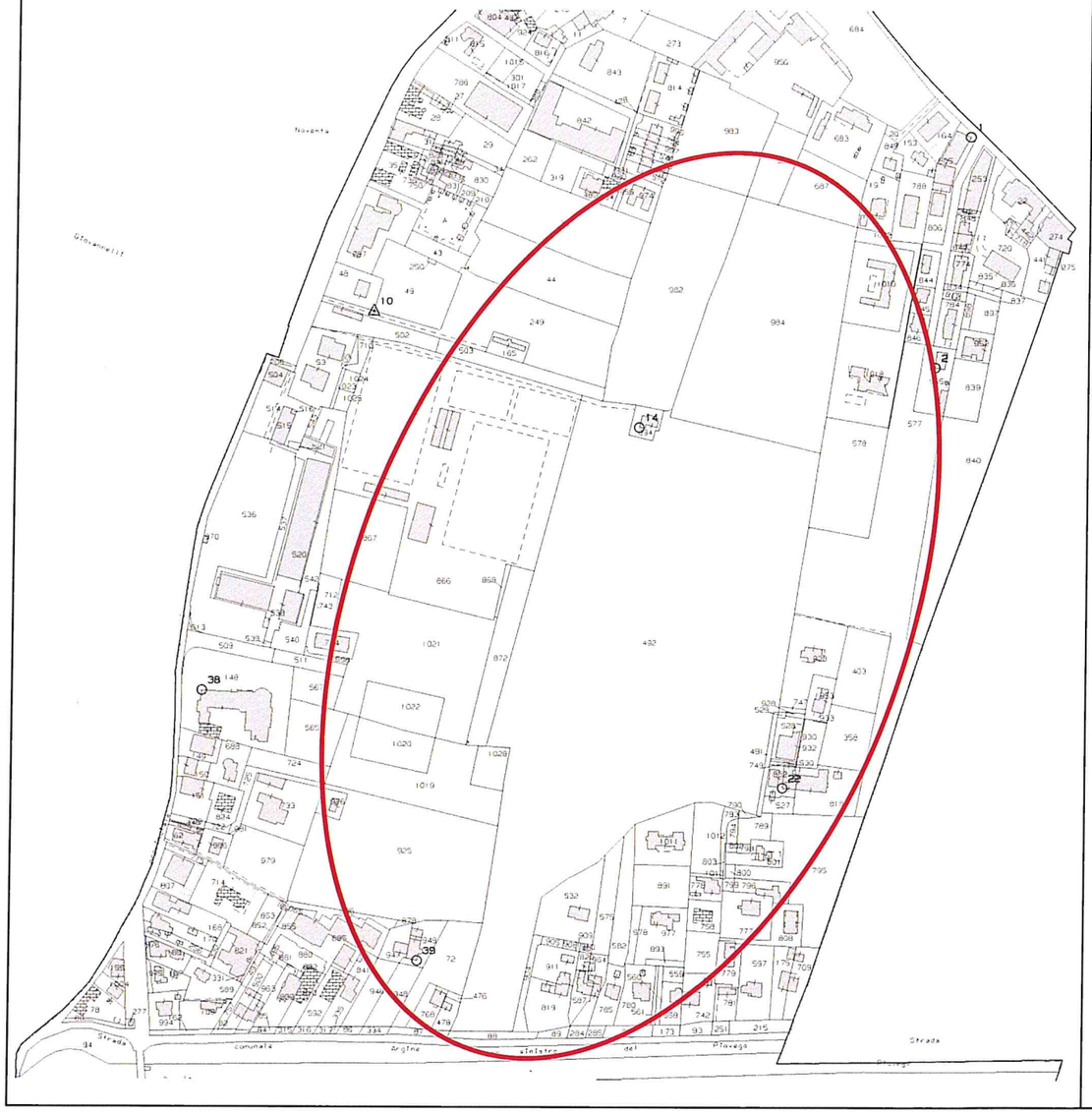
1. MANUTENZIONE STRAORDINARIA
2. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
3. RISTRUTTURAZIONE ANCHE MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO
4. AMPLIAMENTO NEI LIMITI DELLA NORMATIVA VIGENTE

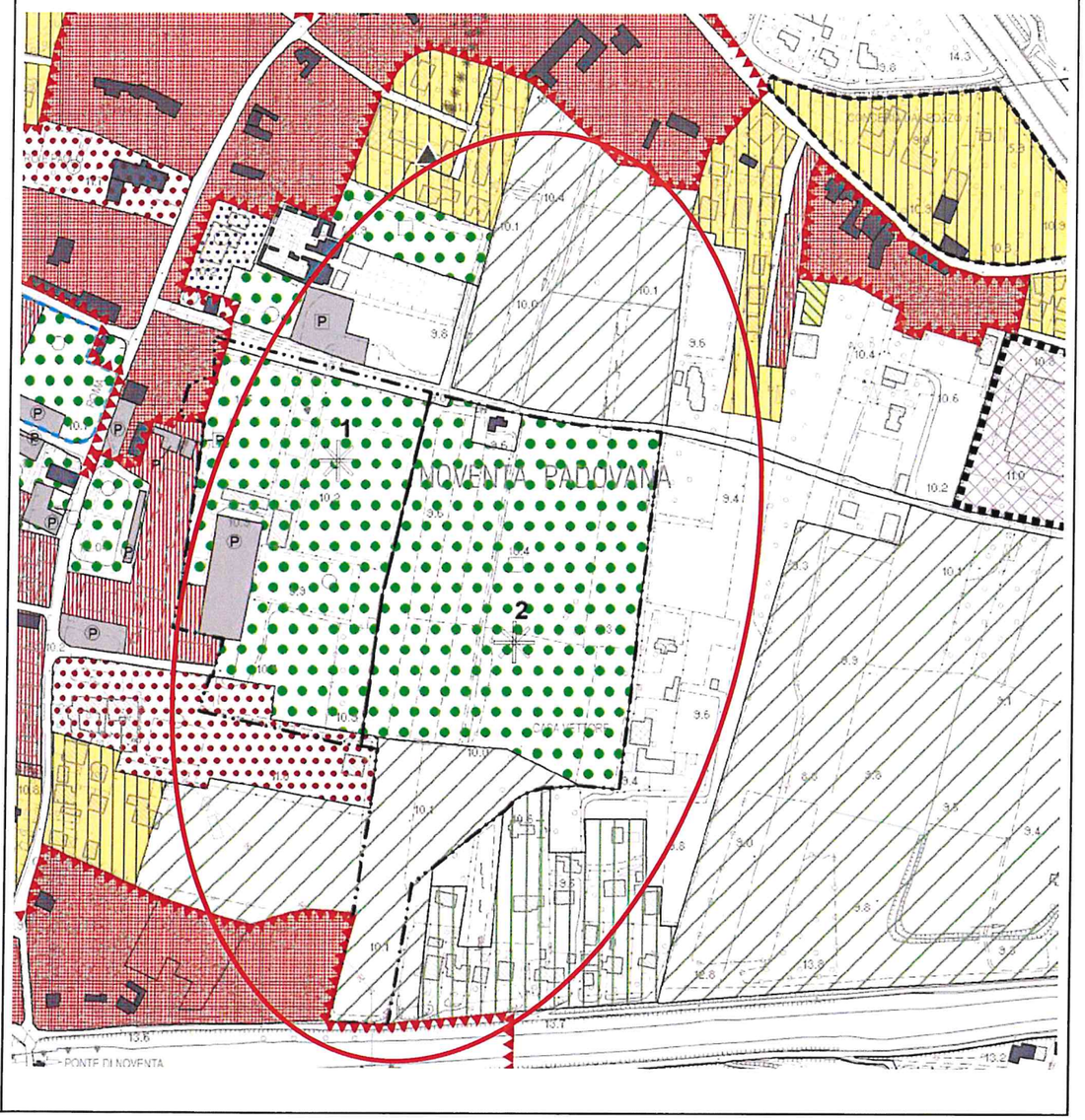
DESTINAZIONE D'USO:

A: RESIDENZIALE
B: COMPATIBILE CON LA Z.T.O. E2a
C: COMPATIBILE CON LA Z.T.O. Fe

ALLEGATO "A"

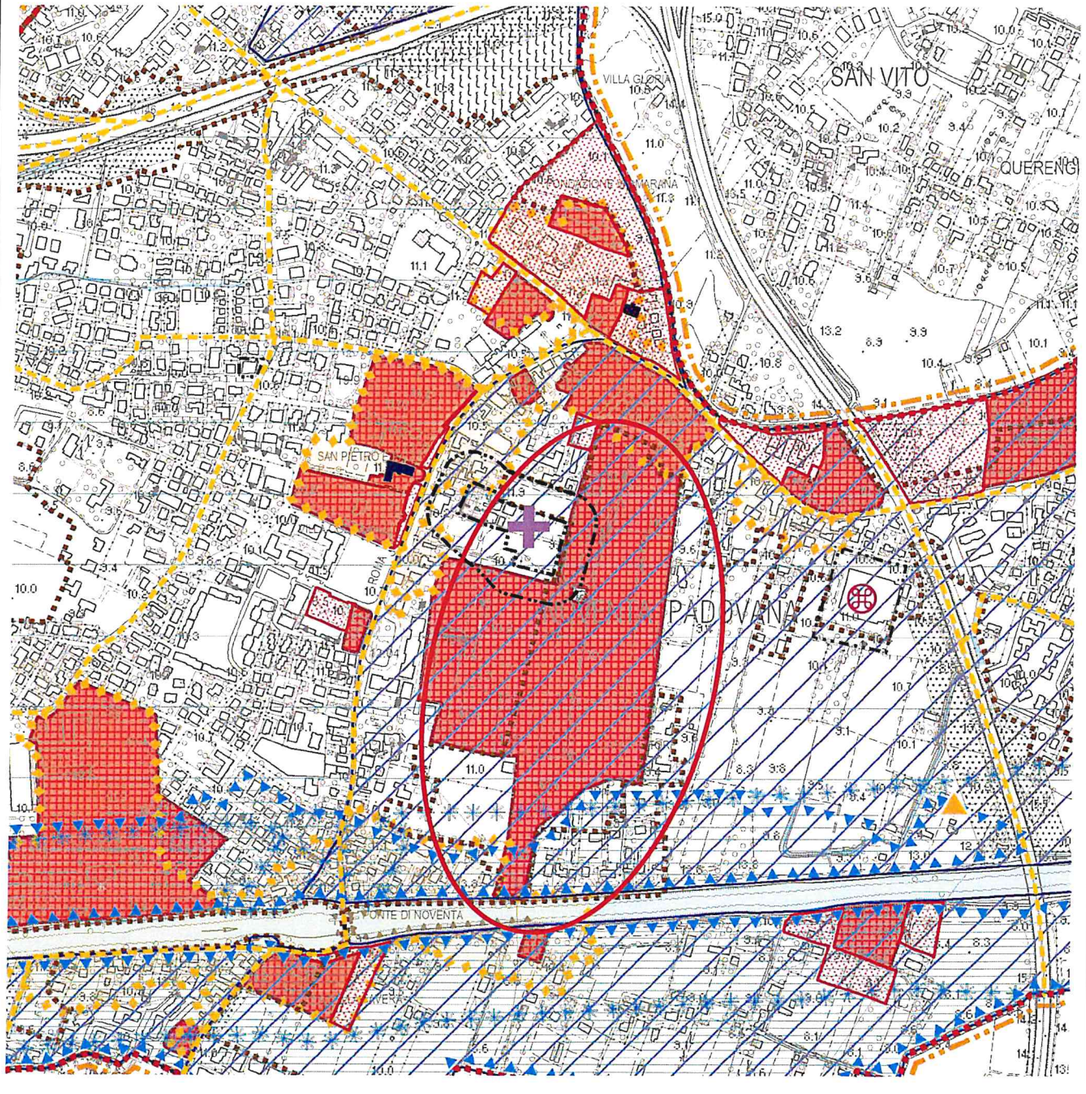
ESTRATTO CATASTALE scala 1:5.000		ESTRATTO PIANO INTERVENTI scala 1:5.000
FOGLIO N. _ **9** _- MAPPALI N. _**492, 894, 982 e 984**_		ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "Z.T.O." _____**FC – E2a** _____

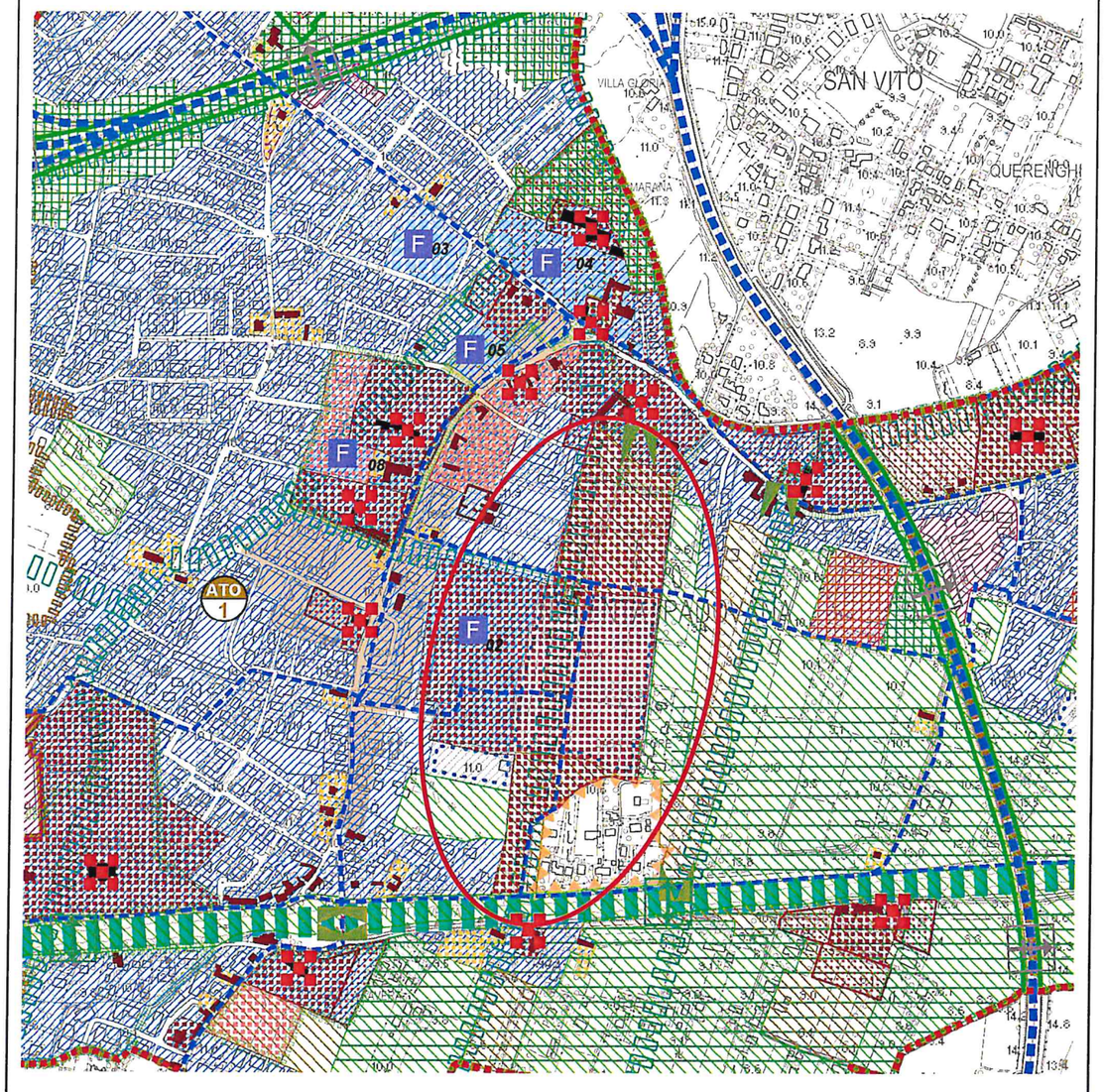




ALLEGATO "B"

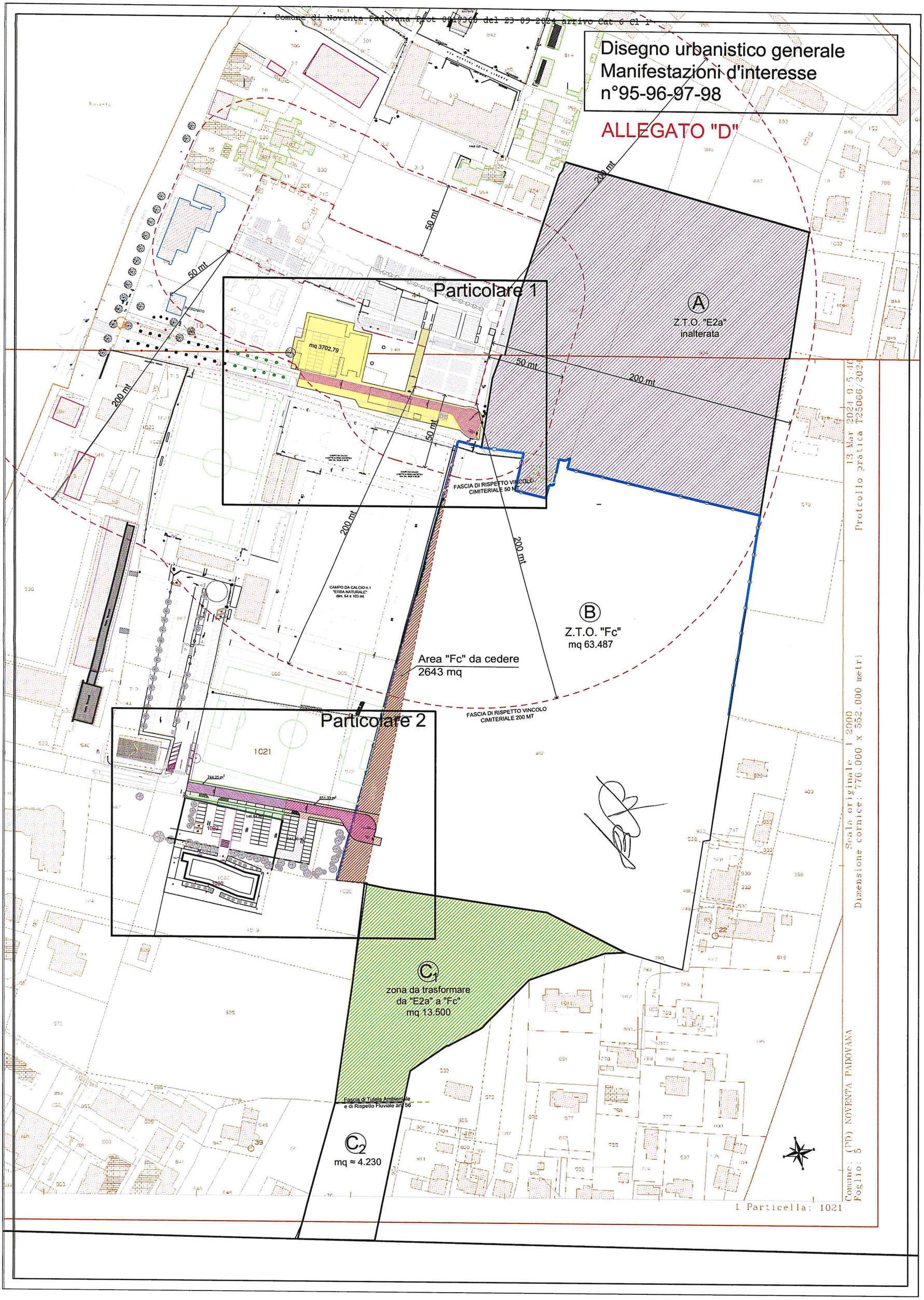
ESTRATTO P.A.T. scala 1:10.000		ESTRATTO P.A.T. scala 1:10.000
ELABORATO N. 1 – VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE		ELABORATO N. 4 - TRASFORMABILITA'





ALLEGATO "C"

ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA scala 1:5.000 ca		ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA scala 1:5.000 ca
RILEVO AREA STATO ATTUALE		RILEVO AREA STATO DI PROGETTO


Comune di Noventa Padovana Prot 0017360 del 23-09-2024 arrivo Cat 6 Cl 1
Disegno urbanistico generale
Manifestazioni d'interesse
n°95-96-97-98
ALLEGATO "D"
Particolare 1
Particolare 2
mq 3702,79
A
Z.T.O. "E2a"
inalterata
B
Z.T.O. "Fc"
mq 63.487
Area "Fc" da cedere
2643 mq
C1
zona da trasformare
da "E2a" a "Fc"
mq 13.500
C2
mq ≈ 4.230
50 mt
200 mt
FASCIA DI RISPETTO VINCOLO
CIMITERIALE 50 MT
FASCIA DI RISPETTO VINCOLO
CIMITERIALE 200 MT
CAMPO DA CALCIO n.1
"ERBA NATURALE"
dim. 64 x 103 mt
Fascia di Tutela Ambientale
e di Rispetto Fluviale art. 56
1021
13-Mar-2024 9:5:40
Protocollo pratica T25066/2024
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
Comune: (PD) NOVENTA PADOVANA
Foglio: 5
1 Particella: 1021

Particolare 1

mq 3702,79

MURO DI CINTA IN C.A.

ACCESSO ESISTENTE

ACCESSO PEDONALE

0.00
-0.33
-0.41
-0.40
-1.47
-1.60

530
550
550
R770

CANCELLO ACCESSO AL PARCO

Servitù di passaggio

CAMPO DA CALCIO
A SETTE IN ERBA SINTETICA
DIM. ML. 30,00 X 50,00

CAMPO DA CALCIO
A SETTE IN ERBA SINTETICA
DIM. ML. 30,00 X 50,00

RECINZIONE h=600 cm

200
150
230
250
258
214

Particolare 2

Nuovo Traliccio ENEL

744,25 m²

851,33 m²

146,84 m²

641,80 m²

2643 mq

1022

1020

3516

400

10500

610

610

900

marciapiede

marciapiede

posti auto

posti auto

STOP

via Roma

ingresso locale tecnico

ingresso secondario

Servitù di passaggio

17/02/2025

PER ACCETTAZIONE

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA PROVINCIA DI PADOVA

Rep. n. _____

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART 6 LEGGE REGIONALE N. 11 DEL 23/04/2004 E S.M.I.

L'anno 2025, il giorno 17 del mese di FEBBRAIO, presso il Comune di Noventa Padovana, tra:

-Il Sig. _____, domiciliato per la funzione presso la sede Comunale del Comune di Noventa Padovana, che interviene in nome, per conto ed interesse del Comune di Noventa Padovana, ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, nonché dell'articolo 109, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, a ciò autorizzato con Decreto Sindacale n. _____ del _____, di seguito denominato "Comune";

-Il Sig. Barbato Gino, nato a Vicenza (VI) il 27/10/1967 residente a Noventa Padovana (PD) in Via Polati n. 4/A C.F. BRBGNI67R27L840F, che interviene in qualità di comproprietario

e

-la Sig,ra Sabbadin Mirella, nata a Roma (RM) il 12/08/1938 residente a Noventa Padovana (PD) in via Polati n. 4/A, C.F. SBBMLL38M52H501Z, che interviene in qualità di comproprietario,

nel seguito del presente atto denominati "Parte Privata";

PREMESSO che

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) del COMEPA approvato in Conferenza di Servizi del 18/07/2011 ratificata con delibera della Giunta Provinciale numero 50 del 22/02/2012 e pubblicato sul B.U.R. n. 21 in data 16/03/2012;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 155 in data 17/11/2017 e pubblicato sul BUR n. 116 in data 01/12/2017, adeguato alle prescrizioni imposte in fase di approvazione recepite con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 25/05/2018 e successiva Variante n. 1 al P.A.T. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020, relativa all'adeguamento del P.A.T. alla Legge Regionale n. 14/2017 sulle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;

-a norma dell'art. 8 delle Norme Tecniche del P.A.T. gli interventi da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 sono definiti in sede di P.I. sulla base di proposte presentate dai privati;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) divenuto efficace a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., ai sensi dell'art. 48, comma 5-bis, della Legge Regionale n. 11/2004, per le parti compatibili con lo stesso Piano;

-il Comune di Noventa Padovana dopo l'approvazione del Piano degli Interventi (P.I.) ha approvato le seguenti Varianti:

1. Variante n. 1 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 28/11/2018, concernente la modifica di tre schede di tutela del patrimonio storico "schede B - Edifici storici con grado di protezione" e l'integrazione dell'art. 13 delle N.T.O. relativo alla normativa sulla disciplina degli interrati e modalità per la realizzazione dei parcheggi;

2. Variante n. 2 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 27/11/2020, inerente indicazioni normative riguardanti tipologie edilizie e

numero di alloggi per alcune Z.T.O. all'interno del Repertorio Normativo;

3. Variante n. 3 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 30/11/2021, inerente l'allineamento del P.I. al P.A.T. e al P.A.T.I. e alle recenti disposizioni normative in tema di consumo di suolo, nonché modifiche cartografiche e accoglimento manifestazioni di interesse pubblico;

4. Variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 28/02/2022, inerente l'aggiornamento cartografico per l'inserimento dell'opera pubblica della scuola d'infanzia e asilo integrato a Noventana;

VALUTATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 78 del 01/08/2019 sono state approvate le linee guida e criteri generali per la raccolta di proposte ed iniziative di interesse diffuso o puntuale e di proposte di rilevante interesse pubblico da definire attraverso accordi pubblico/privato per l'inserimento nel PI;

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020 è stata approvata la "variante di adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017 relativamente alle Disposizioni per il contenimento di consumo di suolo";

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 30/10/2020 è stato approvato il procedimento per l'istituzione del Registro Comunale dei Crediti Edilizi (RECRED), ai sensi dell'art. 4, comma 8, della Legge Regionale n. 14 del 04.04.2019, secondo la procedura prevista dall'art. 18, comma 2 e 3, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-con Delibera di Giunta Comunale n. 108 del 22/12/2020 sono state approvate le "Linee guida per l'applicazione dei meccanismi di perequazione da adottare nella valutazione delle proposte di accordo pubblico/privato";

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 29/12/2020 è stato

approvato il Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) e successiva modifica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 30/11/2021;

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 26/07/2022 di presa d'atto, è stato avviato l'iter di approvazione della variante n. 5 al P.I. mediante illustrazione del "Documento Programmatico Preliminare (denominato Documento del Sindaco)", predisposto in riferimento all'art. 18, comma 1, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

CONSIDERATO che

-l'Amministrazione Comunale, con avviso pubblico del 01/09/2022 prot. 16820, ha avviato il procedimento alla concertazione e alla partecipazione pubblica con incontro fissato in data 15/09/2022 rivolto a cittadini, a tecnici, ad associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, a gestori di servizi pubblici e di uso pubblico e agli interessati, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 5 e 18 della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-l'Amministrazione Comunale, in data 01/09/2022 ha pubblicato nella Sezione "Amministrazione Trasparente", dal 02/09/2022 al 30/11/2022, un avviso finalizzato alla presentazione di manifestazioni di interesse, da parte di privati che intendano attuare trasformazioni volte ad assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di "rilevante interesse pubblico", e/o puntuali interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o di inserimento di nuove volumetrie, compatibili con le previsioni del P.A.T.I, del P.A.T., del P.G.R.A. (Piano di Gestione Rischio Alluvioni), di Contenimento del Consumo del Suolo ai sensi della L.R. n. 14/2017, del Documento Programmatico Preliminare, nonché nel rispetto delle indicazioni contenute

nelle linee guida approvate con D.G.C. n. 78/2019;

-a seguito del citato avviso pubblico la Ditta Proponente ha presentato una manifestazione di interesse pubblico per la sottoscrizione di accordo di pianificazione pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i., in data 03/08/2023 Prot. n. 15087;

-il Comune di Noventa Padovana ha richiesto integrazione documentale con nota del 27/03/2024 prot. 6304, integrata dalla Ditta in data 18/06/2024 prot. 11773;

-è interesse della Parte Privata realizzare l'intervento di trasformazione e/o riqualificazione urbanistico edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla perequazione urbanistica;

-è interesse del Comune di Noventa Padovana procedere alla trasformazione e/o riqualificazione urbanistico-edilizia del territorio attraverso un accordo di pianificazione pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i.;

-nel caso di non attuazione dell'intervento proposto entro 5 (cinque) anni dall'approvazione della Variante n. 5 al PI, la validità della previsione urbanistica e dell'accordo di pianificazione pubblico privato decade;

-la proposta di progetto/iniziativa per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica viene accolta fatto salvo diritti di terzi.

RILEVATO che

-la L.R. n. 11/2004, attribuisce al PAT la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e al PI la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;

-l'art. 6 della L.R. n. 11/2004, prevede la possibilità di concludere accordi per

assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede;

-la proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato alla alla trasposizione di una parte dell'area residenziale verso sud e cessione in cambio dell'area fronte via Salata per viabilità e parcheggi;

-l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di utilizzare la perequazione al fine di acquisire risorse finanziarie per trasferimento/realizzazione di immobili, opere e interventi a favore del Comune;

-la Parte Privata è proprietaria/avente titolo dell'area oggetto di richiesta, ubicata in comune di Noventa Padovana, in Oltrebrenta in Via Salata ed è censita in Catasto al Foglio n. 9 , Mappali n. 216, 335, 493;

VERIFICATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 118 del 31/10/2023 avente ad oggetto "Attività di Formazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi. Valutazioni in merito all'accoglimento delle proposte di accordo pubblico-privato di cui all'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004", la manifestazione di interesse presentata agli atti comunali è risultata "accoglibile" solo dal punto di vista del giudizio tecnico;

-la proposta della Parte Privata inerente alla trasposizione di una parte dell'area residenziale verso sud e cessione dell'area fronte via Salata per viabilità e parcheggi, rientra tra gli obiettivi primari previsti dal "Documento Programmatico Preliminare" al P.I.;

-le parti intendono concludere un accordo per la realizzazione di una proposta

di intervento, ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i., comprendente la determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del Piano degli Interventi;

-i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative fissati dal P.A.T., segnatamente dall'art. 5 delle relative Norme Tecniche, e delle linee guida stabilite dalla Giunta Comunale con propria Deliberazione n. 108 del 22/12/2020;

-tale accordo, costituisce parte integrante del Piano degli Interventi, dovrà essere successivamente recepito con deliberazione di adozione del Consiglio Comunale, ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento di approvazione.

DATO ATTO che

-le aree in oggetto sono classificate nel P.A.T. come:

-Tavola 1 "Vincoli": ambito del bacino scolante in laguna, parzialmente sottoposta a vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 "corsi d'acqua" ;

-Tavola 2 "Invarianti":

-Tavola 3 "Fragilità": area idonea a condizione;

- Tavola 4 "Trasformabilità": parzialmente in ambito di urbanizzazione consolidata: a destinazione prevalentemente residenziale e parzialmente ambito territoriale per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale: sistema agricolo-fluviale;

-Elaborato Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni "P.G.R.A.":

Pericolosità "P" nessuna - Rischio "R" nessuno;

-Il P.I. vigente classifica l'area suddetta come Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea):

- Mappale n. 216 - ZONA parzialmente zona C1/1 e parzialmente viabilità ;

- Mappale n. 335 - ZONA zona C1/1;

- Mappale n. 493/parte – ZONA parzialmente C1/1 e parzialmente zona agricola E2a ;

SI PATTUISCE QUANTO SEGUE

ART. 1 - PREMESSE

1.Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica.

ART. 2 - OBIETTIVI

1.Le Parti si impegnano con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare il presente Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

Parte Privata:

-trasposizione di una parte dell'area residenziale verso sud per un superficie di mq. 228 e cessione di area fronte via Salata per realizzazione di viabilità e parcheggi per un superficie di mq. 228;

Comune:

-acquisire risorse finanziarie per interventi pubblici strategici, assoggettando la proposta a contributo perequativo, sotto forma di corresponsione economica, proporzionato all'intervento di trasformazione urbanistica previsto dal presente Accordo;

- acquisizione dell'area fronte via Salata per viabilità e parcheggi per un

superficie di mq. 228;

2.I contenuti tecnici della trasformazione urbanistico edilizia sono riportati nelle schede allegate al presente Atto per formarne parte integrante e sostanziale.

ART. 3 - INDIVIDUAZIONE AREE

1.Le aree oggetto del presente Accordo sono individuate nella Scheda Progettuale di cui all'Elaborato Allegati "A-B-C-D-E" e sono per la Parte Privata così catastalmente individuate:

Catasto Terreni: Comune di Noventa Padovana, Sezione U,:

Foglio 9, Mappale 216 di mq. 690;

Foglio 9, Mappale 335 di mq. 84;

Foglio 9, Mappale 493/parte di mq. 668;

Catasto Fabbricati: Comune di Noventa Padovana, Sezione U, :

Foglio n. 9, Mappale n. 216, Sub. n. 2, Categoria Catastale A/3;

Foglio n. 9, Mappale n. 216, Sub. n. 3, Categoria Catastale C/6;

2.La Parte Privata dichiara di avere la piena e libera proprietà e disponibilità delle suddette aree.

ART. 4 - OBBLIGHI

1.Gli obblighi che i soggetti sottoscrittori assumono con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

- alla presentazione della richiesta di Permesso di costruire per la realizzazione degli immobili residenziali dovrà essere redatto il progetto esecutivo completo di computo metrico estimativo per la realizzazione del parcheggio a propria cura e spese, successivo collaudo e cessione gratuita dell'area al Comune.

-produrre adeguata polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da istituto o compagnia di primaria importanza, prestata a garanzia della realizzazione delle opere della viabilità e parcheggio, che dovrà essere prodotta prima del rilascio del Permesso di Costruire e che sarà svincolata ad avvenuto collaudo e cessione delle opere e comunque prima del rilascio dell'agibilità;

Comune:

-inserire la proposta nel Piano degli Interventi con una specifica Scheda Progettuale, che prevede l'ampliamento dell'area residenziale verso sud per un superficie di mq. 228 e cessione di area fronte via Salata per realizzazione di viabilità e parcheggi per un superficie di mq. 228;

-inserire ogni altra previsione attinente al contenuto del Piano degli Interventi necessaria o utile a rendere eseguibile l'intervento in oggetto, secondo il contenuto delineato nel contesto del presente atto.

ART. 5 - TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

1.I tempi e le modalità di attuazione fissati con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

- redazione del progetto esecutivo e richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione del parcheggio contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo dell'edificio in progetto;

- realizzazione del parcheggio, collaudo e cessione dell'area al Comune entro la presentazione della segnalazione certificata di agibilità dell'edificio in progetto;

-per dare compimento al presente Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato dovrà essere presentato un Piano Urbanistico Attuativo e/o un una istanza di

Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001 soggetto a Contributo di Costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 entro 3 anni dall'esecutività della Delibera di Approvazione della Variante n. 5 al Piano Interventi.

-cessione degli immobili oggetto di perequazione entro 12 mesi dalla data di entrata in vigore della Delibera di Approvazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi;

-produrre adeguata garanzia (polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da istituto o compagnia di primaria importanza) come indicato al successivo Art. 6 prima del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'edificio in progetto;

Comune:

-impegno a sottoporre all'adozione in Consiglio Comunale il P.I. che recepisce il presente Accordo entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo.

ART. 6 - SPESE E GARANZIE

1.Tutte le spesè, anche quelle notarili, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti alla stipula del presente Atto sono a carico della Parte Privata che dichiara formalmente di assumerle.

2.A garanzia del rispetto degli impegni assunti la Parte Privata si impegna a prestare, prima del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'edificio in progetto a garanzia per mezzo di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da istituto o compagnia di primaria importanza, con escussione a prima richiesta, per l'importo pari al 100% dell'importo delle opere da realizzare come previste nel computo metrico estimativo che sarà

parte integrante del progetto esecutivo del parcheggio.

3.La Parte Privata, qualora non rispetti anche uno dei termini previsti in generale nel presente Accordo, ed in particolare quelli richiamati nel precedente Art. 5, autorizza fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad escutere la garanzia prestata.

4.La garanzia prestata dalla Parte Privata, verrà svincolata entro 30 giorni (trenta giorni) dal collaudo dell'opera di cui al precedente Art. 4.

5.Le garanzie verranno svincolate al collaudo finale delle opere di urbanizzazione o all'avvenuto incameramento alla tesoreria comunale del contributo perequativo di cui al precedente Art. 4, con spese a totale carico della Parte Privata.

ART. 7 - EFFICACIA E VALIDITA' DELL'ACCORDO

1.L'efficacia del presente Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Provvedimento di approvazione dell'Accordo stesso.

2.Le parti si danno reciprocamente atto che, qualora il Consiglio Comunale non dovesse approvare il presente Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato, ovvero detto accordo non venisse integralmente recepito nel Piano degli Interventi, il presente Accordo si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra le parti e salvi comunque nuovi accordi tra le parti sia relativamente a proroghe dei termini che al contenuto dell'accordo medesimo.

3.Nell'eventualità in cui il Piano degli Interventi venisse approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Parte Privata, il presente Accordo diverrà automaticamente inefficace se entro i successivi 12

mesi le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti e interessi.

4.Nell'ipotesi prevista dal comma precedente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente accordo, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi e i certificati di agibilità relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Parte Privata.

ART. 8 - 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 Legge n. 241/1990 come modificata dalla Legge n. 15/2005 nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 9 - OBBLIGAZIONI DI CARATTERE GENERALE

1.La Parte Privata 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.

2.Qualora alla Parte Privata dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

ART. 10 - CONTROVERSIE

1.Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono disciplinate dal D.Lgs. n. 104 del 02/07/2010, allegato 1, art.7.

ART. 11 - DISPOSIZIONI FINALI

1.La Parte Privata, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli edifici e/o delle aree oggetto di Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente Accordo.

2.La Parte Privata si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi riguardanti la perequazione urbanistica e il presente Accordo.

3.L'assunzione dei predetti obblighi e delle relative garanzie da parte degli aventi causa libererà la Parte Privata.

Per la "Parte Privata"

BARBATO GINO (firma) _____

~~Per il "Comune"~~

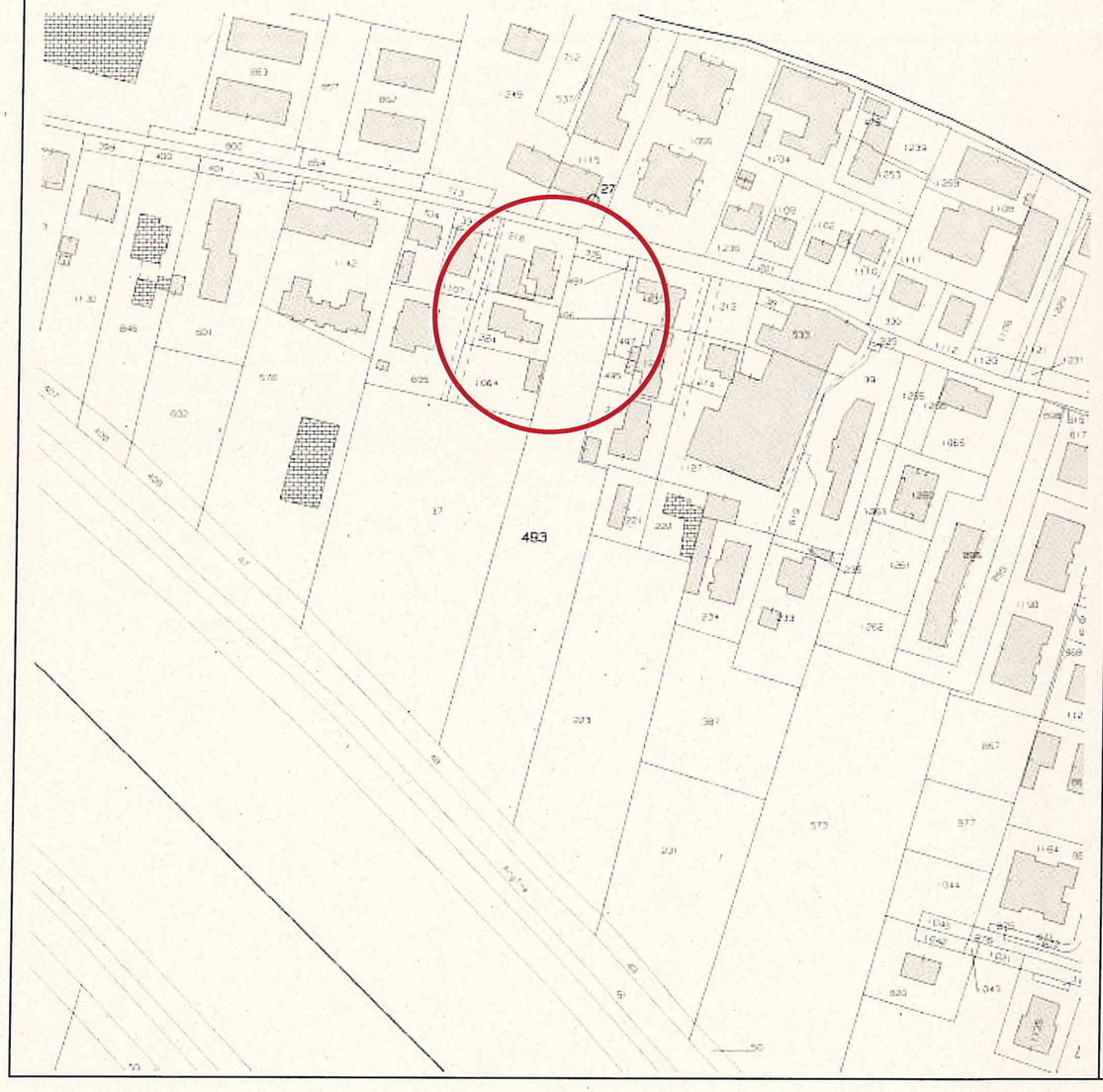
SABBADIN MIRELLA (firma) _____

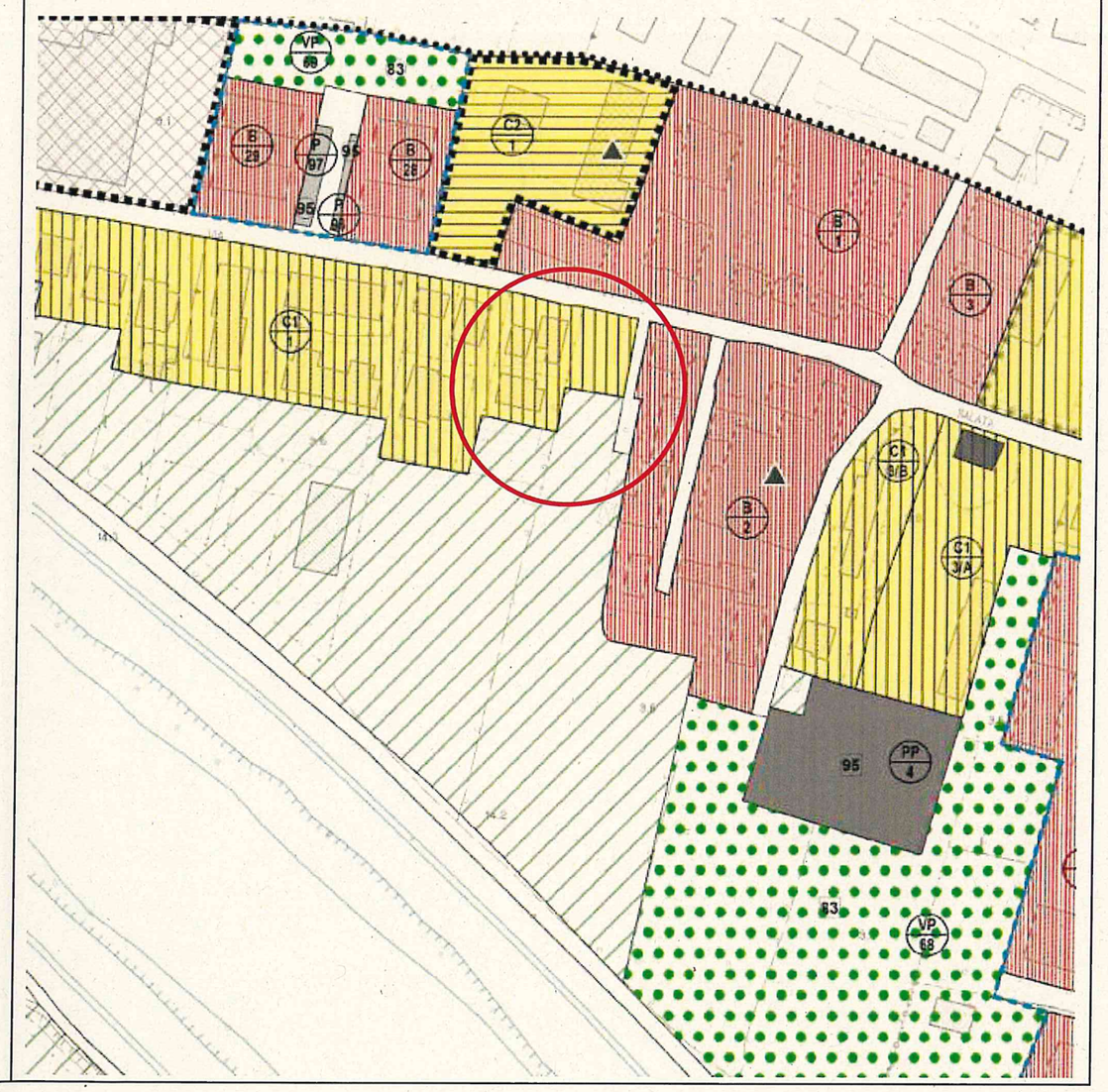
17/02/2025

Comune di Noventa Padovana Prot 0011773 del 18-06-2024 arrivo Cat 6 Cl 3

ALLEGATO "A"

ESTRATTO CATASTALE scala 1:2000		ESTRATTO PIANO INTERVENTI scala 1:2000
FOGLIO N. 9 - MAPPALI N. 216-335-493		ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "Z.T.O." C1/1 – E2/A

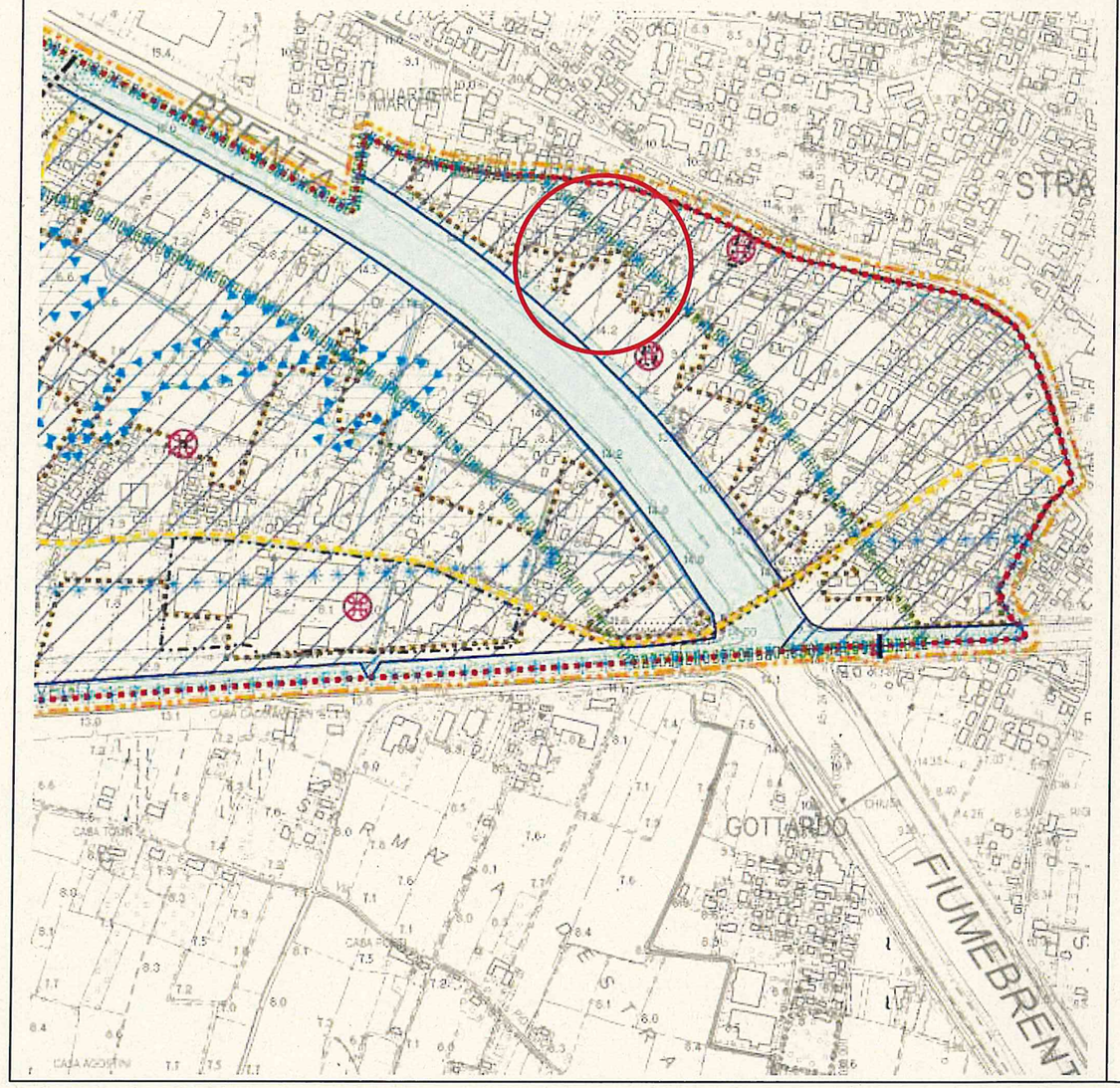


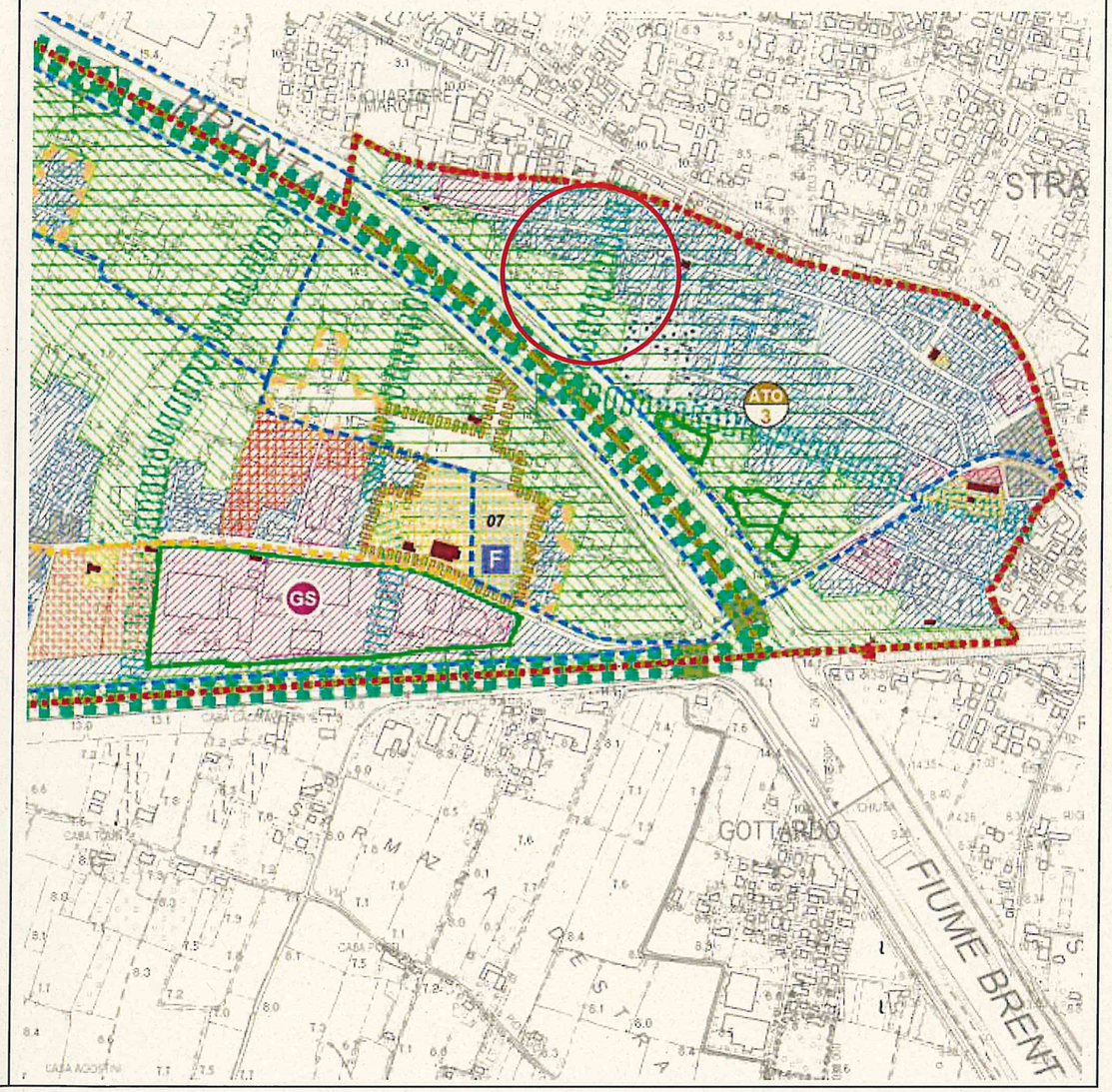


Comune di Noventa Padovana Prot 0011773 del 18-06-2024 arrive Cat 6 Cl 3

ALLEGATO "B"

ESTRATTO P.A.T. scala 1:10000		ESTRATTO P.A.T. scala 1:10000
ELABORATO N. 1 – VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE		ELABORATO N. 4 - TRASFORMABILITA'





Comune di Noventa Padovana Prot 0011773 del 18-06-2024 arrive Cat 6 Cl 3

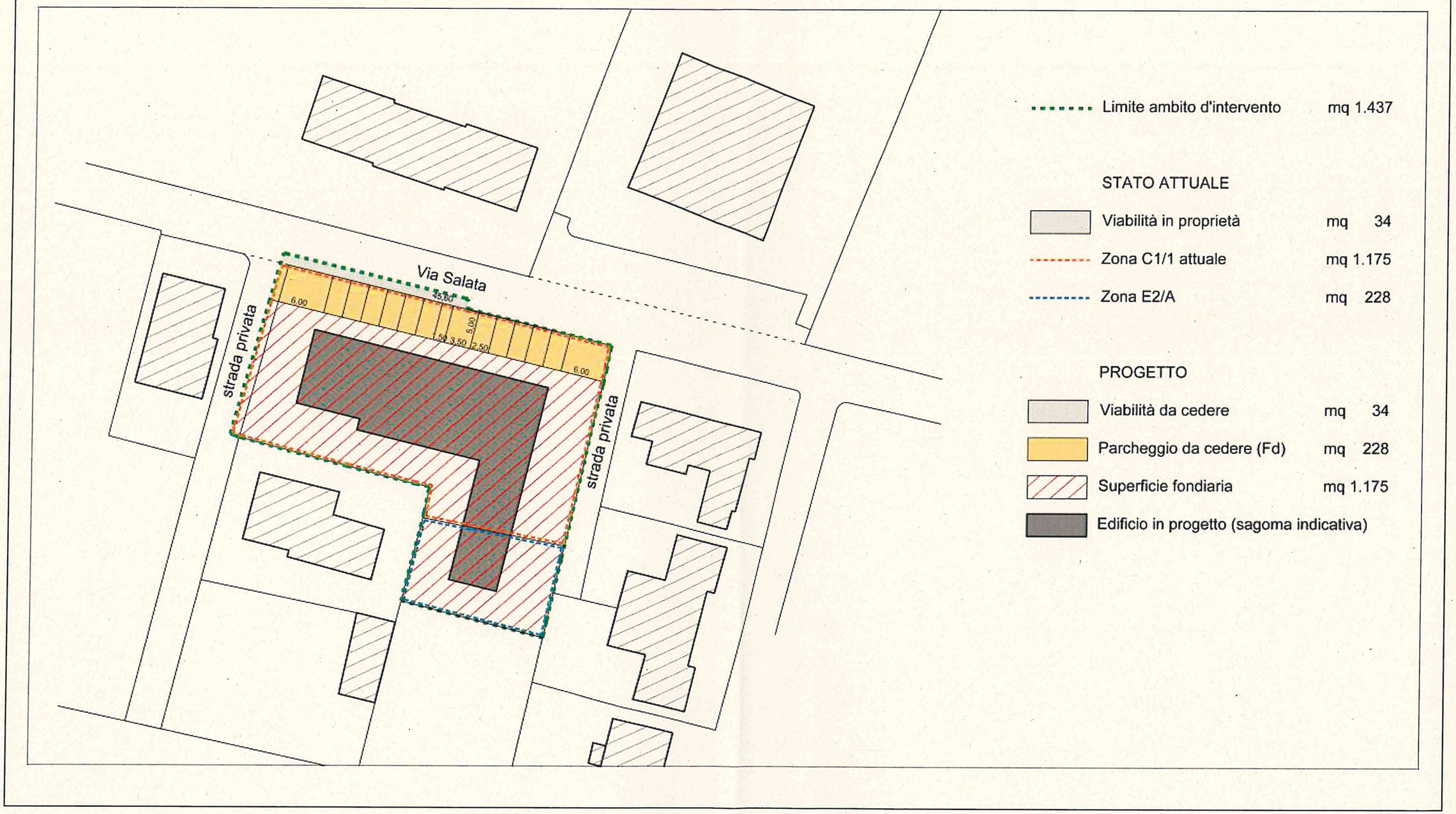
ALLEGATO "C"

ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA		ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA
RILEVO AREA STATO ATTUALE		RILEVO AREA STATO DI PROGETTO

Comune di Noventa Padovana Prot 0011773 del 18-06-2024 arrive Cat 6 Cl 3

ALLEGATO "D"

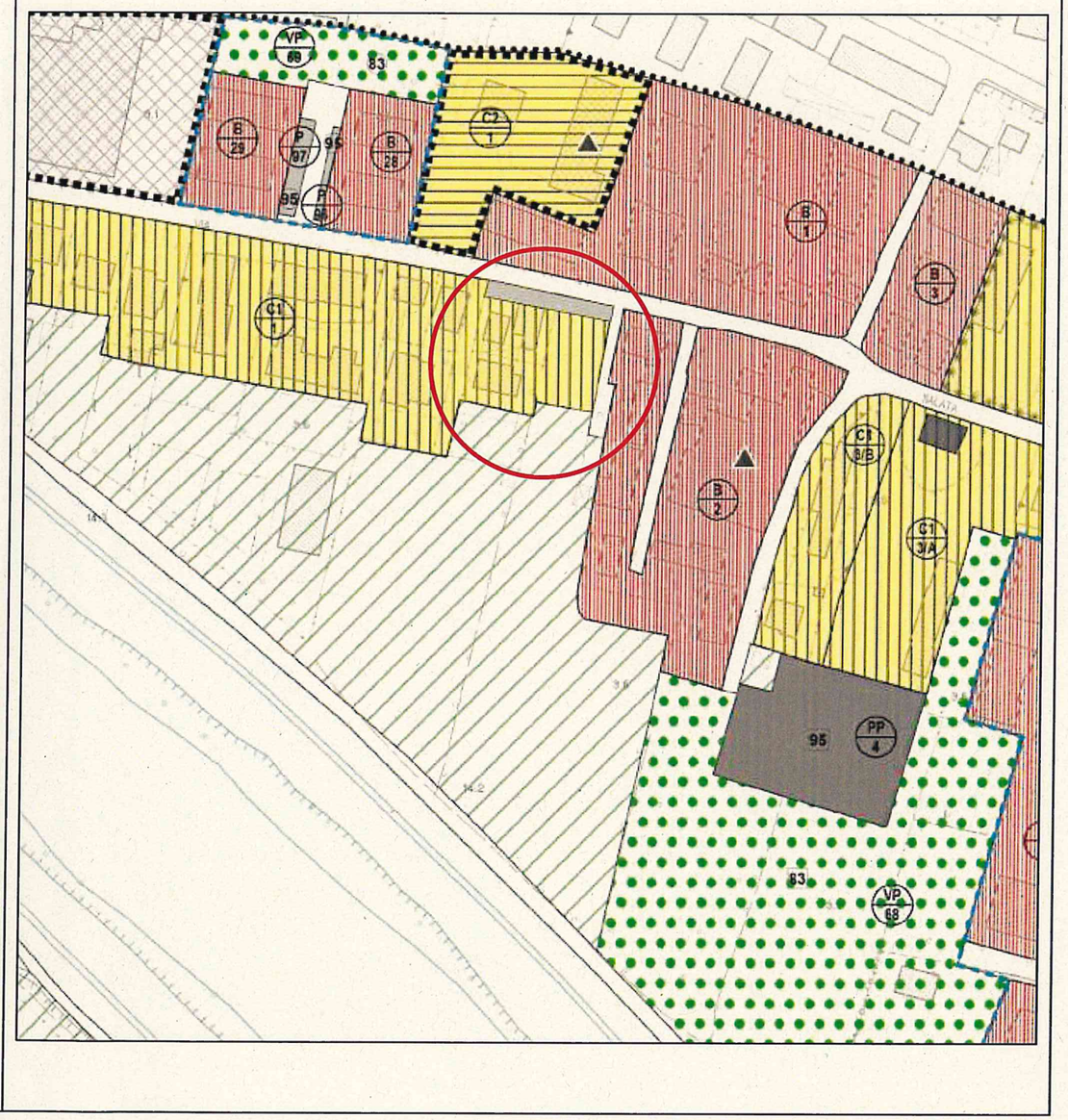
ELABORATO PLANIVOLUMETRICO scala 1:500



Comune di Noventa Padovana Prot 0011773 del 18-06-2024 arrive Cat 6 Cl 3

ALLEGATO "E"

ESTRATTO S.I.T. CATASTALE E P.I.		ESTRATTO PIANO INTERVENTI scala 1:2000
CALCOLO AREE DA C1.1 A PARCHEGGIO E DA E2/A A C1.1		P.I. MODIFICATO



20/02/2025

PER ACCETTAZIONE

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA PROVINCIA DI PADOVA

Rep. n. _____

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART 6 LEGGE REGIONALE N. 11 DEL 23/04/2004 E S.M.I.

L'anno 2025, il giorno 20 del mese di FEBBRAIO, presso il Comune di Noventa Padovana, tra:

-Il Sig. _____, domiciliato per la funzione presso la sede Comunale del Comune di Noventa Padovana, che interviene in nome, per conto ed interesse del Comune di Noventa Padovana, ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, nonché dell'articolo 109, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, a ciò autorizzato con Decreto Sindacale n. _____ del _____, di seguito denominato "Comune";

-Il sig. FEDERICO CELIN nato a DOLO (VE) il 06/10/1964 residente a DOLO (VE) in Via Rizzo n. 98, C.F. CLNFRC64R06D325O che interviene in qualità di PROPRIETARIO degli immobili situati nel Comune di Noventa Padovana e censiti catastalmente come indicato al successivo Art. 3 del presente Atto, nel seguito del presente atto denominato "Parte Privata".

PREMESSO che

- il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) del COMEPA approvato in Conferenza di Servizi del 18/07/2011 ratificata con delibera della Giunta Provinciale numero 50 del 22/02/2012 e pubblicato sul B.U.R. n. 21 in data 16/03/2012;

- il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 155 in data 17/11/2017 e pubblicato sul BUR n. 116 in data 01/12/2017,

adeguato alle prescrizioni imposte in fase di approvazione recepite con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 25/05/2018 e successiva Variante n. 1 al P.A.T. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020, relativa all'adeguamento del P.A.T. alla Legge Regionale n. 14/2017 sulle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;

- a norma dell'art. 8 delle Norme Tecniche del P.A.T. gli interventi da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 sono definiti in sede di P.I. sulla base di proposte presentate dai privati;

- il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) divenuto efficace a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., ai sensi dell'art. 48, comma 5-bis, della Legge Regionale n. 11/2004, per le parti compatibili con lo stesso Piano;

- il Comune di Noventa Padovana dopo l'approvazione del Piano degli Interventi (P.I.) ha approvato le seguenti Varianti:

1. Variante n. 1 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 28/11/2018, concernente la modifica di tre schede di tutela del patrimonio storico "schede B - Edifici storici con grado di protezione" e l'integrazione dell'art. 13 delle N.T.O. relativo alla normativa sulla disciplina degli interrati e modalità per la realizzazione dei parcheggi;

2. Variante n. 2 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 27/11/2020, inerente indicazioni normative riguardanti tipologie edilizie e numero di alloggi per alcune Z.T.O. all'interno del Repertorio Normativo;

3. Variante n. 3 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 30/11/2021, inerente l'allineamento del P.I. al P.A.T. e al P.A.T.I. e alle recenti

disposizioni normative in tema di consumo di suolo, nonché modifiche cartografiche e accoglimento manifestazioni di interesse pubblico;

4. Variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 28/02/2022, inerente l'aggiornamento cartografico per l'inserimento dell'opera pubblica della scuola d'infanzia e asilo integrato a Noventana;

VALUTATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 78 del 01/08/2019 sono state approvate le "Linee guida e criteri generali per la raccolta di proposte ed iniziative di interesse diffuso o puntuale e di proposte di rilevante interesse pubblico da definire attraverso accordi pubblico/privato per l'inserimento nel PI;

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020 è stata approvata la "variante di adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017 relativamente alle Disposizioni per il contenimento di consumo di suolo";

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 30/10/2020 è stato approvato il procedimento per l'istituzione del Registro Comunale dei Crediti Edilizi (RECRED), ai sensi dell'art. 4, comma 8, della Legge Regionale n. 14 del 04.04.2019, secondo la procedura prevista dall'art. 18, comma 2 e 3, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-con Delibera di Giunta Comunale n. 108 del 22/12/2020 sono state approvate le "Linee guida per l'applicazione dei meccanismi di perequazione da adottare nella valutazione delle proposte di accordo pubblico/privato";

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 29/12/2020 è stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) e successiva modifica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 30/11/2021;

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 26/07/2022 di presa

d'atto, è stato avviato l'iter di approvazione della variante n. 5 al P.I. mediante illustrazione del "Documento Programmatico Preliminare (denominato Documento del Sindaco)", predisposto in riferimento all'art. 18, comma 1, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

CONSIDERATO che

-l'Amministrazione Comunale, con avviso pubblico del 01/09/2022 prot. 16820, ha avviato il procedimento alla concertazione e alla partecipazione pubblica con incontro fissato in data 15/09/2022 rivolto a cittadini, a tecnici, ad associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, a gestori di servizi pubblici e di uso pubblico e agli interessati, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 5 e 18 della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-l'Amministrazione Comunale, in data 01/09/2022 ha pubblicato nella Sezione "Amministrazione Trasparente", dal 02/09/2022 al 30/11/2022, un avviso finalizzato alla presentazione di manifestazioni di interesse, da parte di privati che intendano attuare trasformazioni volte ad assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di "rilevante interesse pubblico", e/o puntuali interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o di inserimento di nuove volumetrie, compatibili con le previsioni del P.A.T.I, del P.A.T., del P.G.R.A. (Piano di Gestione Rischio Alluvioni), di Contenimento del Consumo del Suolo ai sensi della L.R. n. 14/2017, del Documento Programmatico Preliminare, nonché nel rispetto delle indicazioni contenute nelle linee guida approvate con D.G.C. n. 78/2019;

-a seguito del citato avviso pubblico la Parte Privata ha presentato via pec una manifestazione di interesse pubblico per la sottoscrizione di accordo pubblico-

privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. e/o atto unilaterale d'obbligo, in data 06/02/2025 prot. 2910 e successiva integrazione del 20/02/2025 prot. 3949;

-è interesse del Comune di Noventa Padovana procedere alla trasformazione e/o riqualificazione urbanistico-edilizia del territorio attraverso un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. o attraverso un atto unilaterale d'obbligo;

-nel caso di non attuazione dell'intervento proposto, entro 5 (cinque) anni dall'approvazione della Variante n. 5 al PI, la validità della previsione urbanistica, qualora soggetto a P.U.A., e dell'accordo pubblico privato o dell'atto unilaterale d'obbligo decade;

-la proposta di progetto/iniziativa per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica viene accolta fatto salvo diritti di terzi.

RILEVATO che

-la L.R. n. 11/2004, attribuisce al PAT la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e al PI la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;

-l'art. 6 della L.R. n. 11/2004, prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede;

-la proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato al potenziamento di un'area a servizi in previsione urbanistica da zona agricola "E2" a Z.T.O. "Fc - area a parco per il gioco e lo sport" con lo

spostamento di un edificio residenziale in altro sedime su futura area comunale oggetto di cessione con diverso Accordo Pubblico Privato;

-la Parte Privata è proprietaria/avente titolo dell'area oggetto di richiesta, ubicata in comune di Noventa Padovana, in Via Noventana ed è censita in Catasto al Foglio n. 3, Mappali n. 861-923;

VERIFICATO che

-la manifestazione di interesse presentata agli atti comunali è risultata "accoglibile" solo dal punto di vista del giudizio tecnico;

-la manifestazione di interesse e/o la proposta progettuale è coerente con il P.A.T., con il P.I., con il Documento Programmatico del Sindaco e compatibile con le previsioni degli strumenti urbanistici generali e con le norme urbanistiche vigenti in quanto riguarda il potenziamento di un'area a servizi in previsione urbanistica da zona agricola "E2" a Z.T.O. "Fc - area a parco per il gioco e lo sport" con lo spostamento di un edificio residenziale in altro sedime su futura area comunale oggetto di cessione con diverso Accordo Pubblico Privato;

-le parti intendono concludere un accordo per la realizzazione di una proposta di intervento, ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i., comprendente la determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del Piano degli Interventi;

-i contenuti perequativi della proposta, se previsti, sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative fissati dal PAT, segnatamente dall'art. 5 delle relative Norme Tecniche, e delle linee guida stabilite dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n. 108 del 22/12/2020;

-tale accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11

del 23/04/2004 e s.m.i. e/o atto unilaterale d'obbligo, costituisce parte integrante della Variante n. 5 al Piano degli Interventi, dovrà essere successivamente recepito dal Consiglio Comunale con delibera di adozione ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento finale di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

DATO ATTO che

Le aree in oggetto sono classificate:

-nel P.A.T. così come descritte nell'Allegato "C" alla presente proposta di Accordo;

-nel P.I. vigente così come descritte nell'Allegato "D" alla presente proposta di Accordo;

-nel P.G.R.A. così come descritte nell'Allegato "E" alla presente proposta di Accordo;

SI PATTUISCE QUANTO SEGUE

ART. 1 - PREMESSE

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica.

ART. 2 - OBIETTIVI

1. Le Parti si impegnano con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare il presente Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

La proposta ha per oggetto la realizzazione di un intervento di trasformazione urbanistico edilizia finalizzato alla riqualificazione di un'area lungo Via

Noventana con il potenziamento di un'area a servizi in previsione urbanistica da zona agricola "E2" a Z.T.O. "Fc - area a parco per il gioco e lo sport" con lo spostamento di un edificio residenziale in altro sedime su futura area comunale oggetto di cessione con diverso Accordo Pubblico Privato.

Nello specifico l'edificio oggetto di richiesta:

-si colloca sul lato destro di Via Noventana in direzione Padova; lo stato di conservazione, come indicato dalla scheda del P.I. di vigente, è pari a quella di un rudere al quale impropriamente è stato attribuito un grado di tutela pari a 3;

-è oggetto del Permesso di Costruire n. 5549 rilasciato in data 22/01/2020 per "Ristrutturazione edilizia ed ampliamento edificio ad uso civile abitazione residenziale unifamiliare";

-L'edificio ricade in un'area sulla quale l'Amministrazione Comunale ha intenzione di realizzare un grande parco pubblico che si estenderà tra Via Noventana, Via Zocco, Via Cucchetti in cui l'Amministrazione Comunale ha sottoscritto un Accordo Pubblico Privato come da Delibera di Giunta Comunale n. 118 del 31/10/2023 avente ad oggetto "Attività di Formazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi. Valutazioni in merito all'accoglimento delle proposte di accordo pubblico-privato di cui all'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 – manifestazione n. 8", che prevede l'acquisizione gratuita al patrimonio di questi terreni in cambio dell'assegnazione di una potenzialità volumetrica da realizzarsi tramite P.U.A. sul lato ovest di via Cucchetti, con la contestuale trasformazione in zona residenziale di espansione.

La porzione di terreno a sud di questa futura zona residenziale di espansione, di fronte alla Via Noventana, farebbe parte del progetto del grande parco

pubblico e pertanto da destinare a servizi.

La presente proposta prevede quindi la cessione dell'area in proprietà indicata all'art. 3, con contestuale demolizione completa del rudere, affinché la stessa si inserisca nel quadro programmatorio dell'area destinata a parco, in cambio del trasferimento della potenzialità edificatoria espressa nel P.d.C. 5549/2020, a cui aggiungere gli incrementi volumetrici dati dall'art. 7 della L.R. 14/2019, da attuarsi tramite Intervento Edilizio Diretto nella porzione di zona indicata con il colore rosso nell'Allegato G.

2. I contenuti tecnici della trasformazione urbanistico edilizia sono riportati negli allegati al presente Atto per formarne parte integrante e sostanziale.

ART. 3 – INDIVIDUAZIONE AREE DI PROPRIETA'

1. L'immobile in oggetto del presente Accordo Pubblico Privato è bene personale in proprietà del Sig. FEDERICO CELIN, pervenuto con atto di compravendita redatto dal Notaio Holler con studio in Via Eremitani n.6, in data 21/11/2013 rep. n. 253, registrato a Padova in data 27/11/2013 al n. 14508, trascritto alla conservatoria di Padova in data 28/11/2013 Reg. Gen. n. 35931, Reg. Par. n. 24736;

2. Le aree oggetto del presente Accordo sono individuate nell'Allegato "A" alla presente proposta di Accordo e sono per la Parte Privata così catastalmente individuate:

Catasto Terreni/Fabbricati: Comune di Noventa Padovana, Sezione U., Foglio n. 3, Particella n. 861-923 per un totale di 2.486 mq (vedi Allegato A);

3. La Parte Privata dichiara di avere la piena e libera proprietà e disponibilità delle suddette aree.

ART. 4 – OBBLIGHI, TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. Gli obblighi che i soggetti sottoscrittori assumono con il presente Accordo sono i seguenti:

-La "Parte Privata" si impegna a:

a) cedere al Comune l'area in proprietà di cui all'art. 3 e indicata al Foglio 3 mappale 861-923, di complessivi mq 2.486, entro 60 (sessanta) giorni (prorogabili in caso di necessità) dalla cessione da parte del Comune alla Parte Privata dell'area lungo Via Noventana e indicata in rosso nell'Allegato "G";

b) sostenere le spese per la demolizione del rudere indicato al Foglio 3 mappale 861, entro 60 (sessanta) giorni (prorogabili in caso di necessità) dalla cessione da parte del Comune alla Parte Privata dell'area lungo Via Noventana e indicata in rosso nell'Allegato "G";

c) a trasferire la volumetria espressa nel vigente Permesso di Costruire 5549/2020, a cui aggiungere gli incrementi volumetrici dati dall'art. 7 della L.R. 14/2019, nel terreno in via di acquisizione da parte del Comune e indicato in rosso nell'Allegato "G";

d) a versare l'eventuale differenza relativa agli OO.UU. primaria, secondaria e costo di costruzione per il nuovo intervento edilizio diretto da realizzarsi nell'area indicata in rosso nell'Allegato "G";

3. Il "Comune" si impegna:

a) a riconoscere il trasferimento:

- degli OO.UU. Primaria pari a Euro 14.884,91;
- degli OO.UU. Secondaria pari a Euro 9.923,27;
- del Costo di Costruzione pari a Euro 11.181,13;

già versati dalla Parte Privata per il P.d.C., sull'Intervento Edilizio Diretto da realizzarsi nella futura area che sarà ceduta alla Parte Privata medesima;

b) a cedere a titolo gratuito alla Parte Privata l'area di mq. 2.486 situata lungo Via Noventana, catastalmente identificata all'interno del mappale n. 922 di cui al Foglio n. 3, entro 60 giorni dopo la cessione dell'area al Patrimonio Comunale, subordinato alla esecutività della Delibera di Consiglio Comunale relativa all'approvazione della Variante n. 5 al Piano Interventi e all'attuazione dell'Accordo Pubblico Privato relativo alla cessione della porzione di terreno di mq. 2.486 ricadenti sul mappale n. 922 come indicato nell'Allegato G.

c) a sottoporre all'adozione in Consiglio Comunale il P.I. che recepisce il presente Accordo entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo.

ART. 5 – SPESE E GARANZIE

1.Tutte le spese, anche quelle notarili, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti alla stipula del presente Atto sono a carico della Parte Privata che dichiara formalmente di assumerle.

2. Le spese notarili, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti alla cessione delle aree sono a carico del Comune che dichiara formalmente di assumerle.

ART. 6 – EFFICACIA E VALIDITA' DELL'ACCORDO

1. L'efficacia del presente Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Provvedimento di approvazione dell'Accordo stesso.

2. Le parti si danno reciprocamente atto che, qualora il Consiglio Comunale non dovesse approvare il presente Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato, ovvero detto accordo non venisse integralmente recepito nel Piano degli Interventi, il presente Accordo si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra le parti e salvi comunque nuovi accordi tra le parti sia relativamente a proroghe dei termini

che al contenuto dell'accordo medesimo.

3. Nell'eventualità in cui il P.I. venisse approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Parte Privata, il presente Accordo diverrà automaticamente inefficace se entro i successivi 12 mesi le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti e interessi.

4. Nell'ipotesi prevista dal comma precedente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente accordo, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi e i certificati di agibilità relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Parte Privata.

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 Legge n. 241/1990 come modificata dalla Legge n. 15/2005 nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART.8 - OBBLIGAZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. La Parte Privata 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.

2. Qualora alla Parte Privata dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

ART. 9 - CONTROVERSIE

1. Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono disciplinate dal D.Lgs. n. 104 del 02/07/2010, allegato 1, art.7.

ART. 10 - DISPOSIZIONI FINALI

1. La Parte Privata, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli edifici e/o delle aree oggetto di Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente Accordo.

2. La Parte Privata si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi riguardanti la perequazione urbanistica e il presente Accordo.

3. L'assunzione dei predetti obblighi e delle relative garanzie da parte degli aventi causa libererà la Parte Privata.

Per la "Parte Privata"

CELIN FEDERICO (firma) _____

Per il "Comune"

_____ (firma) _____

Allegati:

Allegato A – Mappa catastale

Allegato B - Ortofoto

Allegato C – Piano di Assetto del Territorio

Allegato D – Piano degli Interventi

Allegato E – P.G.R.A. 2021-2027

Allegato F – Proposta di Variante al P.I.

Allegato G – Proposta di Accordo – Planivolumetrico

Comune di Noventa Padovana Prot 0003949 del 20-02-2025 arrivo Cat 6 Cl 1

ALLEGATO A - MAPPA CATASTALE

Estratto Mappe Catastale
Scala 1:2000

Foglio 3 Mappale 923 - MQ 1140
Foglio 3 Mappale 861 - MQ 1346
Sup Totale: 2486 MQ

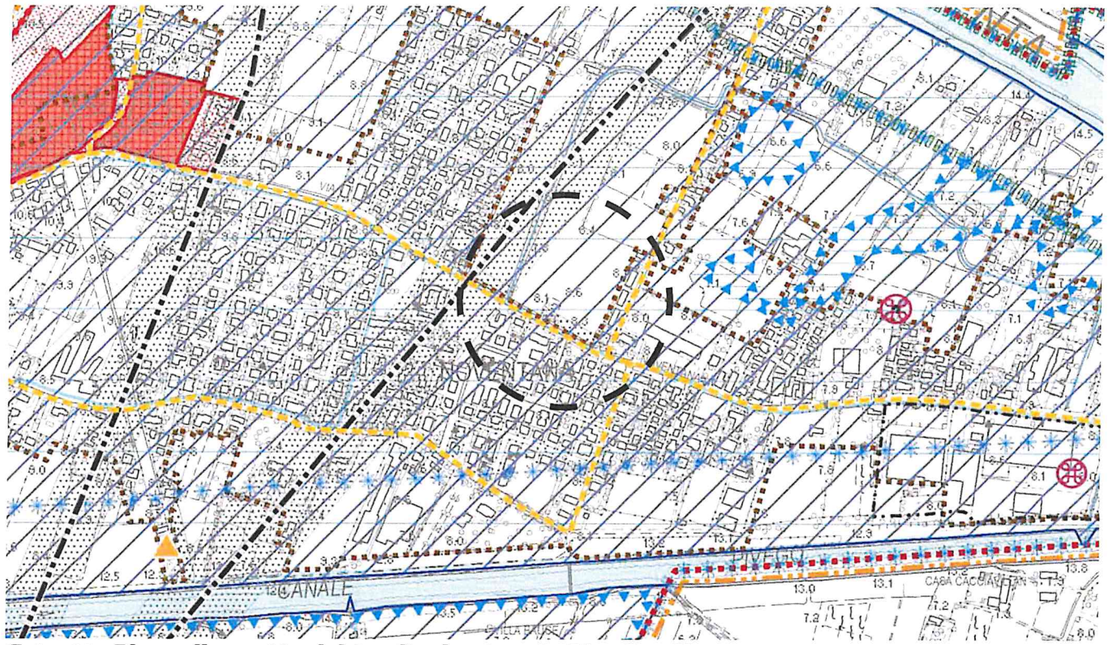
Comune di Noventa Padovana Prot 0003949 del 20-02-2025 arrivo Cat 6 Cl 1

ALLEGATO B - ORTOFOTO

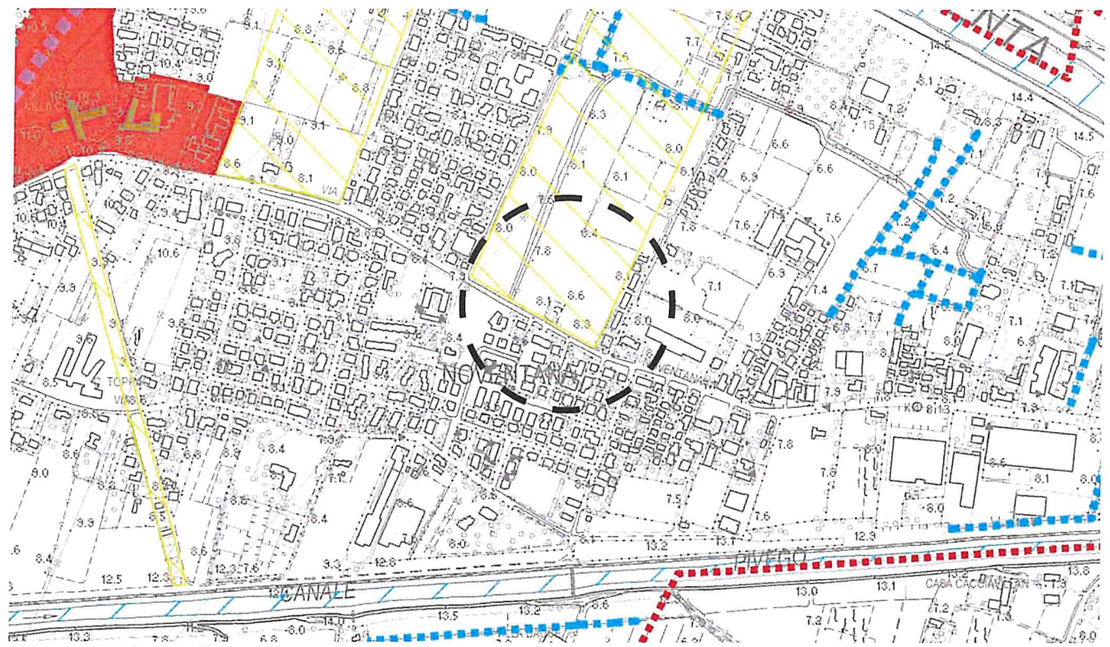
Estratto Ortofoto
Scala 1:2000

Comune di Noventa Padovana Prot 0003949 del 20-02-2025 arrive Cat 6 Cl 1

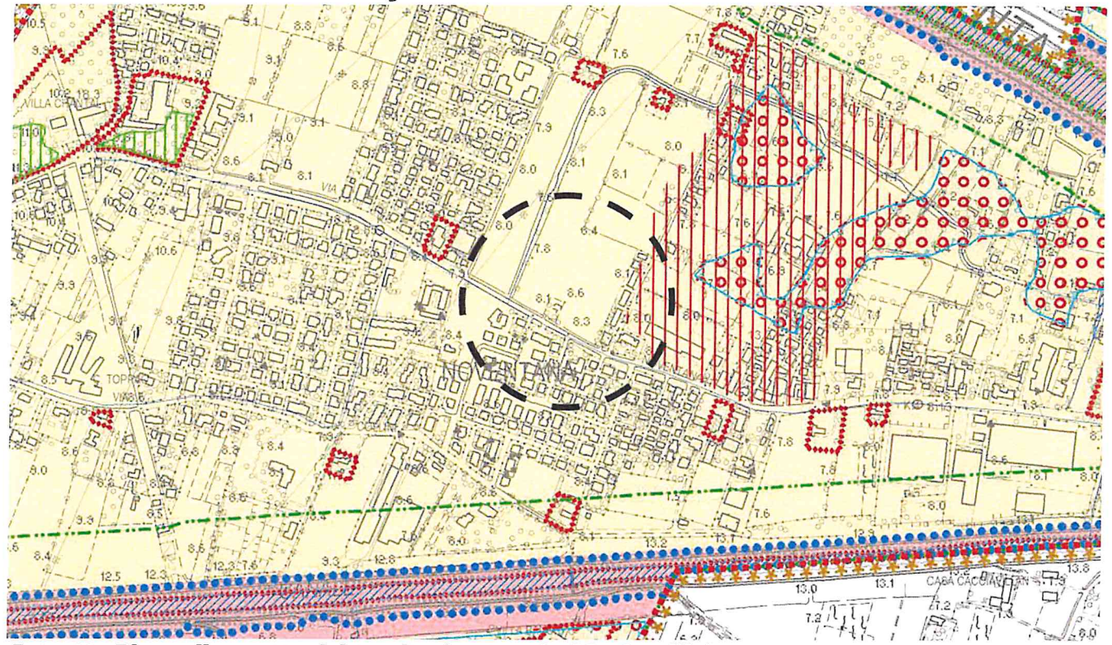
ALLEGATO C - PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO



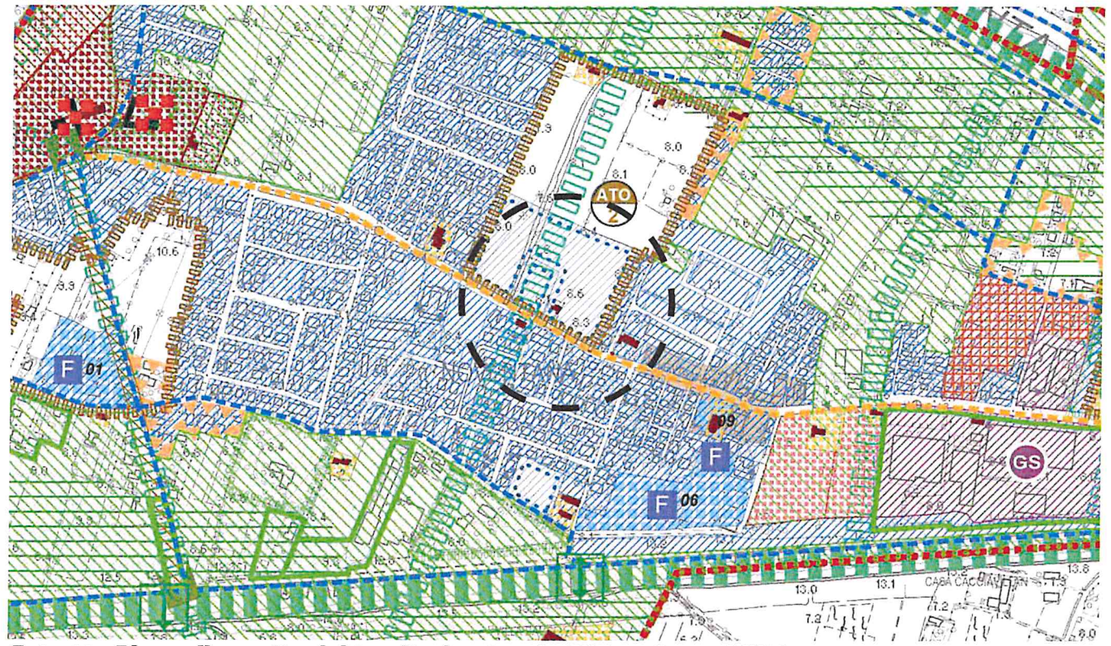
Estratto Piano di assetto del territorio - tavola 01 - vincoli
Scala 1:10000
art. 25 bis - Ambito del Bacino scolante in laguna



Estratto Piano di assetto del territorio - tavola 02 -invarianti
Scala 1:10000
art. 28 - Elementi areali



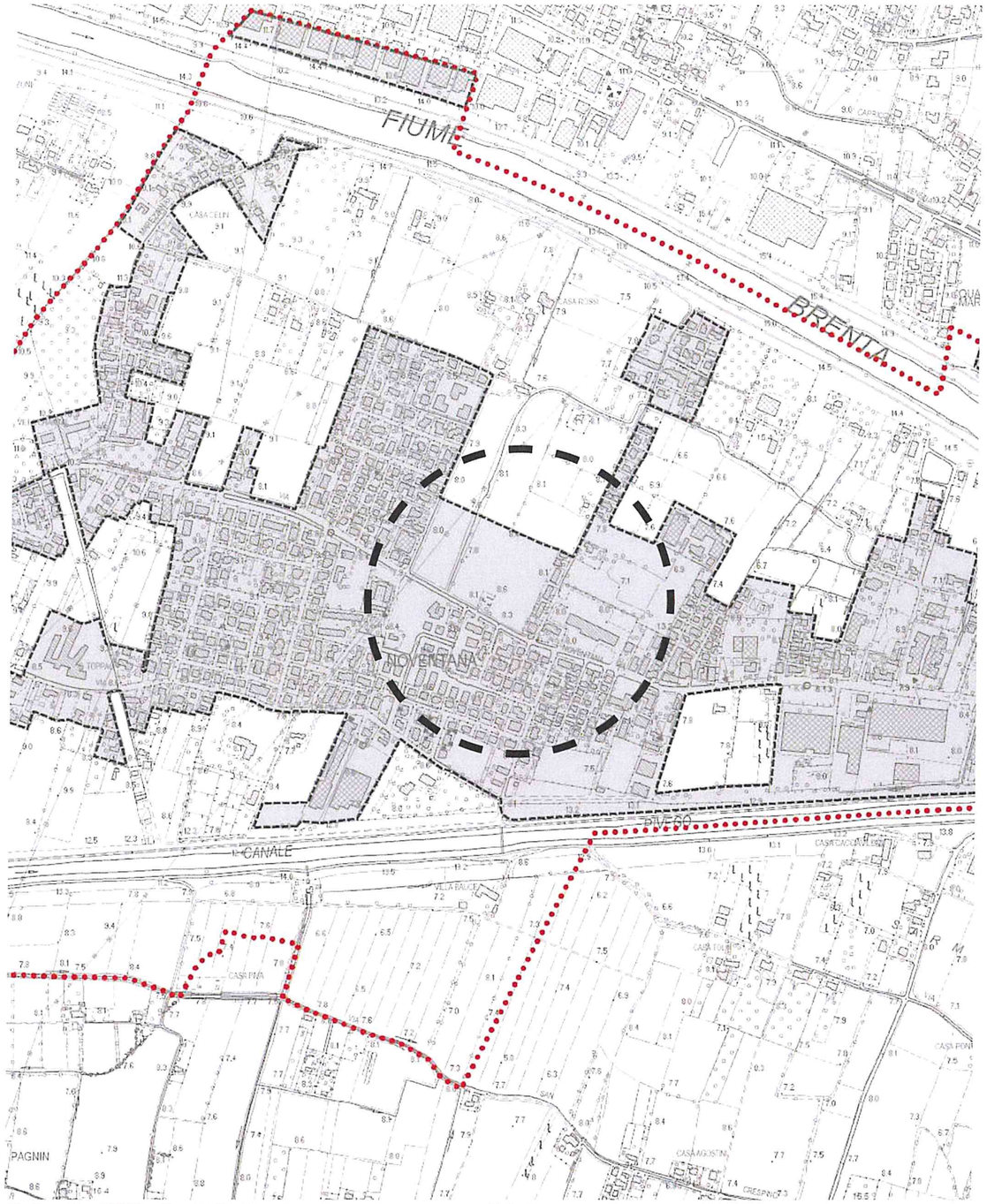
Estratto Piano di assetto del territorio - tavola 03 - fragilità
Scala 1:10000
art. 34 36 - Area idonea a condizione



Estratto Piano di assetto del territorio - tavola 04 trasformabilità
Scala 1:10000
art. 52 bis - Ambiti di urbanizzazione programmata destinazione prevalentemente residenziale

Comune di Noventa Padovana Prot 0003949 del 20-02-2025 arrive Cat 6 Cl 1

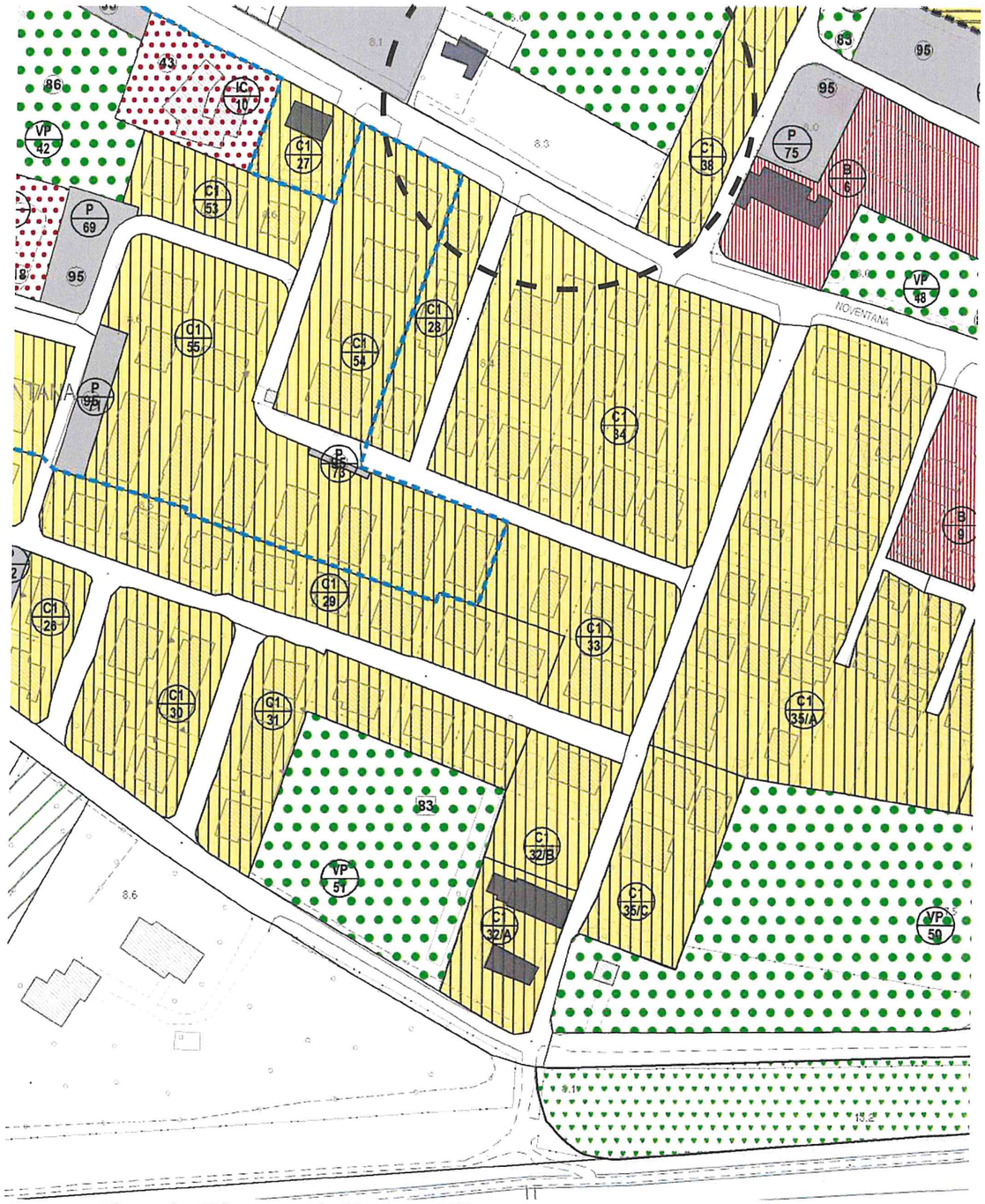
ALLEGATO C - PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO



Estratto PAT - Ambiti di urbanizzazione consolidata
Scala 1:10000

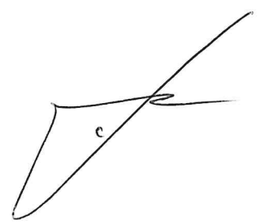
Comune di Noventa Padovana Prot 0003949 del 20-02-2025 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO D - PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE N°3



Estratto Piano degli interventi - Variante N°3
Scala 1:5000 - Stato Vigente
Art.46 - Fs - Area per spazi pubblici o per attività collettive area a verde pubblico

Estratto Piano degli interventi - Variante N°3
Scala 1:2000 - Stato Vigente
Art.46 - Fs - Area per spazi pubblici o per attività collettive area a verde pubblico



Comune di Noventa Padovana Prot 0003949 del 20-02-2025 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO D - PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE N°3

SCHEDA B

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA
PROVINCIA DI PADOVA

N° SCHEDA 053

ANALISI BENI AMBIENTALI
TAV. DI RIFERIMENTO: Noventa 5000.schede.B.dwg
VIA: NOVENTANA

QUALITA' DELL'EDIFICIO

INDIVIDUATO DAL D. LEG. 490/99	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 80/80	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 61/85 ART. 28	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 24/85 ART. 10	■
DI VALORE AMBIENTALE	☐
DI VALORE TESTIMONIALE	☐
EDIFICIO PRIVO DI VALORE	☐

EPOCA IMPIANTO ORIGINARIO

PRESENTE NEL CATASTO NAPOLEONICO 1809-30	☐
PRESENTE NEL CATASTO AUSTRO-ITALICO 1842	☐
PRESENTE NEL CATASTO ITALIANO DI IMPIANTO 1880	■
PRESENTE DOPO IL 1880	☐

ENTITA' DEGLI INTERVENTI SUCCESSIVI

MODESTA	FACCIATA	☐
	PIANO TERRA	☐
	SUPERFETAZIONI	■
	SOPRAELEVAZIONI	☐
PESANTE	FACCIATA	☐
	PIANO TERRA	☐
	SUPERFETAZIONI	☐
	SOPRAELEVAZIONI	☐

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI

FACCIATA		COPERTURA	
INTONACO	■	CORNICE	☐
MATTONI A VISTA	☐	TIMPANO	☐
OPERE IN PIETRA	☐	OPERE IN PIETRA	☐
ALTRO	☐	CAMINI PARTICOLARI	☐
		MANTO IN COPPI	☐
		ALTRO	☐

STATO DI CONSERVAZIONE

		UTILIZZO	
BUONO	☐	TOTALMENTE	☐
NORMALE	☐	PARZIALMENTE	☐
CATTIVO	☐	IN FASE DI RECUPERO	☐
RUDERE	■	NON UTILIZZATO	■

CARATTERI DIMENSIONALI

VOLUME EDILIZIO:	792	mc.
N° PIANI:	2	
ALTEZZA:	6.00	m.

TIPOLOGIA

EDIFICIO SPECIALISTICO	(CHIESA,CIGLIO,ECC)	☐
VILLA		☐
EDIFICIO RURALE SEMPLICE		■
EDIFICIO RURALE COMPLESSO	(CON ANN. RUSTICI INCORPORATI)	☐
ANNESSO RUSTICO		☐
PALAZZETTO		☐
CASA	(ISE - BIFAMILIARE)	☐
EDIFICIO A BLOCCO ISOLATO	(CONDOMINIO)	☐
EDIFICIO A CORTINA		☐
EDIFICIO IN LINEA		☐
EDIFICIO A CORTE		☐
CAPANNONE		☐

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE

ORIGINARIA	RESIDENZA
ATTUALE PT	RESIDENZA
P1	RESIDENZA
P_	

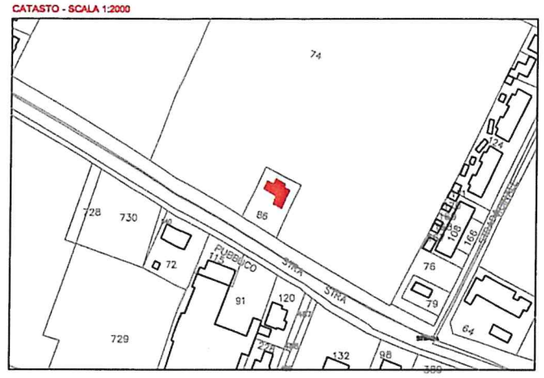
CONTESTO AMBIENTALE

PARCO	☐	BROLO	☐
GIARDINO	☐	CENTRO STORICO	☐
ORTO	☐	NUCLEO RURALE	☐
SCOPERTO AGR.	■	ALTRO	☐

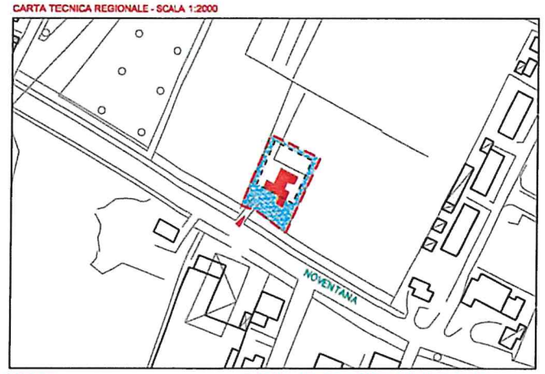
PARTICOLARI DI RILIEVO

ARCHITETTONICI	☐
SCULTOREI	☐
PITTORICI	☐

CATASTO - SCALA 1:2000



CARTA TECNICA REGIONALE - SCALA 1:2000



LEGENDA
- AREA DI PERTINENZA
- CONI VISUALI SIGNIFICATIVI
- FILARI DI ALBERI
- VERDE
- PARCHEGGIO
- ACCESSO
- PERCORSO PEDONALE
- PERCORSO CICLABILE

TUTELA 3 SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI DI
1. MANUTENZIONE STRAORDINARIA
2. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
3. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RICOSTRUZIONE DELLE PARTI CROLLATE PER VOLUME PARI ALL'ESISTENTE (792 MC)
5. AMPLIAMENTO PER ADEGUAMENTO IGIENICO-SANITARIO

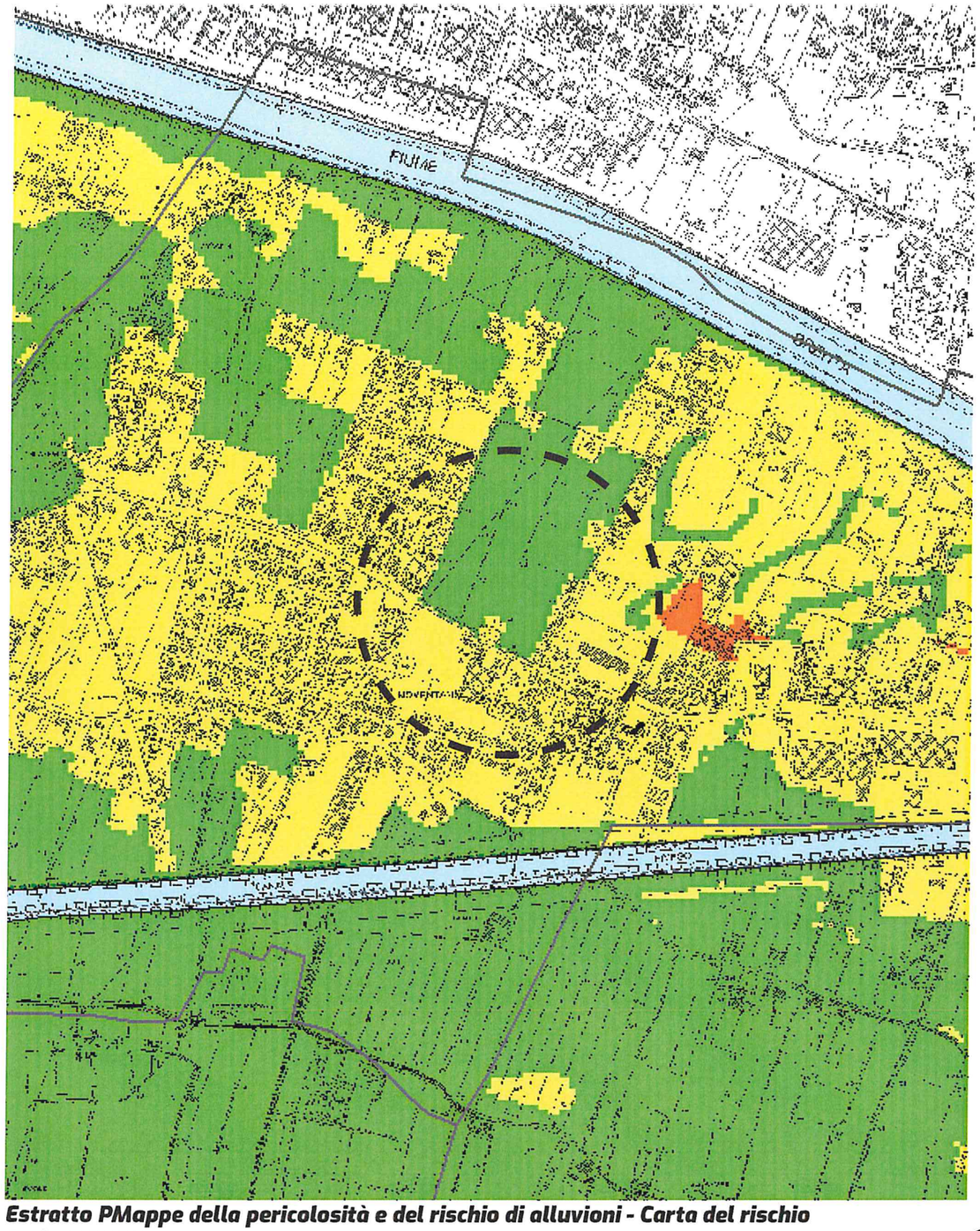
DESTINAZIONE D'USO: A: RESIDENZIALE
C: RURALE

Estratto Piano degli interventi - Variante N°3
Schede B : Scheda 053

Comune di Noventa Padovana Prot 0003949 del 20-02-2025 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO E - PGRA 2021-2027

Estratto Mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni - Carta delle pericolosità
Scala 1:10000
Zona P1



Estratto PMappe della pericolosità e del rischio di alluvioni - Carta del rischio
Scala 1:10000
Zona R1

Comune di Noventa Padovana Prot 0003949 del 20-02-2025 arrive Cat 6 Cl 1

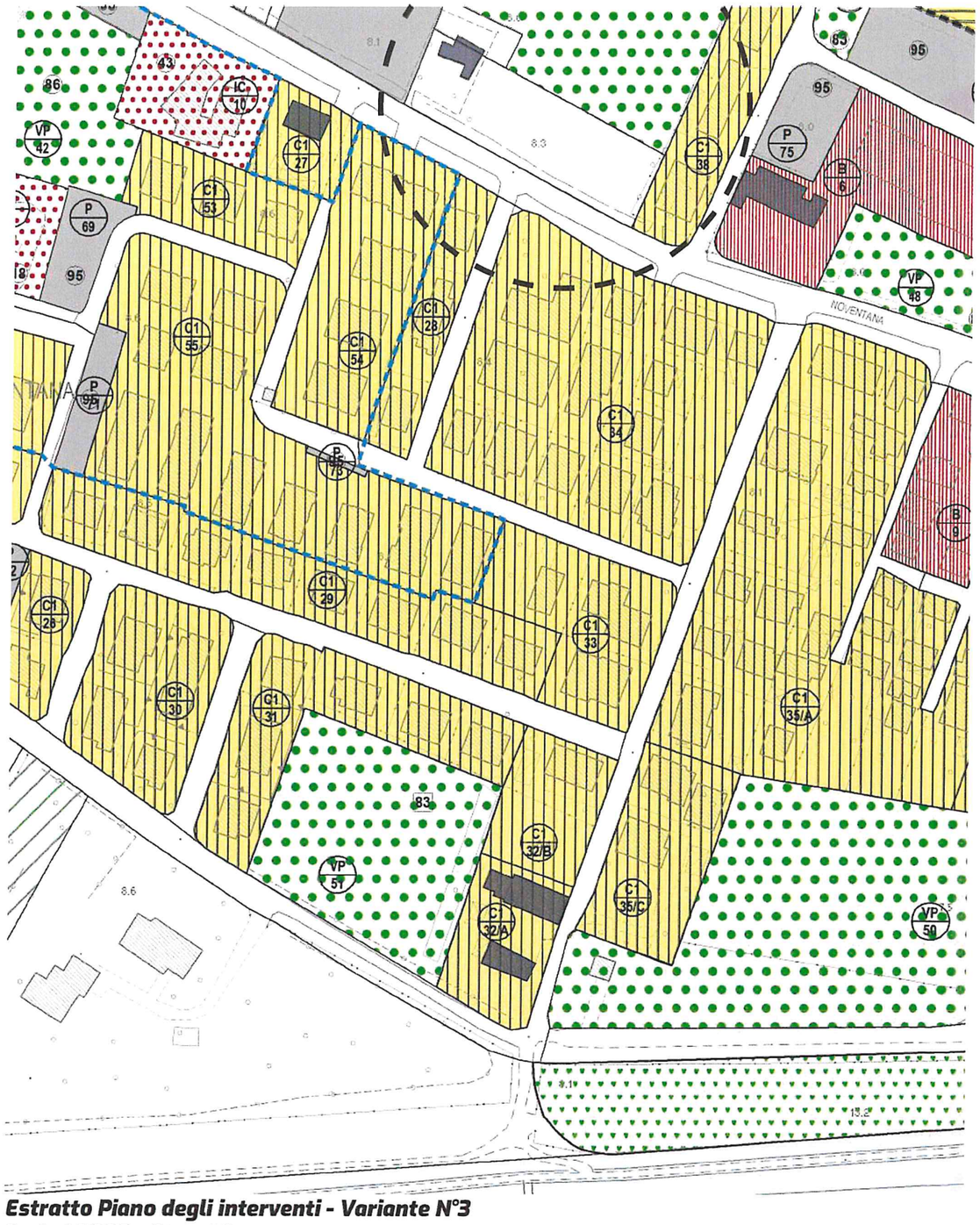
ALLEGATO F - PIANO DEGLI INTERVENTI - PROPOSTA DI VARIANTE

Estratto Piano degli interventi - Variante N°3
Scala 1:5000 - Stato Vigente

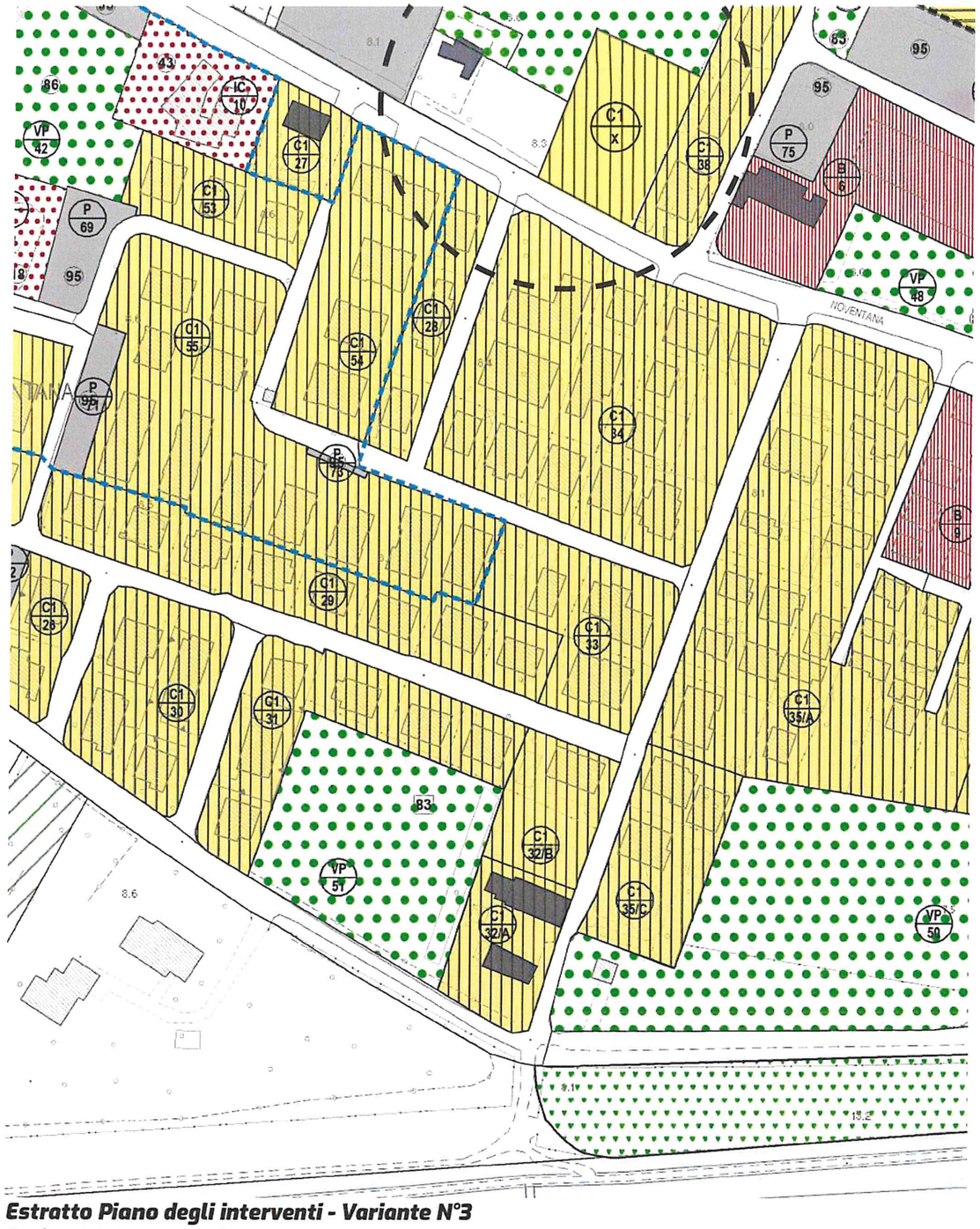
Estratto Piano degli interventi - Variante N°3
Scala 1:5000 - Stato di Variante

Comune di Noventa Padovana Prot 0003949 del 20-02-2025 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO F - PIANO DEGLI INTERVENTI - PROPOSTA DI VARIANTE



Estratto Piano degli interventi - Variante N°3
Scala 1:2000 - Stato Vigente



Estratto Piano degli interventi - Variante N°3
Scala 1:2000 - Stato di Variante

Comune di Noventa Padovana Prot 0003949 del 20-02-2025 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO F - PIANO DEGLI INTERVENTI - PROPOSTA DI VARIANTE

In considerazione dell'attuale stato di conservazione e dei luoghi, è prevista la demolizione/ricostruzione in altro sedime e/o in altra zona omogenea indicata dal PI, anche mediante APP ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004, con la possibile applicazione degli articoli 6 e 7 della L.R. 14/2019,

SCHEDA B — COMUNE DI NOVENTA PADOVANA — PROVINCIA DI PADOVA — N° SCHEDA 053

ANALISI BENI AMBIENTALI
TAV. DI RIFERIMENTO: Noventa 5000.schede.B.dwg
VIA: NOVENTANA

QUALITA' DELL'EDIFICIO

INDIVIDUATO DAL D. LEG. 490/99	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 80/80	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 61/85 ART. 28	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 24/85 ART. 10	■
DI VALORE AMBIENTALE	☐
DI VALORE TESTIMONIALE	☐
EDIFICIO PRIVO DI VALORE	☐

EPOCA IMPIANTO ORIGINARIO

PRESENTE NEL CATASTO NAPOLEONICO 1809–30	☐
PRESENTE NEL CATASTO AUSTRO–ITALICO 1842	☐
PRESENTE NEL CATASTO ITALIANO DI IMPIANTO 1886	■
PRESENTE DOPO IL 1890	☐

ENTITA' DEGLI INTERVENTI SUCCESSIVI

MODESTA	FACCIATA	☐
	PIANO TERRA	☐
	SUPERFETAZIONI	■
	SOPRAELEVAZIONI	☐
PESANTE	FACCIATA	☐
	PIANO TERRA	☐
	SUPERFETAZIONI	☐
	SOPRAELEVAZIONI	☐

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI

FACCIATA		COPERTURA	
INTONACO	■	CORNICE	☐
MATTONI A VISTA	☐	TIMPANO	☐
OPERE IN PIETRA	☐	OPERE IN PIETRA	☐
ALTRO	☐	CAMINI PARTICOLARI	☐
		MANTO IN COPPI	☐
		ALTRO	☐

STATO DI CONSERVAZIONE

BUONO	☐
NORMALE	☐
CATTIVO	☐
RUDERE	■

UTILIZZO

TOTALMENTE	☐
PARZIALMENTE	☐
IN FASE DI RECUPERO	☐
NON UTILIZZATO	■

CARATTERI DIMENSIONALI

VOLUME EDILIZIO:	702	mc.
N° PIANI:	2	
ALTEZZA:	6.00	m.

TIPOLOGIA

EDIFICIO SPECIALISTICO	(CHIESA,SCUOLA,ECC)	☐
VILLA		☐
EDIFICIO RURALE SEMPLICE		■
EDIFICIO RURALE COMPLESSO	(CON ANN. RUSTICI INCORPORATI)	☐
ANNESSO RUSTICO		☐
PALAZZETTO		☐
CASA	(MI – BIFAMILIARE)	☐
EDIFICIO A BLOCCO ISOLATO	(CONDOMINIO)	☐
EDIFICIO A CORTINA		☐
EDIFICIO IN LINEA		☐
EDIFICIO A CORTE		☐
CAPANNONE		☐

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE

ORIGINARIA	RESIDENZA
ATTUALE PT	RESIDENZA
P1	RESIDENZA
P_	

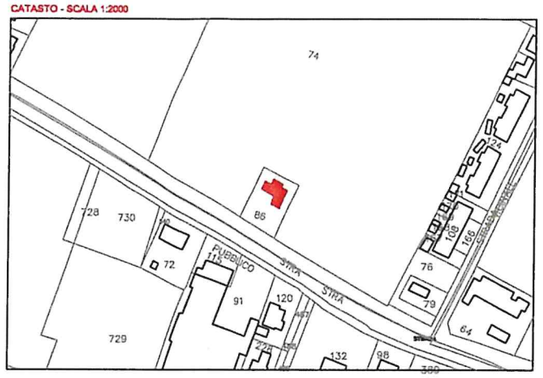
CONTESTO AMBIENTALE

PARCO	☐	BROLO	☐
GIARDINO	☐	CENTRO STORICO	☐
ORTO	☐	NUCLEO RURALE	☐
SCOPERTO AGR.	■	ALTRO	☐

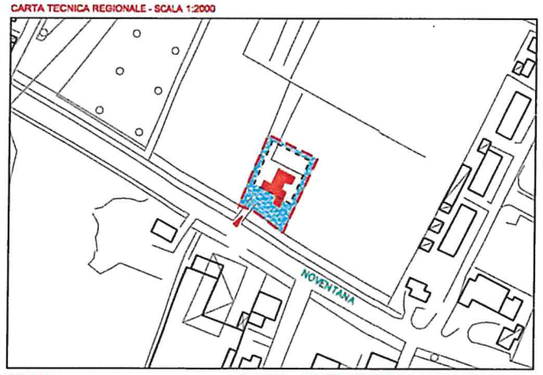
PARTICOLARI DI RILIEVO

ARCHITETTONICI	☐
SCULTOREI	☐
PITTORICI	☐

CATASTO - SCALA 1:2000



CARTA TECNICA REGIONALE - SCALA 1:2000



LEGENDA
- AREA DI PERTINENZA
- CONI VISUALI SIGNIFICATIVI
- FILARI DI ALBERI
- VERDE
- PARCHEGGIO
- ACCESSO
- PERCORSO PEDONALE
- PERCORSO CICLABILE

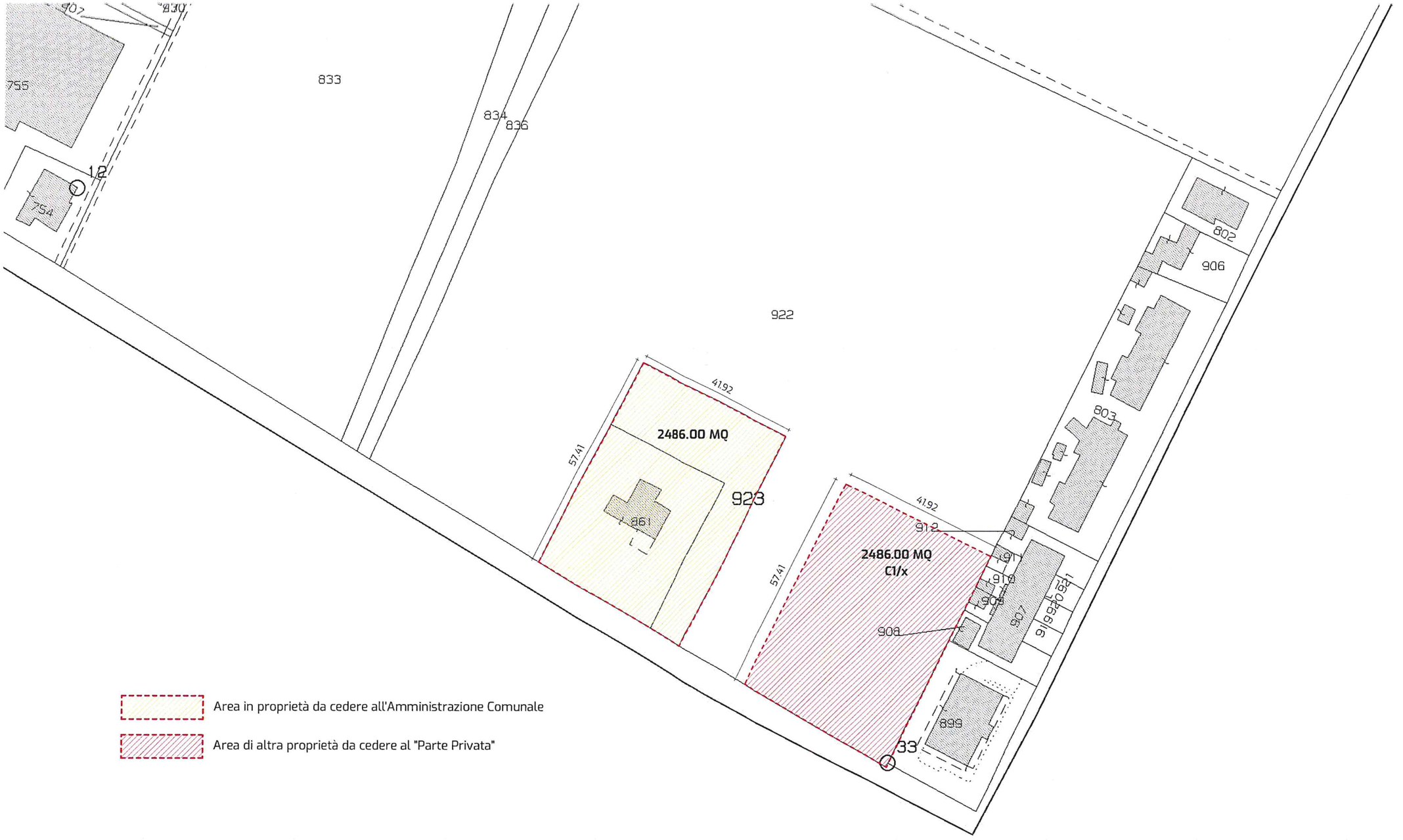
TUTELA 3 SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI DI
1. MANUTENZIONE STRAORDINARIA
2. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
3. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RICOSTRUZIONE DELLE PARTI CROLLATE PER VOLUME PARI ALL'ESISTENTE (792 MC)
5. AMPLIAMENTO PER ADEGUAMENTO IGIENICO–SANITARIO

DESTINAZIONE D'USO: A: RESIDENZIALE
C: RURALE

Estratto Piano degli interventi - Proposta di Variante
Schede B : Scheda 053

Comune di Noventa Padovana Prot 0003949 del 20-02-2025 arrive Cat 6 Cl 1

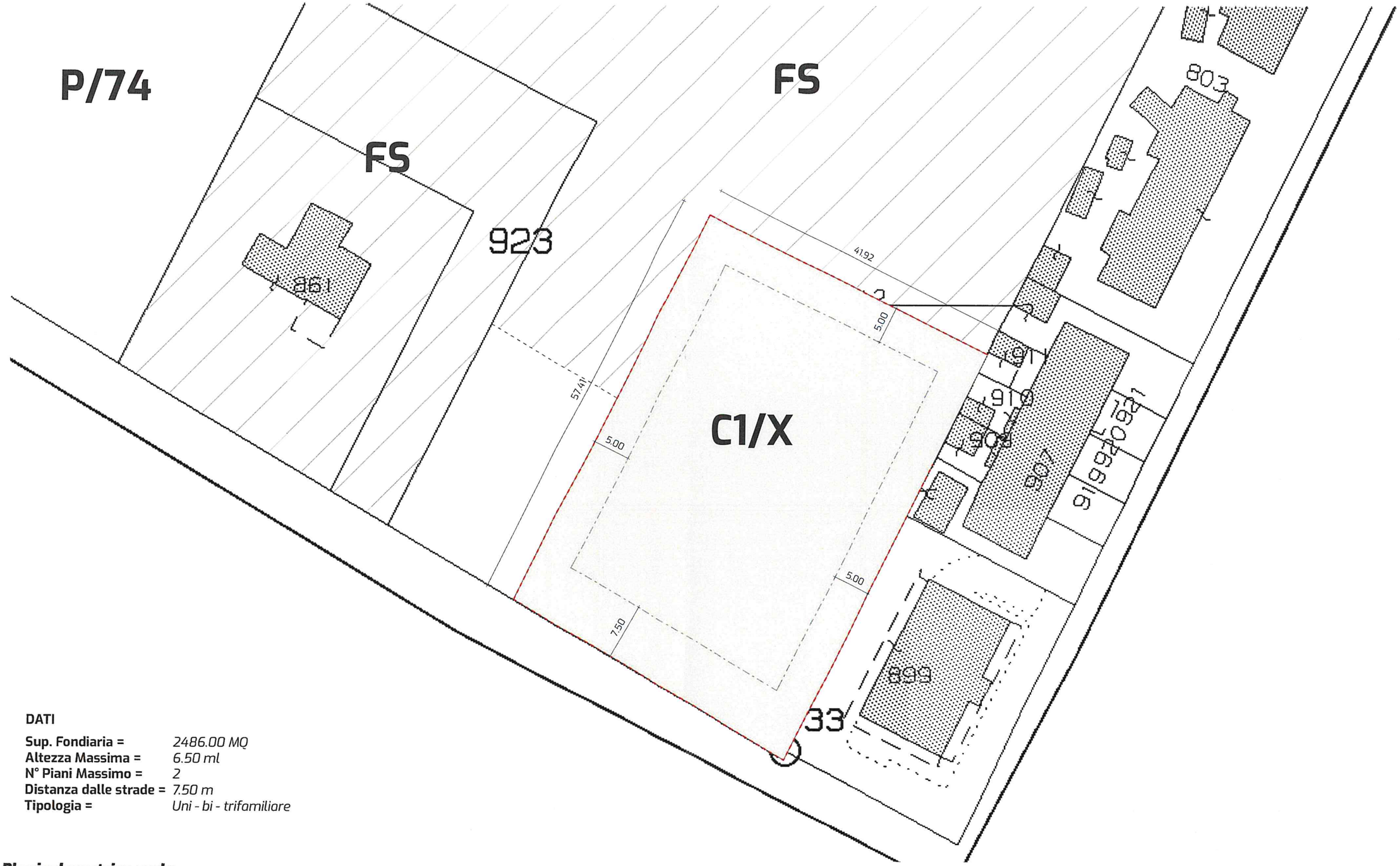
ALLEGATO G - PROPOSTA DI ACCORDO - PLANIVOLUMETRICO



Schema di accordo
Scala 1:1000

Comune di Noventa Padovana Prot 0003949 del 20-02-2025 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO G - PROPOSTA DI ACCORDO - PLANIVOLUMETRICO



DATI

Sup. Fondiaria =	*2486.00 MQ*
Altezza Massima =	*6.50 ml*
N° Piani Massimo =	*2*
Distanza dalle strade =	*7.50 m*
Tipologia =	*Uni - bi - trifamiliare*

Planivolumetrico scala
Scala 1:500

ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO

17/02/2025

P&R

ACCETTAZIONE

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA PROVINCIA DI PADOVA

Rep. n. _____

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI PUNTUALI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto MARTELLATO DARIO nato a NOVENTA PADOVANA (PD) il 01/05/1969 residente a NOVENTA PADOVANA (PD) in Via TIZIANO VECELLIO n. 32 C.F. MRT DRA 69E01 F962A il quale dichiara di intervenire al presente Atto nella sua qualità di legale rappresentante della ditta DDA S.R.L., ditta PROPRIETARIA degli immobili situati nel Comune di Noventa Padovana e censiti catastalmente come indicato al successivo Art. 2 del presente Atto, nel seguito del presente atto denominato "Ditta Proponente".

PREMESSO che

-l'immobile in oggetto del presente atto unilaterale è bene personale in proprietà del Sig. Società DDA S.R.L. (rappresentata nell'atto notarile dall'Amministratore Unico Martellato Dario, pervenuto con atto di compravendita redatto dal Notaio Laura Mazzari con studio in Borgoricco, in data 06.12.2016 rep. n. 13989, racc. n. 8783 registrato a Padova 2 in data 20.12.2016 al n. 20941 serie 1 T;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) del COMEPA approvato in Conferenza di Servizi del 18/07/2011 ratificata con delibera della Giunta Provinciale numero 50 del 22/02/2012 e pubblicato sul B.U.R. n. 21 in data 16/03/2012;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 155 in data 17/11/2017 e pubblicato sul BUR n. 116 in data 01/12/2017,

adeguato alle prescrizioni imposte in fase di approvazione recepite con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 25/05/2018 e successiva Variante n. 1 al P.A.T. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020, relativa all'adeguamento del P.A.T. alla Legge Regionale n. 14/2017 sulle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;

-a norma dell'art. 8 delle Norme Tecniche del P.A.T. gli interventi da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 sono definiti in sede di P.I. sulla base di proposte presentate dai privati;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) divenuto efficace a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., ai sensi dell'art. 48, comma 5-bis, della Legge Regionale n. 11/2004, per le parti compatibili con lo stesso Piano;

-il Comune di Noventa Padovana dopo l'approvazione del Piano degli Interventi (P.I.) ha approvato le seguenti Varianti:

1. Variante n. 1 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 28/11/2018, concernente la modifica di tre schede di tutela del patrimonio storico "schede B - Edifici storici con grado di protezione" e l'integrazione dell'art. 13 delle N.T.O. relativo alla normativa sulla disciplina degli interrati e modalità per la realizzazione dei parcheggi;

2. Variante n. 2 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 27/11/2020, inerente indicazioni normative riguardanti tipologie edilizie e numero di alloggi per alcune Z.T.O. all'interno del Repertorio Normativo;

3. Variante n. 3 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 30/11/2021, inerente l'allineamento del P.I. al P.A.T. e al P.A.T.I. e alle

recenti disposizioni normative in tema di consumo di suolo, nonché modifiche cartografiche e accoglimento manifestazioni di interesse pubblico;

4. Variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 28/02/2022, inerente l'aggiornamento cartografico per l'inserimento dell'opera pubblica della scuola d'infanzia e asilo integrato a Noventana;

VALUTATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 78 del 01/08/2019 sono state approvate le linee guida e criteri generali per la raccolta di proposte ed iniziative di interesse diffuso o puntuale e di proposte di rilevante interesse pubblico da definire attraverso accordi pubblico/privato per l'inserimento nel PI;

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020 è stata approvata la "variante di adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017 relativamente alle Disposizioni per il contenimento di consumo di suolo";

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 30/10/2020 è stato approvato il procedimento per l'istituzione del Registro Comunale dei Crediti Edilizi (RECRED), ai sensi dell'art. 4, comma 8, della Legge Regionale n. 14 del 04.04.2019, secondo la procedura prevista dall'art. 18, comma 2 e 3, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-con Delibera di Giunta Comunale n. 108 del 22/12/2020 sono state approvate le "Linee guida per l'applicazione dei meccanismi di perequazione da adottare nella valutazione delle proposte di accordo pubblico/privato";

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 29/12/2020 è stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) e successiva modifica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 30/11/2021;

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 26/07/2022 di presa

d'atto, è stato avviato l'iter di approvazione della variante n. 5 al P.I. mediante illustrazione del "Documento Programmatico Preliminare (denominato Documento del Sindaco)", predisposto in riferimento all'art. 18, comma 1, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

CONSIDERATO che

-l'Amministrazione Comunale, con avviso pubblico del 01/09/2022 prot. 16820, ha avviato il procedimento alla concertazione e alla partecipazione pubblica con incontro fissato in data 15/09/2022 rivolto a cittadini, a tecnici, ad associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, a gestori di servizi pubblici e di uso pubblico e agli interessati, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 5 e 18 della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-l'Amministrazione Comunale, in data 01/09/2022 ha pubblicato nella Sezione "Amministrazione Trasparente", dal 02/09/2022 al 30/11/2022, un avviso finalizzato alla presentazione di manifestazioni di interesse, da parte di privati che intendano attuare trasformazioni volte ad assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di "rilevante interesse pubblico", e/o puntuali interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o di inserimento di nuove volumetrie, compatibili con le previsioni del P.A.T.I, del P.A.T., del P.G.R.A. (Piano di Gestione Rischio Alluvioni), di Contenimento del Consumo del Suolo ai sensi della L.R. n. 14/2017, del Documento Programmatico Preliminare, nonché nel rispetto delle indicazioni contenute nelle linee guida approvate con D.G.C. n. 78/2019;

-a seguito del citato avviso pubblico la Ditta Proponente ha presentato una manifestazione di interesse pubblico per la sottoscrizione di accordo pubblico-

privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. e/o atto unilaterale d'obbligo, in data 03/10/2019 Prot. n. 16588;

-il Comune di Noventa Padovana ha richiesto integrazione documentale con nota del 27/08/2024 prot. 15631, integrata dalla Ditta in data 10/09/2024 prot. 16398;

- è interesse del Comune di Noventa Padovana procedere alla trasformazione e/o riqualificazione urbanistico-edilizia del territorio attraverso un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. o attraverso un atto unilaterale d'obbligo;

-nel caso di non attuazione dell'intervento proposto entro 5 (cinque) anni dall'approvazione della Variante n. 5 al PI, la validità della previsione urbanistica e dell'accordo pubblico privato o dell'atto unilaterale d'obbligo decade;

-la proposta di progetto/iniziativa per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica viene accolta fatto salvo diritti di terzi.

VERIFICATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 118 del 31/10/2023 avente ad oggetto "Attività di Formazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi. Valutazioni in merito all'accoglimento delle proposte di accordo pubblico-privato di cui all'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004", la manifestazione di interesse presentata agli atti comunali è risultata "accoglibile" solo dal punto di vista del giudizio tecnico;

-la manifestazione di interesse e/o la proposta progettuale è coerente con il P.A.T., con il P.I., con il Documento Programmatico del Sindaco e compatibile con le previsioni degli strumenti urbanistici generali e con le norme

urbanistiche vigenti;

-è interesse della Ditta Proponente realizzare l'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla perequazione urbanistica;

-i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative fissati dal PAT, segnatamente dall'art. 5 delle relative Norme Tecniche, e delle linee guida stabilite dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n. 108 del 22/12/2020;

-tale accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. e/o atto unilaterale d'obbligo, costituisce parte integrante della Variante n. 5 al Piano degli Interventi, dovrà essere successivamente recepito dal Consiglio Comunale con delibera di adozione ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento finale di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

La Ditta Proponente accetta e assume gli obblighi di seguito indicati

ART. 1 - PREMESSE

1.Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente Atto Unilaterale d'Obbligo per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica.

ART. 2 - INDIVIDUAZIONE AREE

1.Le aree oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo sono per la Ditta Proponente così catastalmente individuate:

Catasto Terreni: Comune di Noventa Padovana, Sezione U., Foglio n. 1, Particella n. 1924-1925 di mq. 515 e di mq. 281 per un totale di mq. 796;

2.La Ditta Proponente dichiara di avere la piena e libera proprietà e

disponibilità delle suddette aree.

ART. 3 - OBIETTIVI E CONTENUTI

1.Il presente Atto Unilaterale d'Obbligo ha per oggetto la realizzazione di un intervento di trasformazione urbanistico edilizia finalizzato alla riqualificazione/ricucitura del centro urbano di NOVENTA PADOVANA;

2.L'intervento proposto dalla Ditta prevede la realizzazione di una volumetria residenziale massima di mc. 795;

ART. 4 - OBBLIGHI DELLA DITTA PROPONENTE

1.La Ditta Proponente, a seguito dell'inserimento delle previsioni urbanistiche contenute nel presente Atto Unilaterale d'Obbligo all'interno del Piano degli Interventi, si impegna a:

-versare il contributo perequativo del 100% del plusvalore delle aree ed immobili oggetto di trasformazione urbanistica, per un totale quantificato in un importo di € 71.550,00 (Euro settantunomilacinquecentocinquanta/zerozero) entro 60 giorni dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale, relativa all'adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi, condizionata alla successiva approvazione della Variante stessa.

2.La polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da istituto o compagnia di primaria importanza, prestata a garanzia del versamento del contributo perequativo, sarà svincolata ad avvenuto versamento della rata/rate nei termini sopra specificati.

3.In ogni caso la Ditta Proponente su eventuale precisa richiesta dell'Ufficio Tecnico si impegna a riordinare gli spazi pertinenziali di sua proprietà al cui scopo si obbliga a presentare allo Sportello S.U.A.P. dell'Edilizia Privata, contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire per l'esecuzione del

presente atto, anche un progetto di razionale riordino dei citati spazi pertinenziali con previsione di eventuali cessioni di proprietà, se dovute.

4.La Ditta Proponente per dare compimento al presente atto ha l'obbligo di presentare una istanza di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001 soggetto a Contributo di Costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 entro 3 anni dall'esecutività della Delibera di Approvazione della Variante n. 5 al Piano Interventi.

ART. 5 - SPESE

1.Tutte le spese, anche quelle notarili, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti alla stipula del presente Atto sono a carico della Ditta Proponente che dichiara formalmente di assumerle.

ART. 6 - EFFICACIA

1.Il presente Atto Unilaterale d'Obbligo è impegnativo per la Ditta Proponente sin dal momento della sua sottoscrizione.

2.L'efficacia del presente Atto Unilaterale d'Obbligo è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Provvedimento di approvazione dell'atto stesso.

3.Qualora il Consiglio Comunale di Noventa Padovana non dovesse Approvare la Variante n. 5 al Piano degli Interventi secondo i criteri stabiliti dal presente Atto Unilaterale d'Obbligo, lo stesso si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra la Ditta Proponente ed il Comune.

4.Nell'eventualità in cui la Variante n. 5 al Piano degli Interventi venisse approvata con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla

Ditta Proponente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente atto, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi e i certificati di agibilità relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Ditta Proponente.

ART. 7 - DISPOSIZIONI FINALI

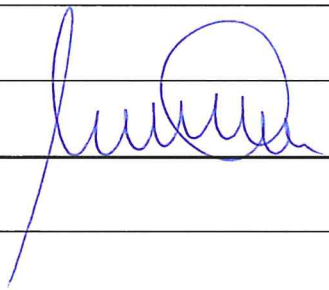
1.La Ditta Proponente, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli immobili oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente Atto Unilaterale d'Obbligo.

2.La Ditta Proponente si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi riguardanti la perequazione urbanistica e il presente atto.

3.L'assunzione dei predetti obblighi e delle relative garanzie da parte degli aventi causa libererà la Ditta Proponente.

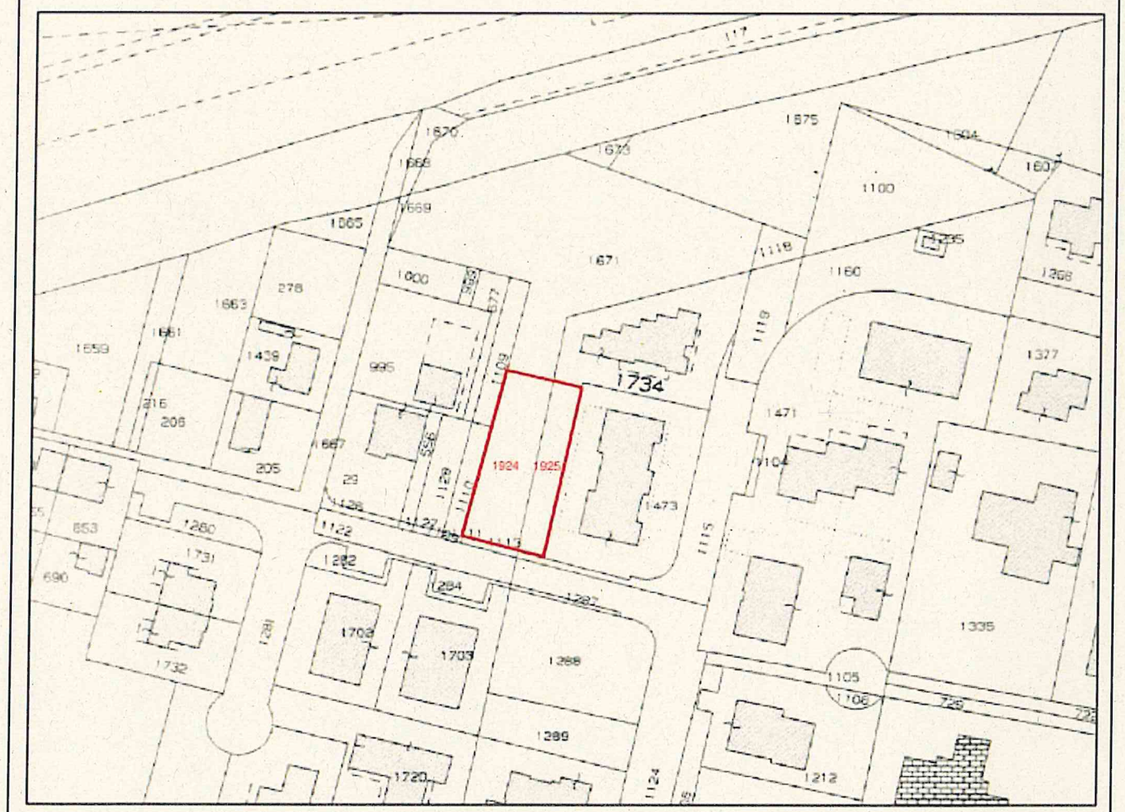
Noventa Padovana li 17/02/2025

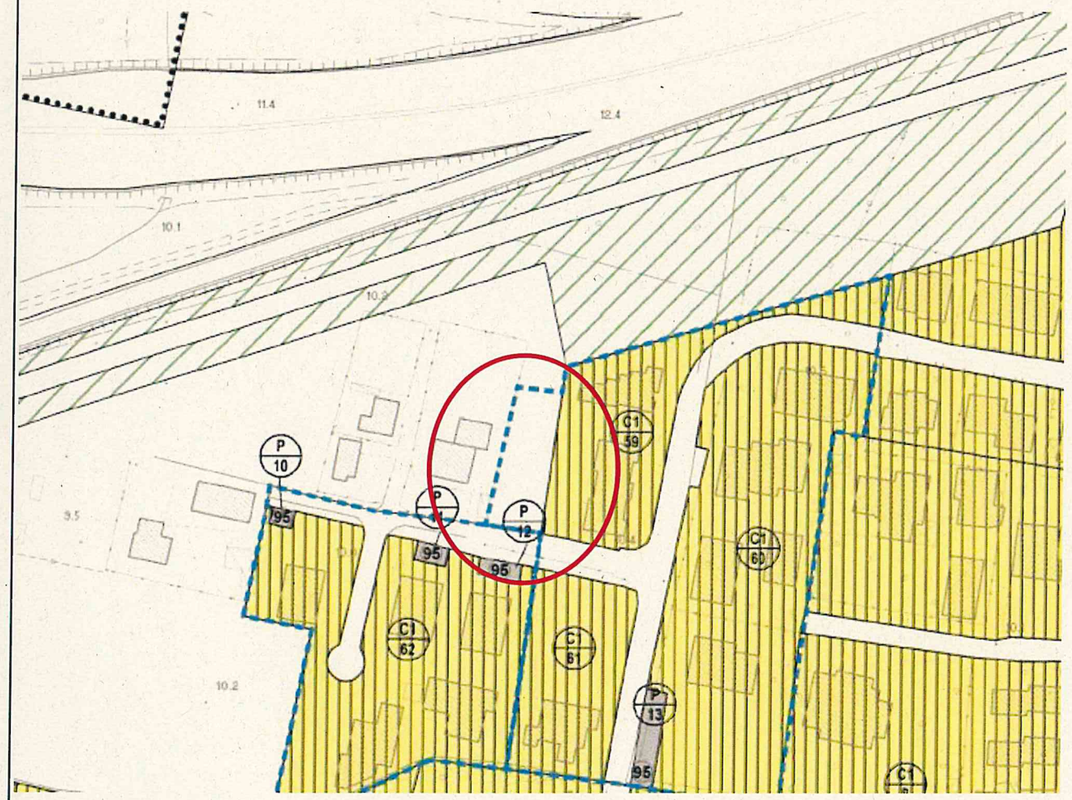
Per la "Ditta Proponente"

MARTELLATO DARIO (DDA S.R.L.) (firma) 

ALLEGATO "A"

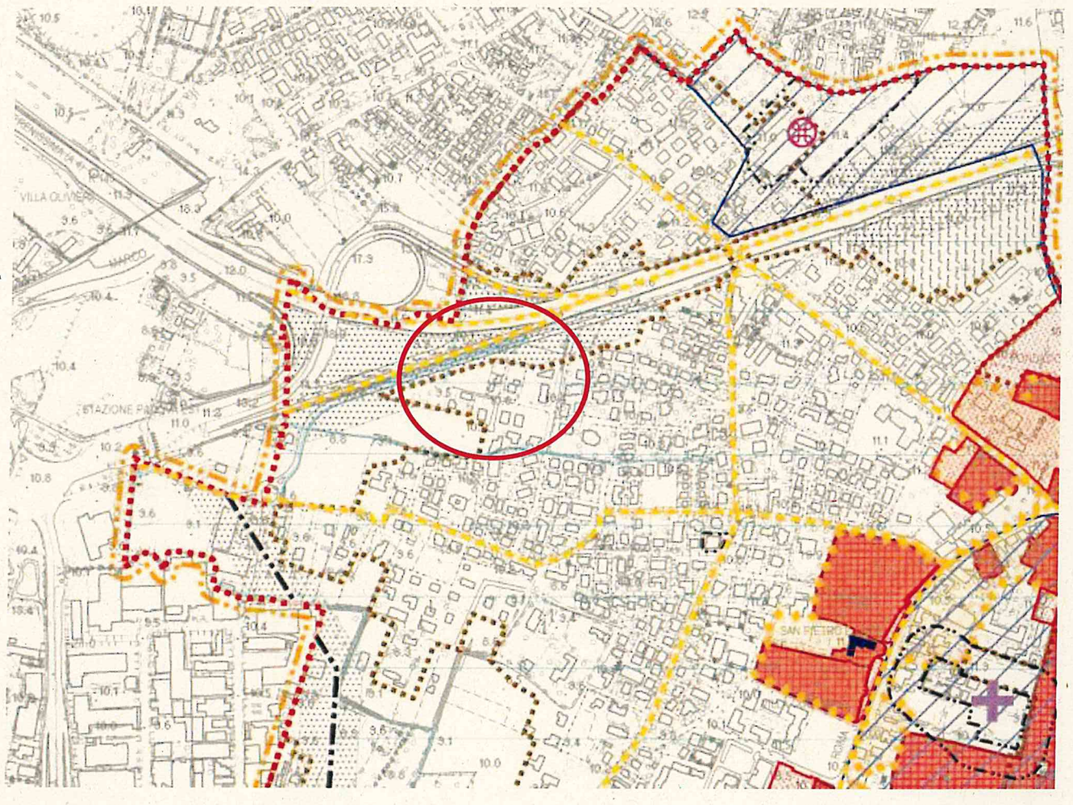
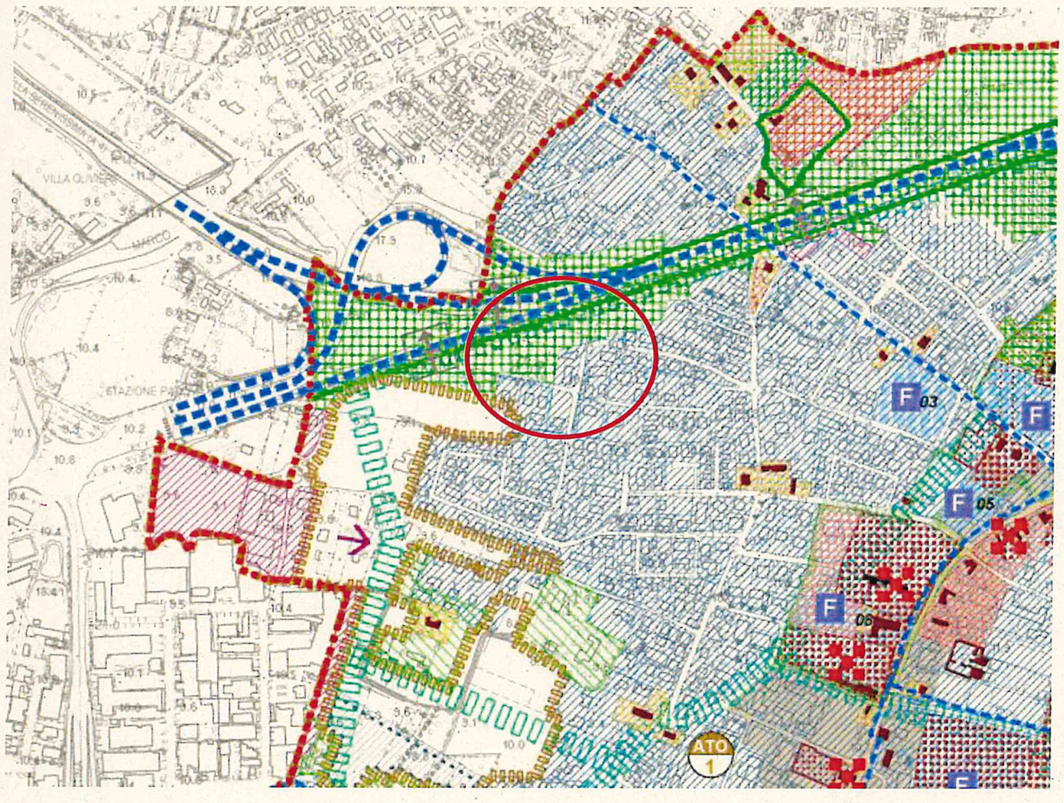
ESTRATTO CATASTALE scala 1:2000	ESTRATTO PIANO INTERVENTI scala 1:2000
FOGLIO N. 1_____- MAPPALI N. 1924 – 1925 _____	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "Z.T.O." E2 e C1 _____





Visto

ALLEGATO "B"

ESTRATTO P.A.T. scala 1:10000		ESTRATTO P.A.T. scala 1:10000
ELABORATO N. 1 – VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE		ELABORATO N. 4 - TRASFORMABILITA'
		

Visto

ALLEGATO "C"

ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA scala 1:500

RILEVO AREA STATO ATTUALE

ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA scala 1:500

PROPRIETA': MARTELLATO DARIO in qualità di legale rappresentante della ditta DDA srl

FOGLIO N 1 MAPPALE N°: 1924 - 1925

SUPERFICIE REALE: 795 mq.

SUPERFICIE FONDIARIA AMBITO: 795 mq.

VINCOLI: idrogeologico

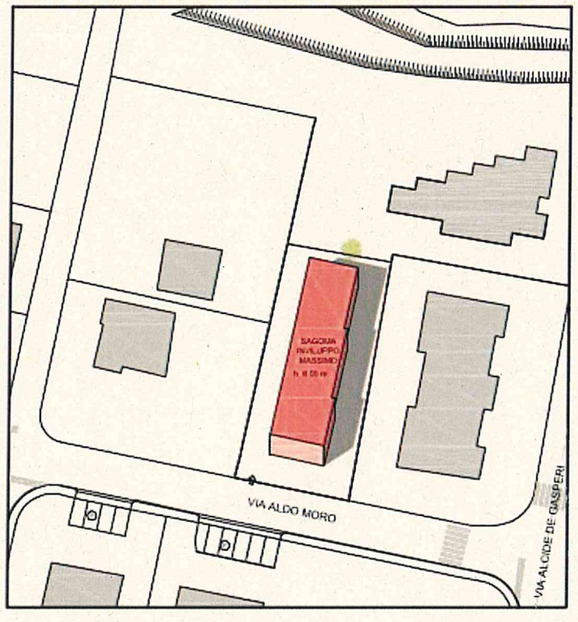
VOLUMETRIA RICHIESTA: 795 mc.

Visto

ALLEGATO "D"

ELABORATO PLANIVOLUMETRICO o SCHEDA DI PROGETTO scala 1:1000

DATI DIMENSIONALI	
ZONA PRG	Sottozona E2 di valore agricolo produttivo
SUPERFICIE LOTTO	795 mq
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA	280 mq
VOLUME MASSIMO APPROVATO	795 mc
INDICE EDIFICABILITA' TERRITORIALE	1 mc / 1 mq



VISTO

15/02/2025

PER ACCETTAZIONE

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA PROVINCIA DI PADOVA

Rep. n. _____

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI PUNTUALI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

La sottoscritta BISATO FEDERICA nata a PADOVA (PD) il 28/03/1976 residente a Noventa Padovana (PD) in Via Giovanni da Verrazzano n. 12 C.F. BSTFRC76C68G224S la quale dichiara di intervenire al presente Atto nella sua qualità di proprietaria degli immobili situati nel Comune di Noventa Padovana e censiti catastalmente come indicato al successivo Art. 2 del presente Atto, nel seguito del presente atto denominato "Ditta Proponente".

PREMESSO che

-l'immobile in oggetto del presente atto unilaterale è bene personale in proprietà della Sig.ra Bisato Federica, pervenuto con atto di compravendita redatto dal Notaio Laura Mazzari con studio in Padova, in data 06.04.2006 rep. n. 2708, racc. n. 1619 registrato a Padova in data 20.04.2006 al n. 178751, trascritto alla conservatoria di Padova in data 24.04.2006, Reg. Gen. n. 21542, Reg. Par. n. 11734;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) del COMEPA approvato in Conferenza di Servizi del 18/07/2011 ratificata con delibera della Giunta Provinciale numero 50 del 22/02/2012 e pubblicato sul B.U.R. n. 21 in data 16/03/2012;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 155 in data 17/11/2017 e pubblicato sul BUR n. 116 in data 01/12/2017, adeguato alle prescrizioni imposte in fase di approvazione recepite con

Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 25/05/2018 e successiva Variante n. 1 al P.A.T. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020, relativa all'adeguamento del P.A.T. alla Legge Regionale n. 14/2017 sulle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;

-a norma dell'art. 8 delle Norme Tecniche del P.A.T. gli interventi da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 sono definiti in sede di P.I. sulla base di proposte presentate dai privati;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) divenuto efficace a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., ai sensi dell'art. 48, comma 5-bis, della Legge Regionale n. 11/2004, per le parti compatibili con lo stesso Piano;

-il Comune di Noventa Padovana dopo l'approvazione del Piano degli Interventi (P.I.) ha approvato le seguenti Varianti:

1. Variante n. 1 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 28/11/2018, concernente la modifica di tre schede di tutela del patrimonio storico "schede B - Edifici storici con grado di protezione" e l'integrazione dell'art. 13 delle N.T.O. relativo alla normativa sulla disciplina degli interrati e modalità per la realizzazione dei parcheggi;

2. Variante n. 2 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 27/11/2020, inerente indicazioni normative riguardanti tipologie edilizie e numero di alloggi per alcune Z.T.O. all'interno del Repertorio Normativo;

3. Variante n. 3 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 30/11/2021, inerente l'allineamento del P.I. al P.A.T. e al P.A.T.I. e alle recenti disposizioni normative in tema di consumo di suolo, nonché modifiche

cartografiche e accoglimento manifestazioni di interesse pubblico;

4. Variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 28/02/2022, inerente l'aggiornamento cartografico per l'inserimento dell'opera pubblica della scuola d'infanzia e asilo integrato a Noventana;

VALUTATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 78 del 01/08/2019 sono state approvate le linee guida e criteri generali per la raccolta di proposte ed iniziative di interesse diffuso o puntuale e di proposte di rilevante interesse pubblico da definire attraverso accordi pubblico/privato per l'inserimento nel PI;

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020 è stata approvata la "variante di adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017 relativamente alle Disposizioni per il contenimento di consumo di suolo";

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 30/10/2020 è stato approvato il procedimento per l'istituzione del Registro Comunale dei Crediti Edilizi (RECRED), ai sensi dell'art. 4, comma 8, della Legge Regionale n. 14 del 04.04.2019, secondo la procedura prevista dall'art. 18, comma 2 e 3, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-con Delibera di Giunta Comunale n. 108 del 22/12/2020 sono state approvate le "Linee guida per l'applicazione dei meccanismi di perequazione da adottare nella valutazione delle proposte di accordo pubblico/privato";

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 29/12/2020 è stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) e successiva modifica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 30/11/2021;

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 26/07/2022 di presa d'atto, è stato avviato l'iter di approvazione della variante n. 5 al P.I. mediante

illustrazione del "Documento Programmatico Preliminare (denominato Documento del Sindaco)", predisposto in riferimento all'art. 18, comma 1, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

CONSIDERATO che

-l'Amministrazione Comunale, con avviso pubblico del 01/09/2022 prot. 16820, ha avviato il procedimento alla concertazione e alla partecipazione pubblica con incontro fissato in data 15/09/2022 rivolto a cittadini, a tecnici, ad associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, a gestori di servizi pubblici e di uso pubblico e agli interessati, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 5 e 18 della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-l'Amministrazione Comunale, in data 01/09/2022 ha pubblicato nella Sezione "Amministrazione Trasparente", dal 02/09/2022 al 30/11/2022, un avviso finalizzato alla presentazione di manifestazioni di interesse, da parte di privati che intendano attuare trasformazioni volte ad assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di "rilevante interesse pubblico", e/o puntuali interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o di inserimento di nuove volumetrie, compatibili con le previsioni del P.A.T.I, del P.A.T., del P.G.R.A. (Piano di Gestione Rischio Alluvioni), di Contenimento del Consumo del Suolo ai sensi della L.R. n. 14/2017, del Documento Programmatico Preliminare, nonché nel rispetto delle indicazioni contenute nelle linee guida approvate con D.G.C. n. 78/2019;

-a seguito del citato avviso pubblico la Ditta Proponente ha presentato una manifestazione di interesse pubblico per la sottoscrizione di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. e/o atto

unilaterale d'obbligo, in data 15/10/2019 Prot. n. 17311;

-il Comune di Noventa Padovana ha richiesto integrazione documentale con nota del 28/08/2024 prot. 15643, integrata dalla Ditta in data 07/10/2024 prot. 18370;

-è interesse del Comune di Noventa Padovana procedere alla trasformazione e/o riqualificazione urbanistico-edilizia del territorio attraverso un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. o attraverso un atto unilaterale d'obbligo;

-nel caso di non attuazione dell'intervento proposto entro 5 (cinque) anni dall'approvazione della Variante n. 5 al PI, la validità della previsione urbanistica e dell'accordo pubblico privato o dell'atto unilaterale d'obbligo decade;

-la proposta di progetto/iniziativa per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica viene accolta fatto salvo diritti di terzi.

VERIFICATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 118 del 31/10/2023 avente ad oggetto "Attività di Formazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi. Valutazioni in merito all'accoglimento delle proposte di accordo pubblico-privato di cui all'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004", la manifestazione di interesse presentata agli atti comunali è risultata "accoglibile" solo dal punto di vista del giudizio tecnico;

-la manifestazione di interesse e/o la proposta progettuale è coerente con il P.A.T., con il P.I., con il Documento Programmatico del Sindaco e compatibile con le previsioni degli strumenti urbanistici generali e con le norme urbanistiche vigenti;

-è interesse della Ditta Proponente realizzare l'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla perequazione urbanistica;

-i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative fissati dal PAT, segnatamente dall'art. 5 delle relative Norme Tecniche, e delle linee guida stabilite dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n. 108 del 22/12/2020;

-tale accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. e/o atto unilaterale d'obbligo, costituisce parte integrante della Variante n. 5 al Piano degli Interventi, dovrà essere successivamente recepito dal Consiglio Comunale con delibera di adozione ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento finale di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

La Ditta Proponente accetta e assume gli obblighi di seguito indicati

ART. 1 - PREMESSE

1.Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente Atto Unilaterale d'Obbligo per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica.

ART. 2 - INDIVIDUAZIONE AREE

1.Le aree oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo sono per la Ditta Proponente così catastalmente individuate:

Catasto Terreni: Comune di Noventa Padovana, Sezione U., Foglio n. 6, Particella n. 955 di mq. 2.050;

Catasto Fabbricati: Comune di Noventa Padovana, Sezione U., Foglio n. 6, Particella n. 955, Sub. n. 3, Categoria Cat. C2;

2.La Ditta Proponente dichiara di avere la piena e libera proprietà e disponibilità delle suddette aree.

ART. 3 - OBIETTIVI E CONTENUTI

1.Il presente Atto Unilaterale d'Obbligo ha per oggetto un intervento di trasformazione urbanistico edilizia finalizzato al cambio di destinazione d'uso di un edificio non più funzionale alla conduzione del fondo da agricolo a residenziale per una volumetria residenziale di mc. 441,49.

ART. 4 - OBBLIGHI DELLA DITTA PROPONENTE

1.La Ditta Proponente, a seguito dell'inserimento delle previsioni urbanistiche contenute nel presente Atto Unilaterale d'Obbligo all'interno del Piano degli Interventi, si impegna a:

-versare il contributo perequativo del 100% del plusvalore delle aree ed immobili oggetto di trasformazione urbanistica, per un totale quantificato in un importo di € 14.200,00 (Euro quattordicimiladuecento/zerosero) entro 60 giorni dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale, relativa all'adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi, condizionata alla successiva approvazione della Variante stessa.

2.La Ditta Proponente per dare compimento al presente atto ha l'obbligo di presentare una istanza di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001 soggetto a Contributo di Costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 entro 5 anni dall'esecutività della Delibera di Approvazione della Variante n. 5 al Piano Interventi.

ART. 5 - SPESE

1.Tutte le spese, anche quelle notarili, le imposte e le tasse inerenti e

conseguenti alla stipula del presente Atto sono a carico della Ditta Proponente che dichiara formalmente di assumerle.

ART. 6 - EFFICACIA

1.Il presente Atto Unilaterale d'Obbligo è impegnativo per la Ditta Proponente sin dal momento della sua sottoscrizione.

2.L'efficacia del presente Atto Unilaterale d'Obbligo è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Provvedimento di approvazione dell'atto stesso.

3.Qualora il Consiglio Comunale di Noventa Padovana non dovesse Approvare la Variante n. 5 al Piano degli Interventi secondo i criteri stabiliti dal presente Atto Unilaterale d'Obbligo, lo stesso si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra la Ditta Proponente ed il Comune.

4.Nell'eventualità in cui la Variante n. 5 al Piano degli Interventi venisse approvata con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Ditta Proponente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente atto, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi e i certificati di agibilità relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Ditta Proponente.

ART. 7 - DISPOSIZIONI FINALI

1.La Ditta Proponente, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli immobili oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi

assunti nei confronti del Comune con il presente Atto Unilaterale d'Obbligo.

2.La Ditta Proponente si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi riguardanti la perequazione urbanistica e il presente atto.

3.L'assunzione dei predetti obblighi e delle relative garanzie da parte degli aventi causa libererà la Ditta Proponente.

Noventa Padovana li 15/02/2025

Per la "Ditta Proponente"

BISATO FEDERICA (firma) Federica Bisato

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA (PD)

Foglio 6 – Particella 955 – sub. 2, 3.

https://maps.app.goo.gl/peuPktdhPridfDXTA

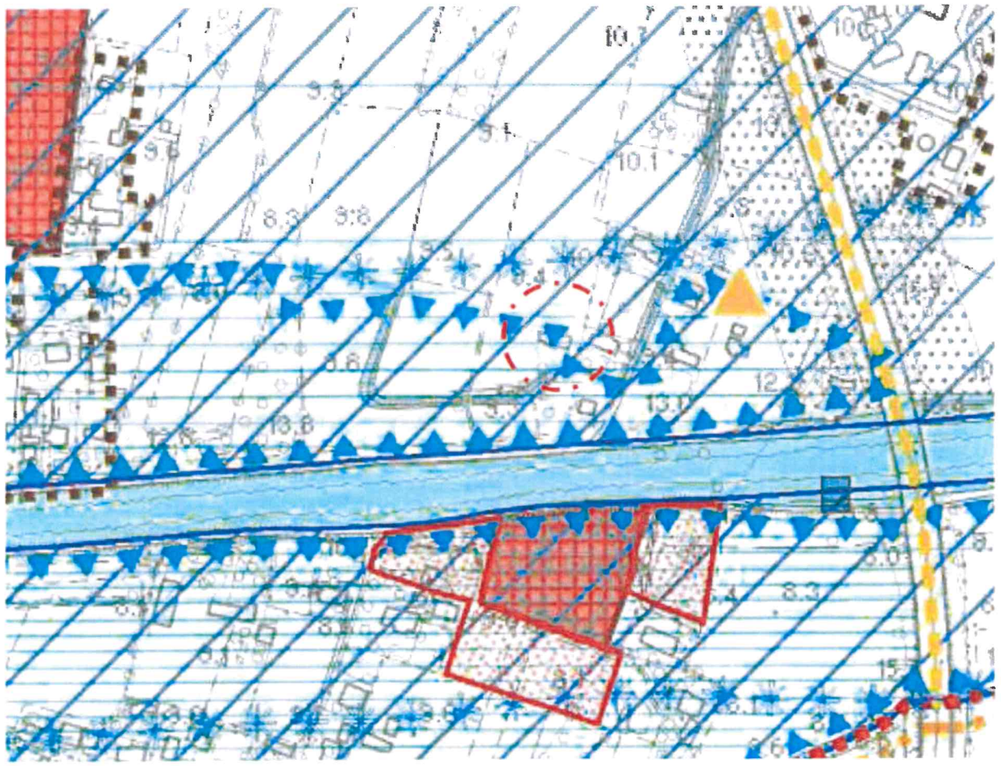
Estratto S.I.T. – Sistema Informativo Territoriale

https://elisanew.provincia.padova.it/informcity/

02/10/2024

Estratto P.A.T. – Piano di Assetto del Territorio

Carta dei Vincoli



Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d'acqua

Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI
(classi P2 e P3; la classe P1 interessa la parte rimanente del territorio comunale ad eccezione dell'area a nord dell'A4)

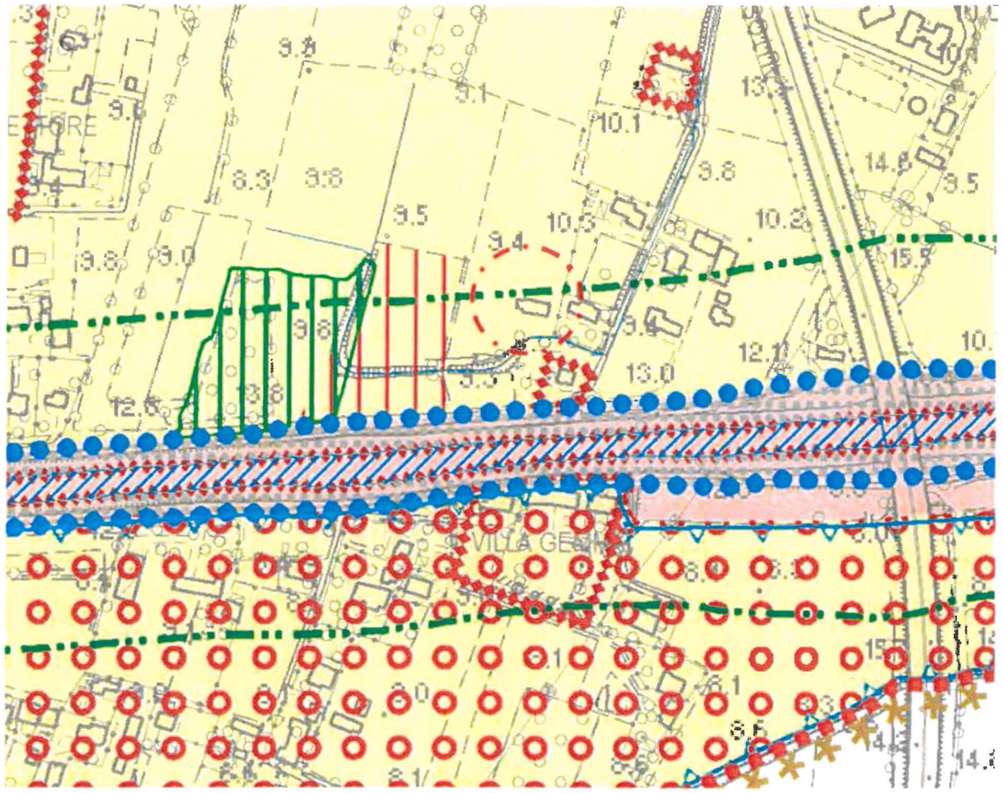
Ambito del Bacino scolante in laguna

PAI: Classe di pericolosità P2 – Pericolosità idraulica media

PAI: Classe di pericolosità P3 – Pericolosità idraulica elevata

PAI: Classe di pericolosità P4 – Pericolosità idraulica molto elevata *(non presente)*

Carta delle Fragilità



Compatibilità geologica ai fini urbanistici

Area idonea *(non presente a Noventa Padovana)*

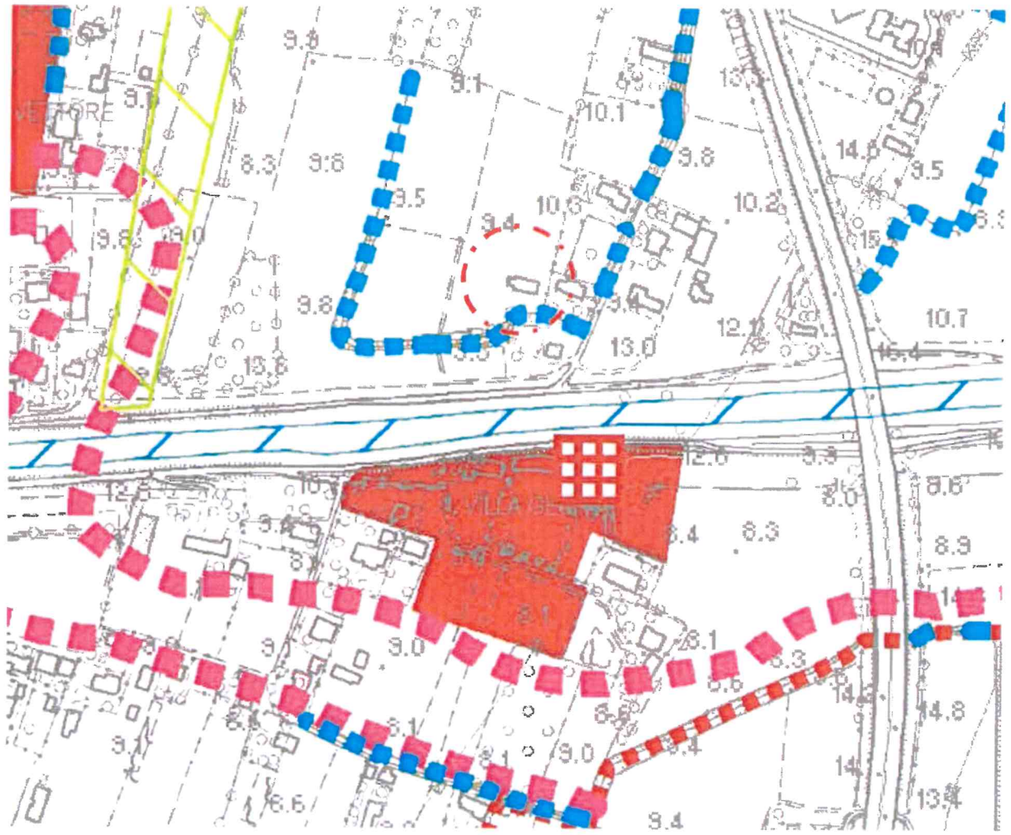
Area idonea a condizione

Area non idonea

Fascia di rispetto di 100 m dei corsi d'acqua

Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Padova
Dott. ORESTE DEL RE iscr. n. 494

Carta delle Invarianti



Invarianti di natura idrogeologica

Elementi arcali

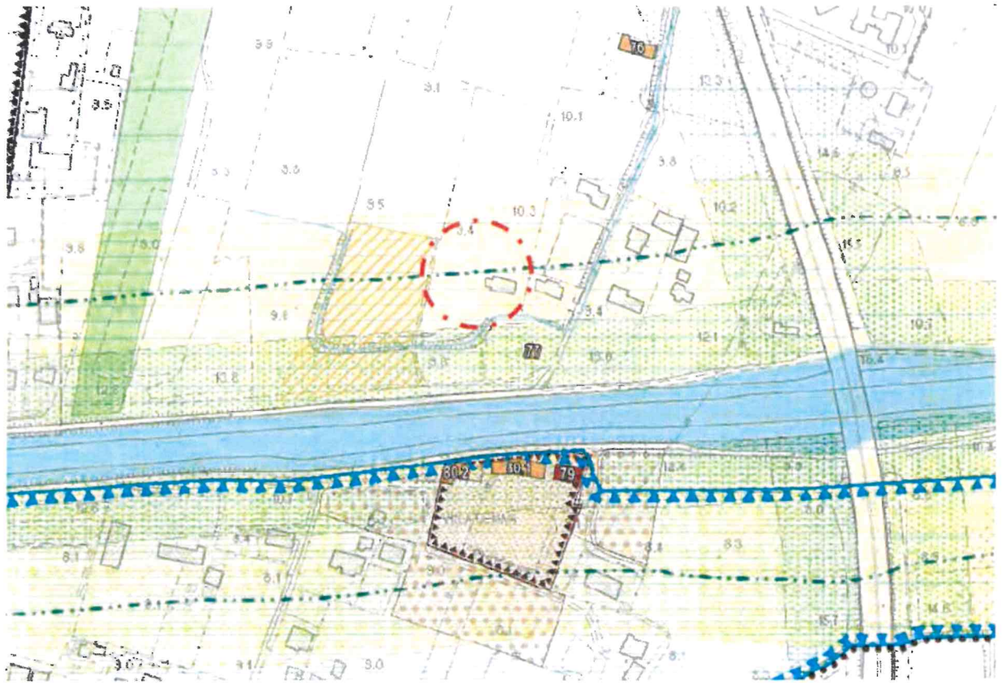
Elementi lineari

Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Padova
Dott. ORESTE DEL RE iscr. n. 494

P.I. – Piano degli Interventi

Variante n. 3

Vincoli e Fragilità



Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142, lett. c - Corsi d'acqua

RISCHIO DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

P1

P2

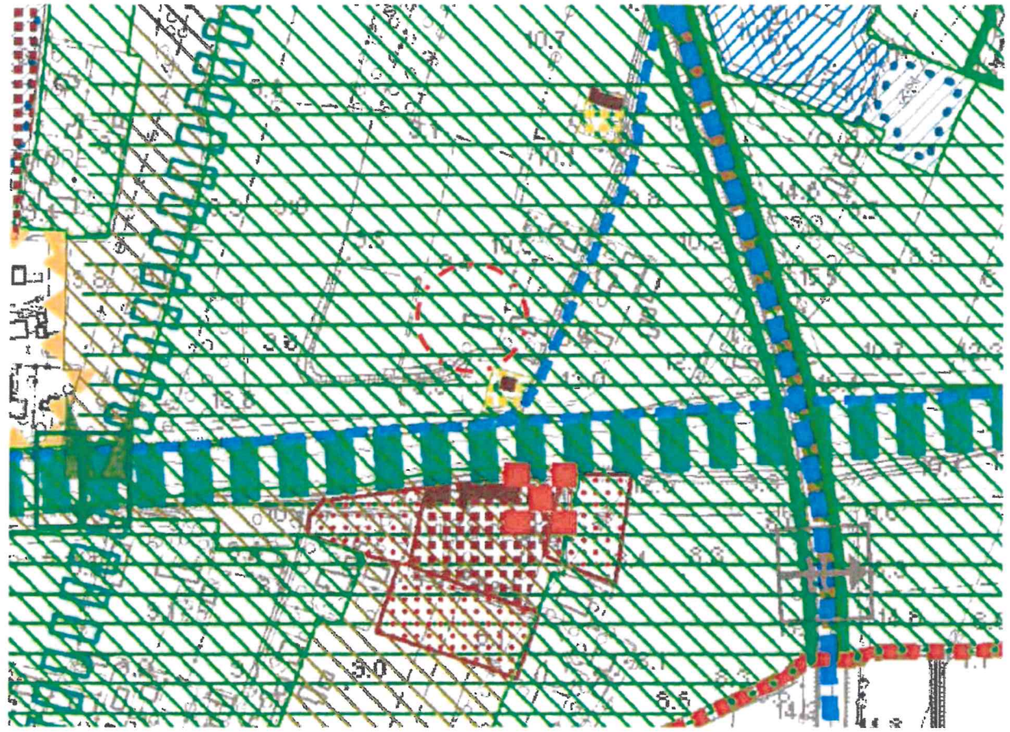
P3

Fascia di rispetto di 100 m dei corsi d'acqua

Fasce di rispetto stradale

Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Treviso
Dott. ORESTE DEL RE iscr. n. 494

Carta della Trasformabilità



Ambiti territoriali per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale: Sistema agricolo-fluviale 74. 76

Ambiti di connessione naturalistica di 1 grado

Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Treviso
Dott. ORESTE DEL RE iscr. n. 494

Zoning intero territorio comunale

ZONE AGRICOLE

Sottozona E2

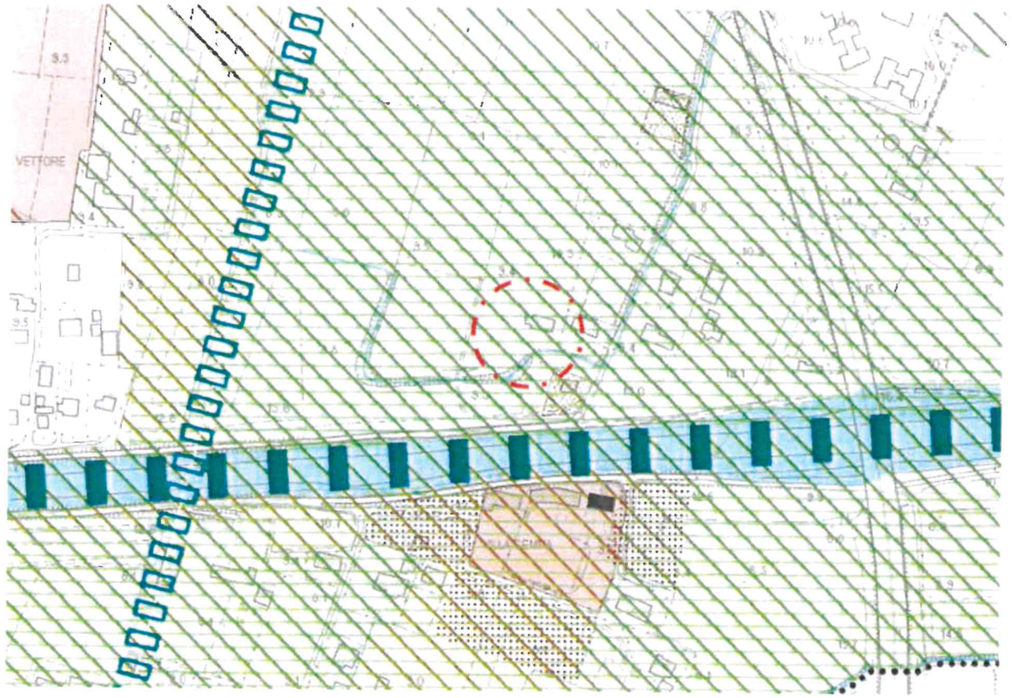
Sottozona E2a

Sottozona ED - Nuclei di edificazione diffusa

Padova 02/10/2024

Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Padova
Dott. ORESTE DEL RE
iscr. n. 494

Patrimonio Ambientale e naturalistico + culturale e antropico



VALORI E TUTELE AMBIENTALI E NATURALISTICHE INDIVIDUATE NEL PAT

Ambiti territoriali per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale:

Sistema delle ville

Sistema agro - fluviale

Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Padova
Dott. ORESTE DEL RE
iscr. n. 494

6-Set-2024 17:59:44
Protocollo pratica N273111/2024

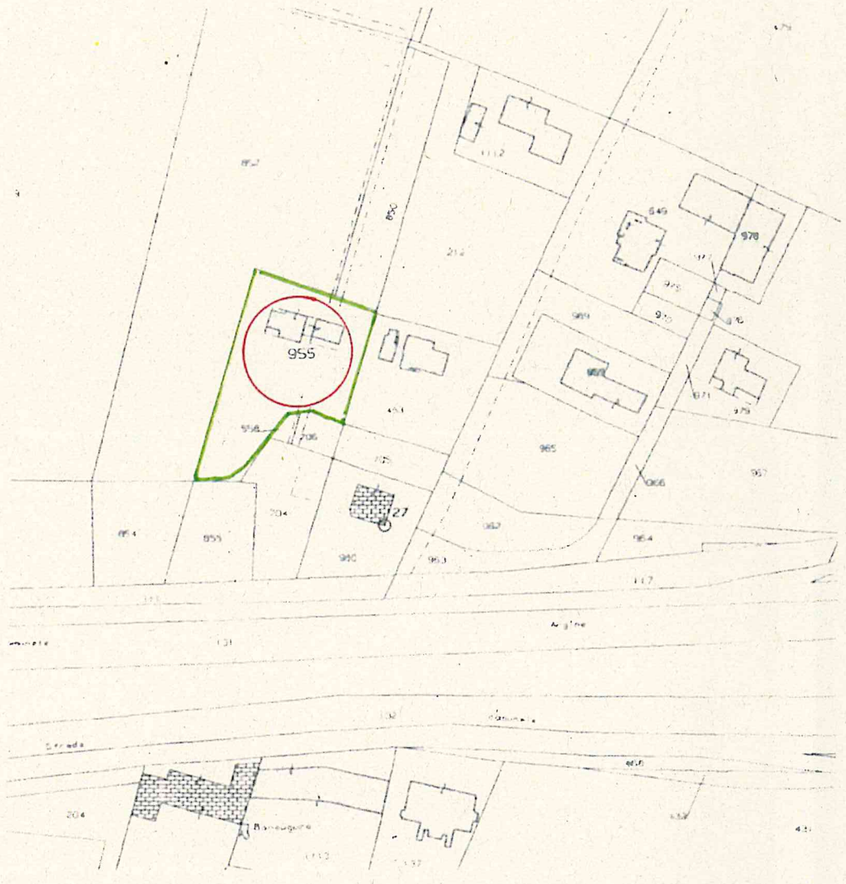
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: (PD) NOVENTA PADOVANA
Foglio: 6

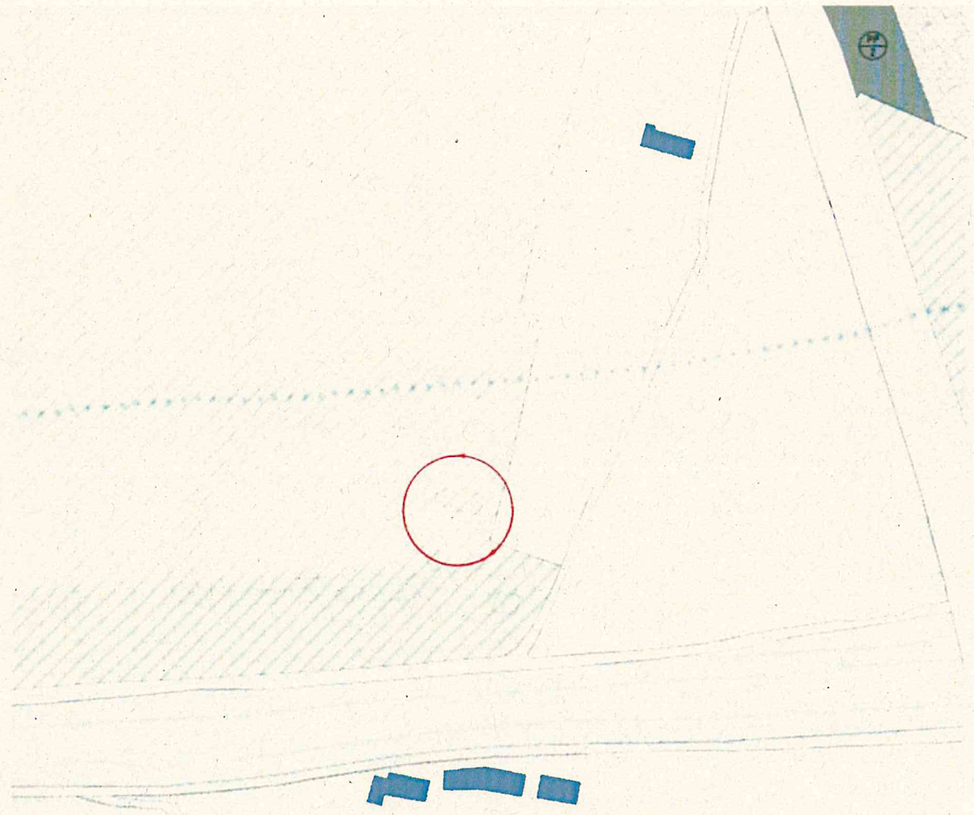
N=5200

E=5100

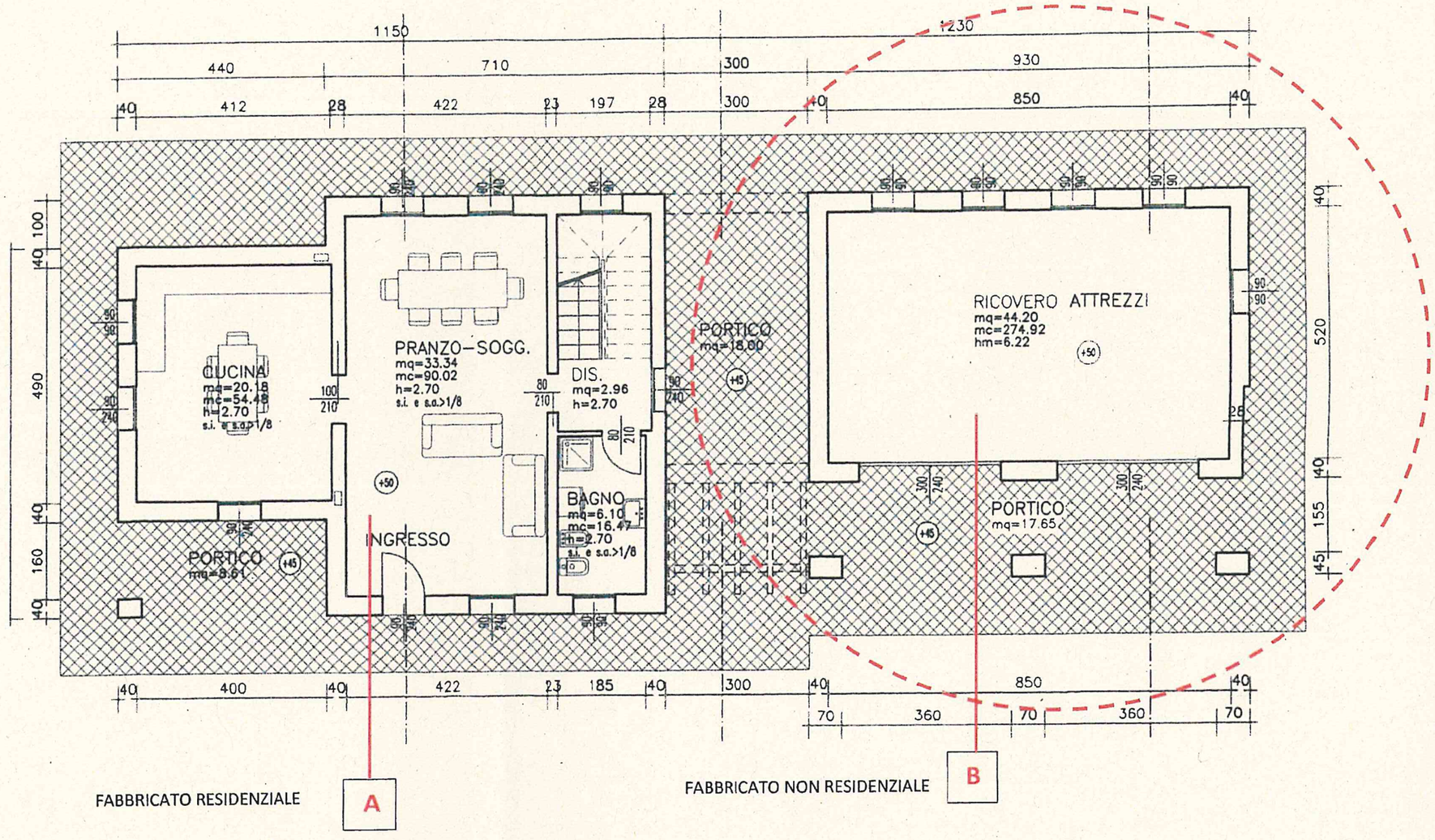
1 Particella: 955



ESTRATTO MAPPA



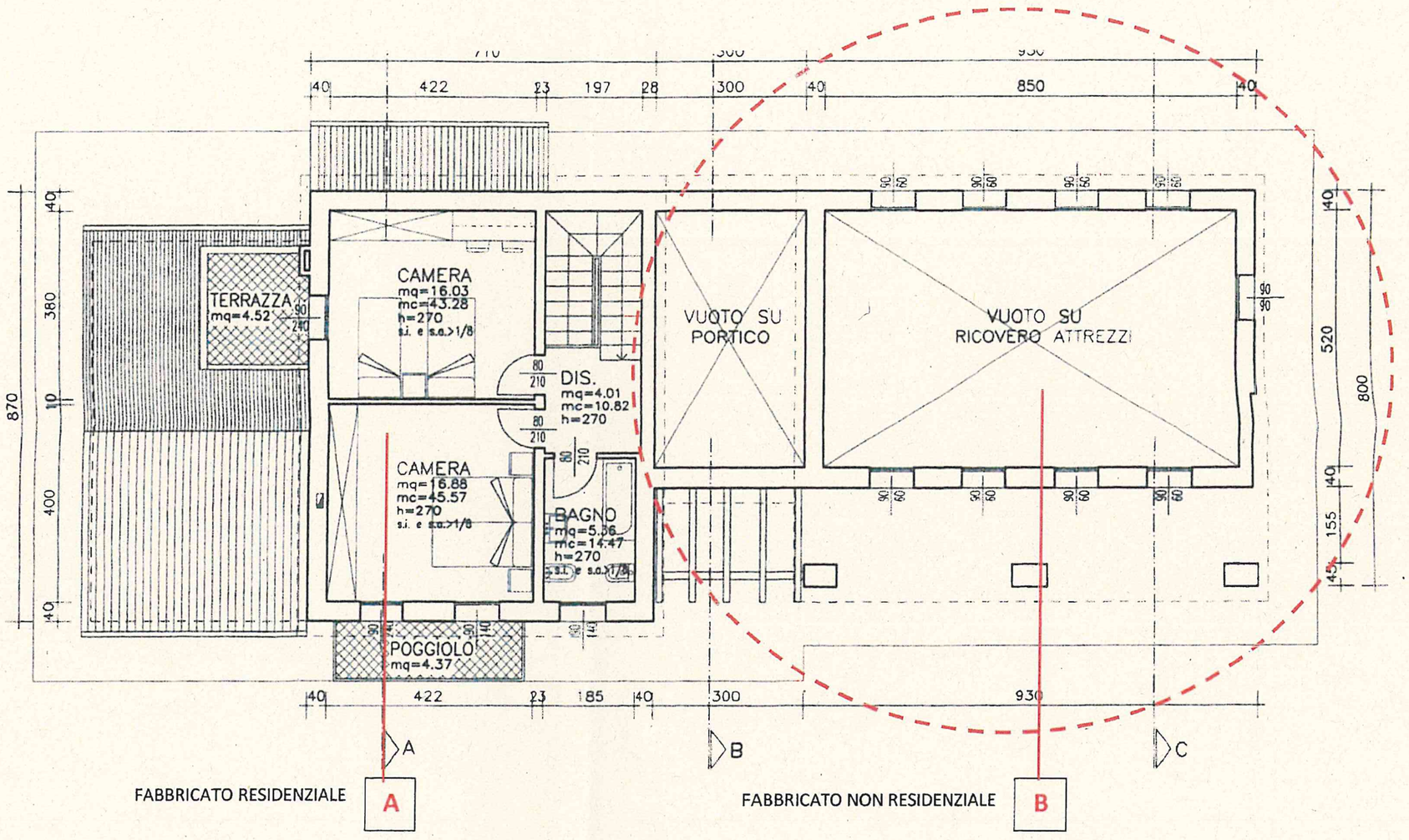
ESTRATTO PRG
ZTO E2



PIANTA PIANO TERRA 1.100

PERMESSO DI COSTRUIRE N.5076 – B - DEL 01-08-2005 PROT. 427200

DIA IN VARIANTE AL PDC DEL 03-01-2006 PROT.0096

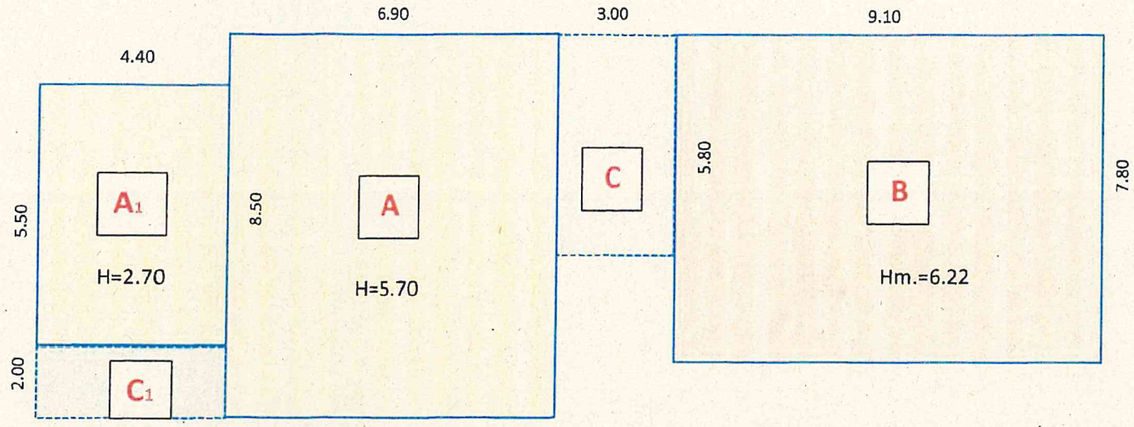


PIANTA PIANO PRIMO 1:100

PERMESSO DI COSTRUIRE N.5076 – B - DEL 01-08-2005 PROT. 427200

DIA IN VARIANTE AL PDC DEL 03-01-2006 PROT.0096

C



CALCOLO VOLUMI E SUPERFICI (STATO CONCESSIONATO)

FABBRICATO RESIDENZIALE A 6.90X8.50 = mq. 58.65 x 5.70h = mc. 334.30

FABBRICATO RESIDENZIALE A1 5.50X4.40 = mq. 24.20 x 2.70h = mc. 65.34

TOTALE FABBRICATO RESIDENZIALE mq. 82.85 mc. 399.64

SUPERFICIE COPERTA UNITA' RESIDENZIALE mq. 109,05

FABBRICATO NON RESIDENZIALE (ANNESSO) B 9.10 X 7.80 = **mq. 70.98** x Hm 6.22 = **mc.441,49**

PORTICI MAX 25% DELLA SUPERFICIE COPERTA RESIDENZIALE 109.05X25% = 27,26mq.

PORTICO C 3.00 X5.80 = mq.17,40

PORTICO C1 2.00X4.40 = mq. 26.20 minore di 27.26 mq.

Nota: nel calcolo del volume non sono stati calcolati i 10 cm. oltre i 30 dello spessore dei muri perimetrali l 15 cm oltre i 30 , dello spessore dei solai intermedi, come consentito dalla normativa vigente (L.R. 21 del 30 luglio 1996) e i 50 cm. di differenza tra quota 0.00 e +50 come disposto dal Regolamento Comunale

13/02/2025

PER ACCETTAZIONE

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA PROVINCIA DI PADOVA

Rep. n. _____

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI PUNTUALI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto REBECCA FRANCO nato a MONTEBELLUNA (PD) il 30/07/1948 residente a VIGONZA (PD) in Via GIORGIO PERLASCA n. 3 C.F. RBCFNC48L30F443N il quale dichiara di intervenire al presente Atto nella sua qualità di COMPROPRIETARIO e PROCURATORE per conto degli altri COMPROPRIETARI REBECCA FILIPPO e REBECCA MARIA MADDALENA a seguito di atto di PROCURA stipulato dal Notaio Adriano Francesco Marcon con studio in Piove di Sacco, in data 28 gennaio 2016, rep. N. 27007, racc. n. 7370 registrato a Padova 2 in data 3 febbraio 2016 al n. 1686 serie 1T degli immobili situati nel Comune di Noventa Padovana e censiti catastalmente come indicato al successivo Art. 2 del presente Atto, nel seguito del presente atto denominato "Ditta Proponente".

PREMESSO che

-l'immobile in oggetto del presente atto unilaterale è bene personale in proprietà dei Sig.ri REBECCA FRANCO, REBECCA FILIPPO, REBECCA MARIA MADDALENA, pervenuto con atto di compravendita redatto dal Notaio SARA GOTTARDO con studio in STRÀ, in data 29/04/2024 rep. n. 5234, racc. n. 4426 registrato a VENEZIA in data 08/05/2024 al n. 11701, trascritto alla conservatoria di PADOVA in data 08/05/2024, Reg. Gen. n. 17072, Reg. Par. n. 12211;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) del COMEPA approvato in Conferenza di Servizi del

18/07/2011 ratificata con delibera della Giunta Provinciale numero 50 del 22/02/2012 e pubblicato sul B.U.R. n. 21 in data 16/03/2012;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 155 in data 17/11/2017 e pubblicato sul BUR n. 116 in data 01/12/2017, adeguato alle prescrizioni imposte in fase di approvazione recepite con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 25/05/2018 e successiva Variante n. 1 al P.A.T. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020, relativa all'adeguamento del P.A.T. alla Legge Regionale n. 14/2017 sulle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;

-a norma dell'art. 8 delle Norme Tecniche del P.A.T. gli interventi da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 sono definiti in sede di P.I. sulla base di proposte presentate dai privati;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) divenuto efficace a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., ai sensi dell'art. 48, comma 5-bis, della Legge Regionale n. 11/2004, per le parti compatibili con lo stesso Piano;

-il Comune di Noventa Padovana dopo l'approvazione del Piano degli Interventi (P.I.) ha approvato le seguenti Varianti:

1. Variante n. 1 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 28/11/2018, concernente la modifica di tre schede di tutela del patrimonio storico "schede B - Edifici storici con grado di protezione" e l'integrazione dell'art. 13 delle N.T.O. relativo alla normativa sulla disciplina degli interrati e modalità per la realizzazione dei parcheggi;

2. Variante n. 2 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 27/11/2020, inerente indicazioni normative riguardanti tipologie edilizie e numero di alloggi per alcune Z.T.O. all'interno del Repertorio Normativo;

3. Variante n. 3 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 30/11/2021, inerente l'allineamento del P.I. al P.A.T. e al P.A.T.I. e alle recenti disposizioni normative in tema di consumo di suolo, nonché modifiche cartografiche e accoglimento manifestazioni di interesse pubblico;

4. Variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 28/02/2022, inerente l'aggiornamento cartografico per l'inserimento dell'opera pubblica della scuola d'infanzia e asilo integrato a Noventana;

VALUTATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 78 del 01/08/2019 sono state approvate le linee guida e criteri generali per la raccolta di proposte ed iniziative di interesse diffuso o puntuale e di proposte di rilevante interesse pubblico da definire attraverso accordi pubblico/privato per l'inserimento nel PI;

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020 è stata approvata la "variante di adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017 relativamente alle Disposizioni per il contenimento di consumo di suolo";

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 30/10/2020 è stato approvato il procedimento per l'istituzione del Registro Comunale dei Crediti Edilizi (RECRED), ai sensi dell'art. 4, comma 8, della Legge Regionale n. 14 del 04.04.2019, secondo la procedura prevista dall'art. 18, comma 2 e 3, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-con Delibera di Giunta Comunale n. 108 del 22/12/2020 sono state approvate le "Linee guida per l'applicazione dei meccanismi di perequazione da adottare

nella valutazione delle proposte di accordo pubblico/privato";

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 29/12/2020 è stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) e successiva modifica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 30/11/2021;

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 26/07/2022 di presa d'atto, è stato avviato l'iter di approvazione della variante n. 5 al P.I. mediante illustrazione del "Documento Programmatico Preliminare (denominato Documento del Sindaco)", predisposto in riferimento all'art. 18, comma 1, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

CONSIDERATO che

-l'Amministrazione Comunale, con avviso pubblico del 01/09/2022 prot. 16820, ha avviato il procedimento alla concertazione e alla partecipazione pubblica con incontro fissato in data 15/09/2022 rivolto a cittadini, a tecnici, ad associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, a gestori di servizi pubblici e di uso pubblico e agli interessati, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 5 e 18 della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-l'Amministrazione Comunale, in data 01/09/2022 ha pubblicato nella Sezione "Amministrazione Trasparente", dal 02/09/2022 al 30/11/2022, un avviso finalizzato alla presentazione di manifestazioni di interesse, da parte di privati che intendano attuare trasformazioni volte ad assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di "rilevante interesse pubblico", e/o puntuali interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o di inserimento di nuove volumetrie, compatibili con le previsioni del P.A.T.I, del P.A.T., del P.G.R.A. (Piano di Gestione Rischio Alluvioni), di Contenimento del

Consumo del Suolo ai sensi della L.R. n. 14/2017, del Documento Programmatico Preliminare, nonché nel rispetto delle indicazioni contenute nelle linee guida approvate con D.G.C. n. 78/2019;

-a seguito del citato avviso pubblico la Ditta Proponente ha presentato una manifestazione di interesse pubblico per la sottoscrizione di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. e/o atto unilaterale d'obbligo, in data 05/11/2019 Prot. n. 18488;

-il Comune di Noventa Padovana ha richiesto integrazione documentale con nota del 19/04/2024 prot. 7783, integrata dalla Ditta in data 16/07/2024 prot. 13561;

-è interesse del Comune di Noventa Padovana procedere alla trasformazione e/o riqualificazione urbanistico-edilizia del territorio attraverso un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. o attraverso un atto unilaterale d'obbligo;

-nel caso di non attuazione dell'intervento proposto entro 5 (cinque) anni dall'approvazione della Variante n. 5 al PI, la validità della previsione urbanistica e dell'accordo pubblico privato o dell'atto unilaterale d'obbligo decade;

-la proposta di progetto/iniziativa per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica viene accolta fatto salvo diritti di terzi.

VERIFICATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 118 del 31/10/2023 avente ad oggetto "Attività di Formazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi. Valutazioni in merito all'accoglimento delle proposte di accordo pubblico-privato di cui all'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004", la manifestazione di

interesse presentata agli atti comunali è risultata "accoglibile" solo dal punto di vista del giudizio tecnico;

-la manifestazione di interesse e/o la proposta progettuale è coerente con il P.A.T., con il P.I., con il Documento Programmatico del Sindaco e compatibile con le previsioni degli strumenti urbanistici generali e con le norme urbanistiche vigenti;

-è interesse della Ditta Proponente realizzare l'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla perequazione urbanistica;

-i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative fissati dal PAT, segnatamente dall'art. 5 delle relative Norme Tecniche, e delle linee guida stabilite dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n. 108 del 22/12/2020;

-tale accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. e/o atto unilaterale d'obbligo, costituisce parte integrante della Variante n. 5 al Piano degli Interventi, dovrà essere successivamente recepito dal Consiglio Comunale con delibera di adozione ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento finale di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

La Ditta Proponente accetta e assume gli obblighi di seguito indicati

ART. 1 - PREMESSE

1.Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente Atto Unilaterale d'Obbligo per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica.

ART. 2 - INDIVIDUAZIONE AREE

1.Le aree oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo sono per la Ditta Proponente così catastalmente individuate:

Catasto Terreni: Comune di Noventa Padovana, Sezione U., Foglio n. 1, Particella n. 68 di mq. 1200;

2.La Ditta Proponente dichiara di avere la piena e libera proprietà e disponibilità delle suddette aree.

ART. 3 - OBIETTIVI E CONTENUTI

1.L'intervento proposto dalla Ditta prevede la realizzazione di una volumetria residenziale massima di mc. 1.522,50;

2.L'intervento proposto dalla Ditta prevede che l'area interessata da parte del mappale 68 venga esclusa dalla superficie vincolata con la scheda B n.015 in quanto è da considerarsi indipendente dal vecchio fabbricato rurale; quest'ultimo, infatti, come si evince dalla cartografia, risulta possedere il proprio scoperto di pertinenza nel mappale dell'immobile stesso (mapp. 1497). Venga pertanto eliminato il vincolo di "aree di interesse storico artistico" art. 43 delle N.T. del PAT ed il relativo "vincolo alla trasformazione" di cui alla scheda B del P.R.G. art. 88 delle N.T. del PAT.

ART. 4 - OBBLIGHI DELLA DITTA PROPONENTE

1.La Ditta Proponente, a seguito dell'inserimento delle previsioni urbanistiche contenute nel presente Atto Unilaterale d'Obbligo all'interno del Piano degli Interventi, si impegna a:

-versare un contributo perequativo del 50% del plusvalore delle aree ed immobili oggetto di trasformazione urbanistica, per un totale quantificato in un importo di € 15.072,75 (Euro quindicimilasettantadue / cinquanta) entro 60 giorni dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale, relativa

all'adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi, condizionata alla successiva approvazione della Variante stessa, obbligandosi inoltre a tal fine a presentare una garanzia per mezzo di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da istituto o compagnia di primaria importanza, a copertura del restante importo del contributo perequativo.

-versare il saldo del contributo perequativo pari al 50% del plusvalore delle aree ed immobili oggetto di trasformazione urbanistica, per un totale quantificato in un importo di € 15.072,50 (Euro quindicimilasettantadue / cinquanta) entro 1 anno dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale, relativa all'approvazione della Variante n. 5 al Piano Interventi.

2.La polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da istituto o compagnia di primaria importanza, prestata a garanzia del versamento del contributo perequativo, sarà svincolata ad avvenuto versamento della rata/rate nei termini sopra specificati.

ART. 5 - SPESE

1.Tutte le spese, anche quelle notarili, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti alla stipula del presente Atto sono a carico della Ditta Proponente che dichiara formalmente di assumerle.

ART. 6 - EFFICACIA

1.Il presente Atto Unilaterale d'Obbligo è impegnativo per la Ditta Proponente sin dal momento della sua sottoscrizione.

2.L'efficacia del presente Atto Unilaterale d'Obbligo è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Provvedimento di approvazione dell'atto stesso.

3.Qualora il Consiglio Comunale di Noventa Padovana non dovesse

Approvare la Variante n. 5 al Piano degli Interventi secondo i criteri stabiliti dal presente Atto Unilaterale d'Obbligo, lo stesso si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra la Ditta Proponente ed il Comune.

4.Nell'eventualità in cui la Variante n. 5 al Piano degli Interventi venisse approvata con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Ditta Proponente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente atto, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi e i certificati di agibilità relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Ditta Proponente.

ART. 7 - DISPOSIZIONI FINALI

1.La Ditta Proponente, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli immobili oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente Atto Unilaterale d'Obbligo.

2.La Ditta Proponente si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi riguardanti la perequazione urbanistica e il presente atto.

3.L'assunzione dei predetti obblighi e delle relative garanzie da parte degli aventi causa libererà la Ditta Proponente.

Noventa Padovana li 13/02/2025

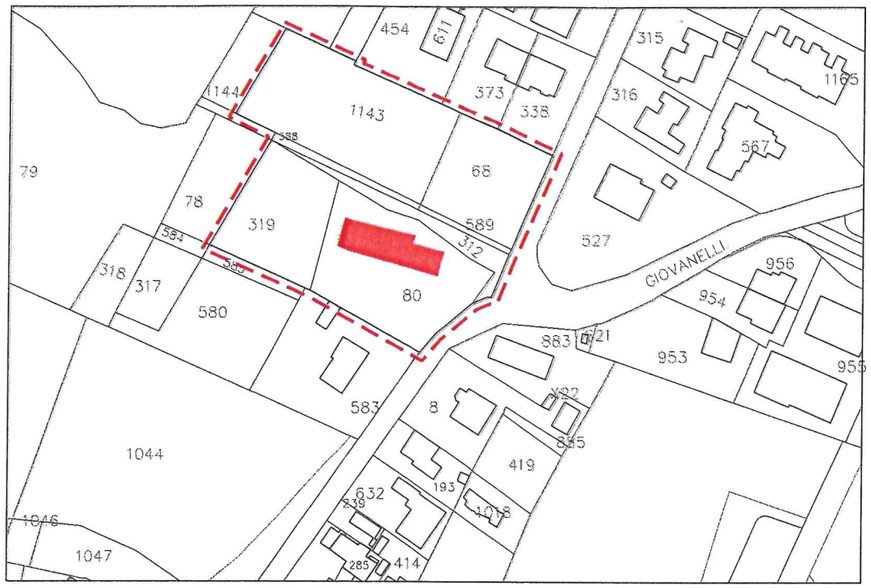
Per la "Ditta Proponente"

REBECCA FRANCO (firma) _____

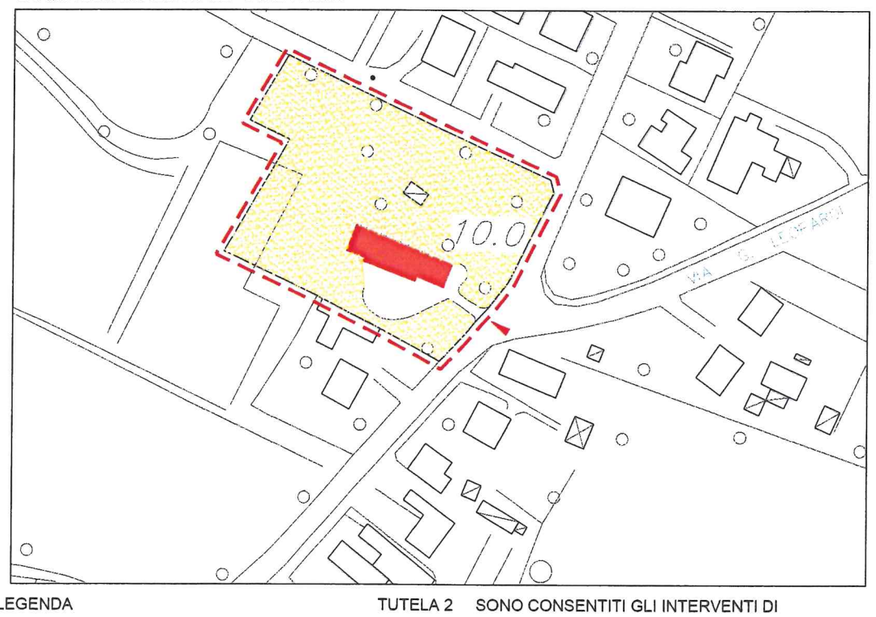
Comune di Noventa Padovana Prot 0013561 del 16-07-2024 arrivo Cat 6 Cl 1

SCHEDA B 015 ATTUALE

CATASTO - SCALA 1:2000



CARTA TECNICA REGIONALE - SCALA 1:2000



LEGENDA

- AREA DI PERTINENZA
- CONI VISUALI SIGNIFICATIVI
- FILARI DI ALBERI
- VERDE
- PARCHEGGIO
- ACCESSO
- PERCORSO PEDONALE
- PERCORSO CICLABILE

TUTELA 2 SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI DI

1. MANUTENZIONE STRAORDINARIA
2. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
3. RISTRUTTURAZIONE SENZA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO
4. RISTRUTTURAZIONE EDILIZA E RICOSTRUZIONE DI PARTI EDIFICATE CONSOLIDATE PRIVE DI VALORE

- E' PRESCRITTA LA DEMOLIZIONE DELLE SUPERFETAZIONI

DESTINAZIONE D'USO: A: RESIDENZIALE
E: RURALE

Comune di Noventa Padovana Prot 0013561 del 16-07-2024 arrivo Cat 6 Cl 1

SCHEDA B 015 ATTUALE

SCHEDA B

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA
PROVINCIA DI PADOVA

N° SCHEDA 015

ANALISI BENI AMBIENTALI

TAV. DI RIFERIMENTO: Noventa 5000.schede.B.dwg

VIA: CAPPELLO N° 82

QUALITA' DELL'EDIFICIO

INDIVIDUATO DAL D. LEG. 490/99	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 80/80	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 61/85 ART. 28	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 24/85 ART. 10	■
DI VALORE AMBIENTALE	☐
DI VALORE TESTIMONIALE	☐
EDIFICIO PRIVO DI VALORE	☐

EPOCA IMPIANTO ORIGINARIO

PRESENTE NEL CATASTO NAPOLEONICO 1809–30	■
PRESENTE NEL CATASTO AUSTRO–ITALICO 1842	☐
PRESENTE NEL CATASTO ITALIANO DI IMPIANTO 1890	☐
PRESENTE DOPO IL 1890	☐

ENTITA' DEGLI INTERVENTI SUCCESSIVI

MODESTA	FACCIATA	■
	PIANO TERRA	☐
	SUPERFETAZIONI	☐
	SOPRAELEVAZIONI	☐
PESANTE	FACCIATA	☐
	PIANO TERRA	☐
	SUPERFETAZIONI	☐
	SOPRAELEVAZIONI	☐

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI

FACCIATA		COPERTURA	
INTONACO	■	CORNICE	☐
MATTONI A VISTA	■	TIMPANO	☐
OPERE IN PIETRA	☐	OPERE IN PIETRA	☐
ALTRO	☐	CAMINI PARTICOLARI	☐
		MANTO IN COPPI	■
		ALTRO	☐

STATO DI CONSERVAZIONE		UTILIZZO	
BUONO	☐	TOTALMENTE	■
NORMALE	☐	PARZIALMENTE	☐
CATTIVO	■	IN FASE DI RECUPERO	☐
RUDERE	☐	NON UTILIZZATO	☐

CARATTERI DIMENSIONALI

VOLUME EDILIZIO:	2.064 mc.
N° PIANI:	2
ALTEZZA:	6.00 m.

TIPOLOGIA

EDIFICIO SPECIALISTICO	(CHIESA,SCUOLA,ECC)	☐
VILLA		☐
EDIFICIO RURALE SEMPLICE		☐
EDIFICIO RURALE COMPLESSO	(CON ANN. RUSTICO INCORPORATO)	■
ANNESSO RUSTICO		☐
PALAZZETTO		☐
CASA	(UNI – BIFAMILIARE)	☐
EDIFICIO A BLOCCO ISOLATO	(CONDOMINIO)	☐
EDIFICIO A CORTINA		☐
EDIFICIO IN LINEA		☐
EDIFICIO A CORTE		☐
CAPANNONE		☐

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE

ORIGINARIA	RESIDENZIALE/RURALE
ATTUALE PT	RESIDENZIALE/RURALE
P1	RESIDENZIALE
P_	

CONTESTO AMBIENTALE

PARCO	☐	BROLO	☐
GIARDINO	☐	CENTRO STORICO	☐
ORTO	☐	NUCLEO RURALE	☐
SCOPERTO AGR.	■	ALTRO	☐

PARTICOLARI DI RILIEVO

ARCHITETTONICI	☐
SCULTOREI	☐
PITTORICI	☐

Comune di Noventa Padovana Prot 0013561 del 16-07-2024 arrivo Cat 6 Cl 1

SCHEDA B 015 MODIFICATA

SCHEDA B

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA

PROVINCIA DI PADOVA

N° SCHEDA 015

ANALISI BENI AMBIENTALI

TAV. DI RIFERIMENTO: Noventa 5000.schede.B.dwg

VIA: CAPPELLO N° 82

QUALITA' DELL'EDIFICIO

INDIVIDUATO DAL D. LEG. 490/99	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 80/80	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 61/85 ART. 28	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 24/85 ART. 10	■
DI VALORE AMBIENTALE	☐
DI VALORE TESTIMONIALE	☐
EDIFICIO PRIVO DI VALORE	☐

EPOCA IMPIANTO ORIGINARIO

PRESENTE NEL CATASTO NAPOLEONICO 1809-30	■
PRESENTE NEL CATASTO AUSTRO-ITALICO 1842	☐
PRESENTE NEL CATASTO ITALIANO DI IMPIANTO 1890	☐
PRESENTE DOPO IL 1890	☐

ENTITA' DEGLI INTERVENTI SUCCESSIVI

MODESTA	FACCIATA	■
	PIANO TERRA	☐
	SUPERFETAZIONI	☐
	SOPRAELEVAZIONI	☐
PESANTE	FACCIATA	☐
	PIANO TERRA	☐
	SUPERFETAZIONI	☐
	SOPRAELEVAZIONI	☐

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI

FACCIATA		COPERTURA	
INTONACO	■	CORNICE	☐
MATTONI A VISTA	■	TIMPANO	☐
OPERE IN PIETRA	☐	OPERE IN PIETRA	☐
ALTRO	☐	CAMINI PARTICOLARI	☐
		MANTO IN COPPI	■
		ALTRO	☐

STATO DI CONSERVAZIONE

BUONO	☐
NORMALE	☐
CATTIVO	■
RUDERE	☐

UTILIZZO

TOTALMENTE	■
PARZIALMENTE	☐
IN FASE DI RECUPERO	☐
NON UTILIZZATO	☐

CARATTERI DIMENSIONALI

VOLUME EDILIZIO:	2.064	mc.
N° PIANI:	2	
ALTEZZA:	6.00	m.

TIPOLOGIA

EDIFICIO SPECIALISTICO	(CHIESA,SCUOLA,ECC)	☐
VILLA		☐
EDIFICIO RURALE SEMPLICE		☐
EDIFICIO RURALE COMPLESSO	(CON ANN. RUSTICO INCORPORATO)	■
ANNESSO RUSTICO		☐
PALAZZETTO		☐
CASA	(UNI - BIFAMILIARE)	☐
EDIFICIO A BLOCCO ISOLATO	(CONDOMINIO)	☐
EDIFICIO A CORTINA		☐
EDIFICIO IN LINEA		☐
EDIFICIO A CORTE		☐
CAPANNONE		☐

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE

ORIGINARIA	RESIDENZIALE/RURALE
ATTUALE PT	RESIDENZIALE/RURALE
P1	RESIDENZIALE
P_	

CONTESTO AMBIENTALE

PARCO	☐	BROLO	☐
GIARDINO	☐	CENTRO STORICO	☐
ORTO	☐	NUCLEO RURALE	☐
SCOPERTO AGR.	■	ALTRO	☐

PARTICOLARI DI RILIEVO

ARCHITETTONICI	☐
SCULTOREI	☐
PITTORICI	☐

Comune di Noventa Padovana Prot 0013561 del 16-07-2024 arrivo Cat 6 Cl 1

SCHEDA B 015 ATTUALE

Comune di Noventa Padovana Prot 0013561 del 16-07-2024 arrivo Cat 6 Cl 1

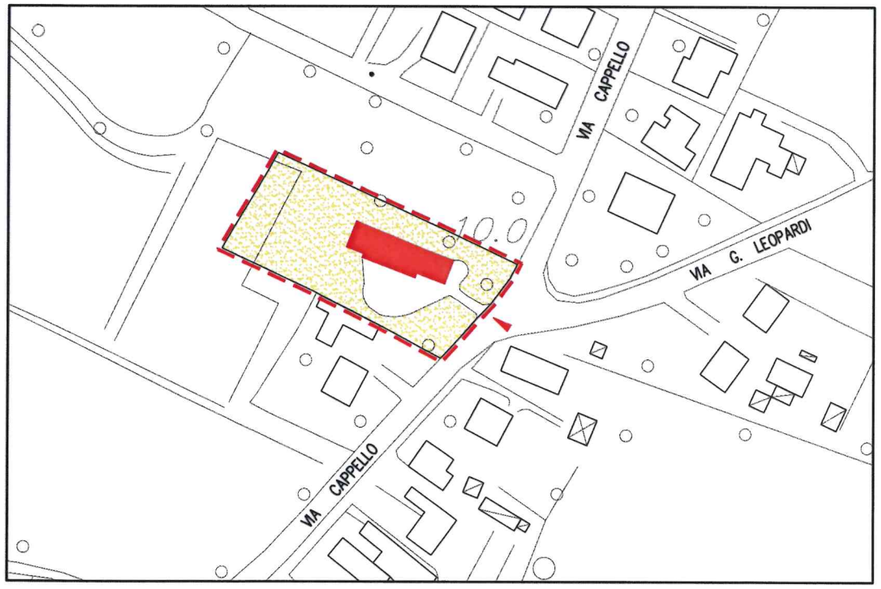
SCHEDA B 015 MODIFICATA

Comune di Noventa Padovana Prot 0013561 del 16-07-2024 arrivo Cat 6 Cl 1

SCHEDA B 015 MODIFICATA

CATASTO - SCALA 1:2000

CARTA TECNICA REGIONALE - SCALA 1:2000



LEGENDA

- AREA DI PERTINENZA
- CONI VISUALI SIGNIFICATIVI
- FILARI DI ALBERI
- VERDE
- PARCHEGGIO
- ACCESSO
- PERCORSO PEDONALE
- PERCORSO CICLABILE

TUTELA 2 SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI DI

1. MANUTENZIONE STRAORDINARIA
2. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
3. RISTRUTTURAZIONE SENZA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO
4. RISTRUTTURAZIONE EDILIZA E RICOSTRUZIONE DI PARTI EDIFICATE CONSOLIDATE PRIVE DI VALORE

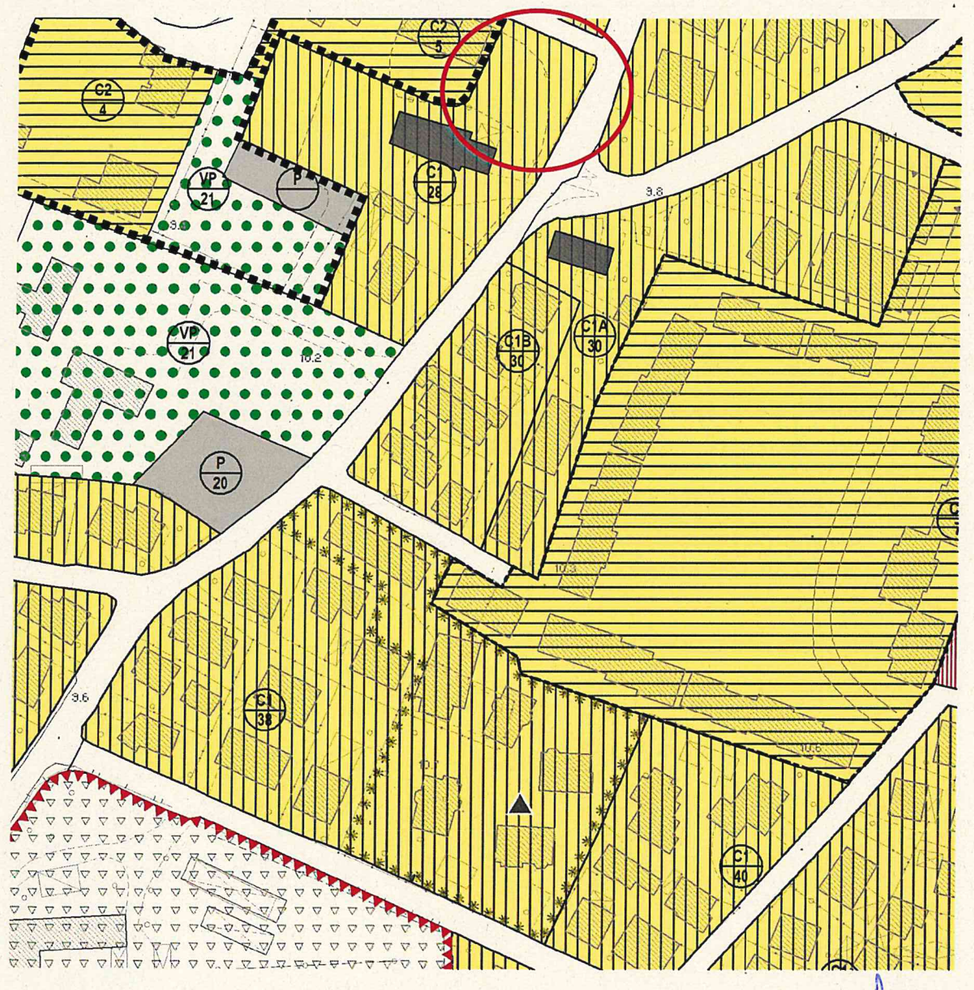
– E' PRESCRITTA LA DEMOLIZIONE DELLE SUPERFETAZIONI

DESTINAZIONE D'USO: A: RESIDENZIALE
E: RURALE

Comune di Noventa Padovana Prot 0013561 del 16-07-2024 arrivo Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "A"

ESTRATTO CATASTALE scala 1:2000		ESTRATTO PIANO INTERVENTI scala 1:2000
FOGLIO N. ____ **2** _____- MAPPALI N. _____ **68** _____		ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "Z.T.O." _____**C1 / 28**_____

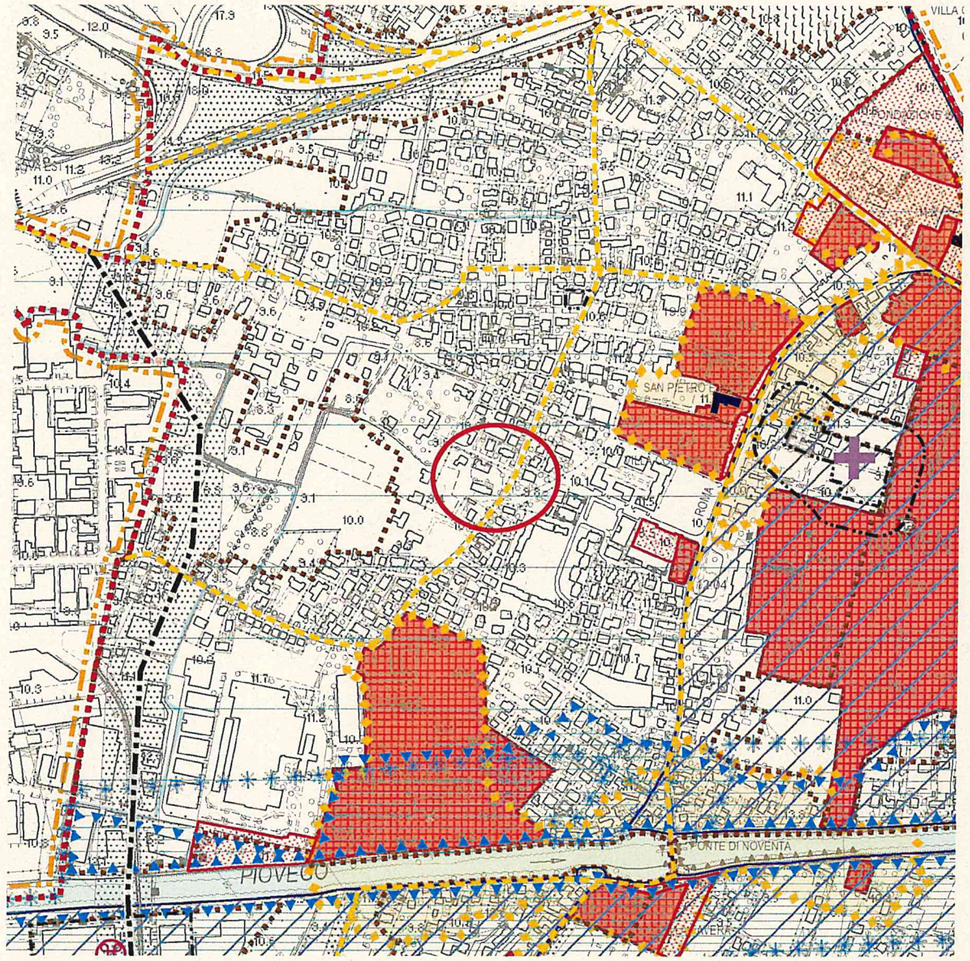


Comune di Noventa Padovana Prot 0013561 del 16-07-2024 arrivo Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "B"

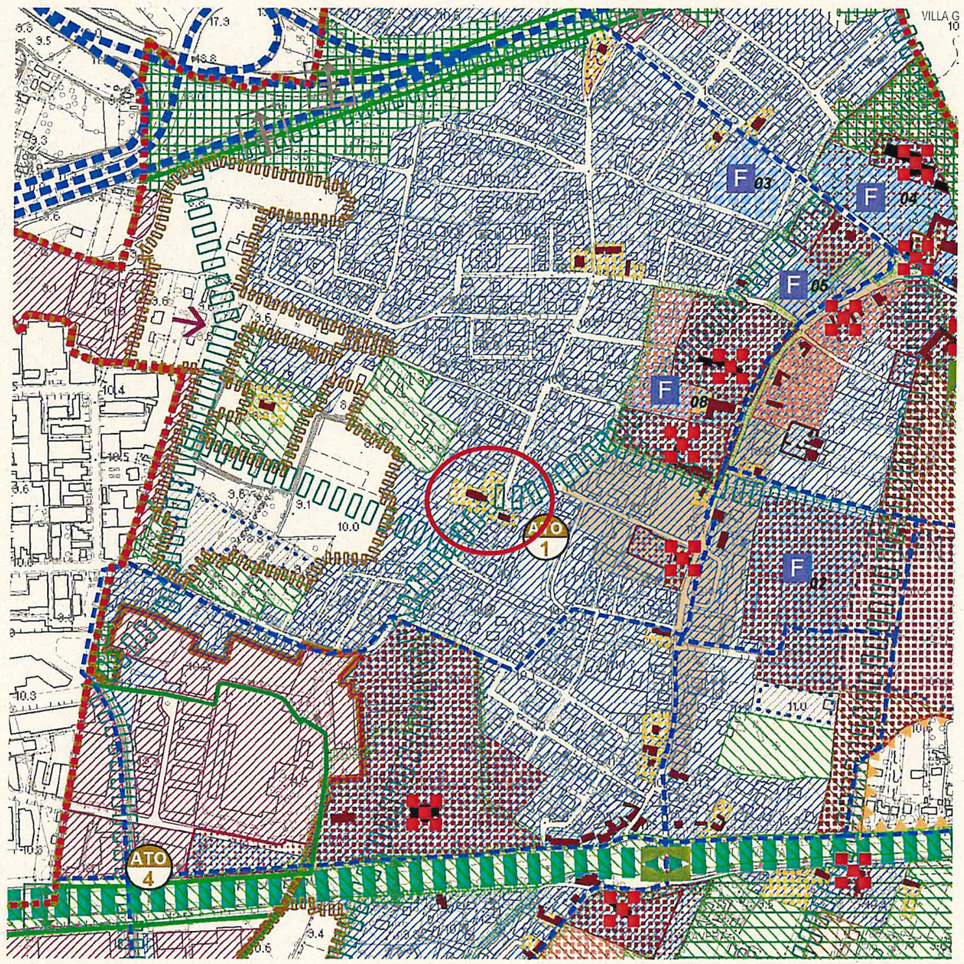
ESTRATTO P.A.T. scala 1:10000

ELABORATO N. 1 – VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



ESTRATTO P.A.T. scala 1:10000

ELABORATO N. 4 - TRASFORMABILITA'



Comune di Noventa Padovana Prot 0013561 del 16-07-2024 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "C"

ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA scala 1:500

RILEVO AREA STATO ATTUALE

ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA scala 1:500

RILEVO AREA STATO DI PROGETTO

PROPRIETA': REBECCA FRANCO

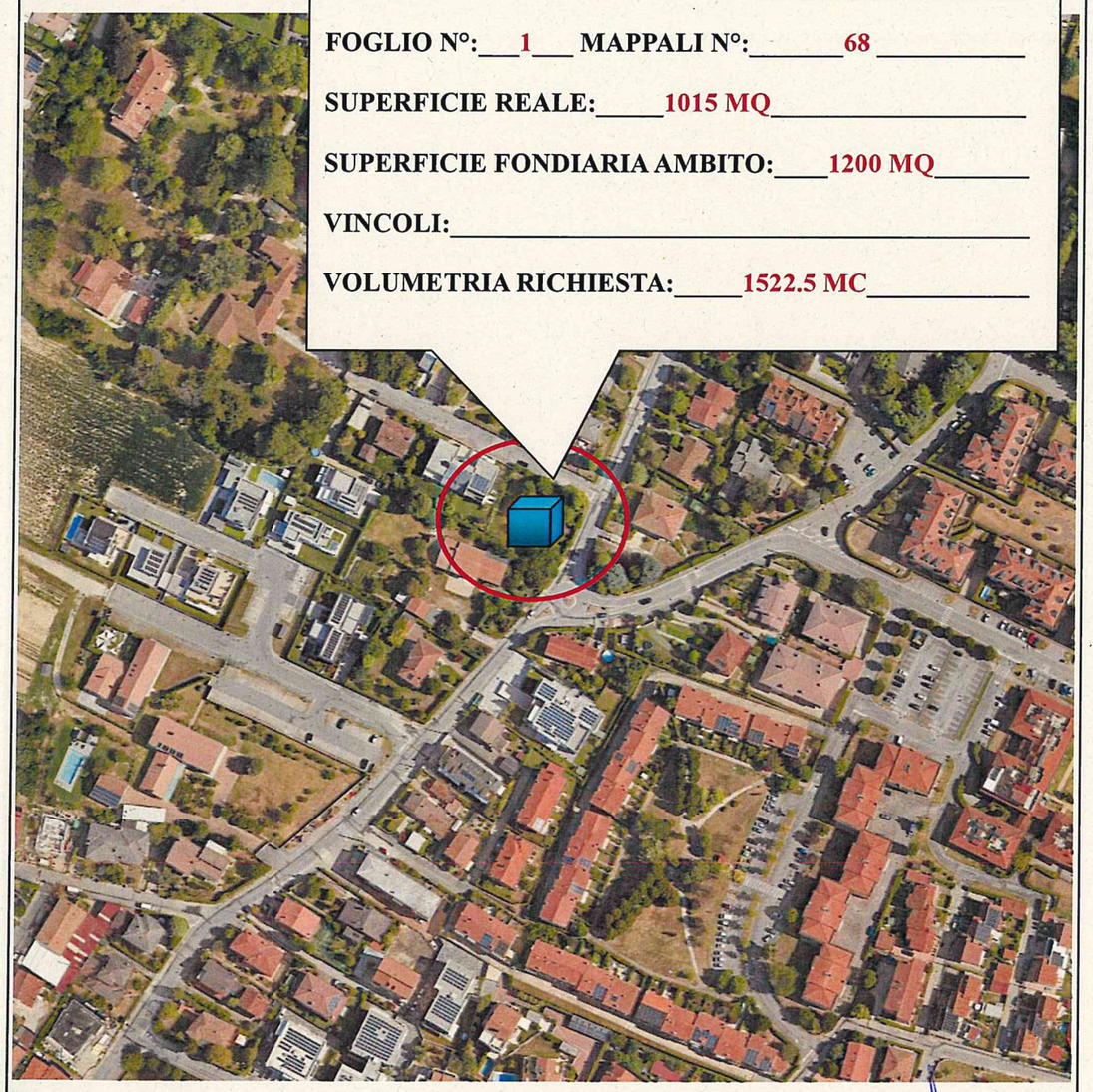
FOGLIO N°: 1 MAPPALI N°: 68

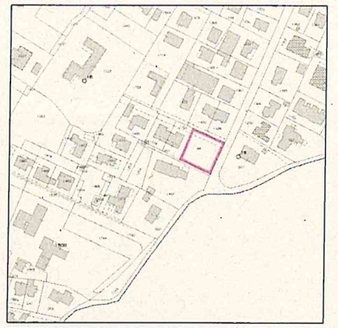
SUPERFICIE REALE: 1015 MQ

SUPERFICIE FONDIARIA AMBITO: 1200 MQ

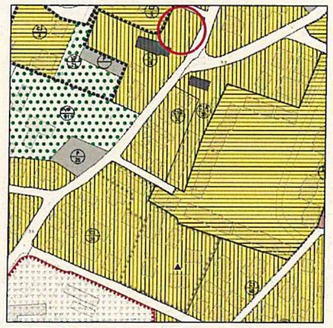
VINCOLI:

VOLUMETRIA RICHIESTA: 1522.5 MC





ESTRATTO CATASTALE Scala 1:2.000
N.C.T. COMUNE DI NOVENTA PADOVANA, Foglio 1, mappale 68
Proprietà REBECCA Franco, Filippo e Maria Maddalena
mq catastali 1200



ESTRATTO DAL P.I. – Scala 1:2.000
ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO C1/28 – art. 18 delle N.T.A.

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA
PROVINCIA DI PADOVA

Lavori di:
MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N.10
VARIANTE N. 5 AL PIANO DEGLI INTERVENTI
ESCLUSIONE PORZIONE DI AREA DALLA SCHEDA B n.015 E DAL VINCOLO DI "AREE DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO"

Descrizione tavola: ESTRATTI e PLANIMETRIA GENERALE
Scala: 1:200 1:2.000

Committenti:
REBECCA FRANCO
REBECCA FILIPPO
REBECCA MARIA MADDALENA

Proprietario:
Ing. Marco Franceschini

Timbro e firma:

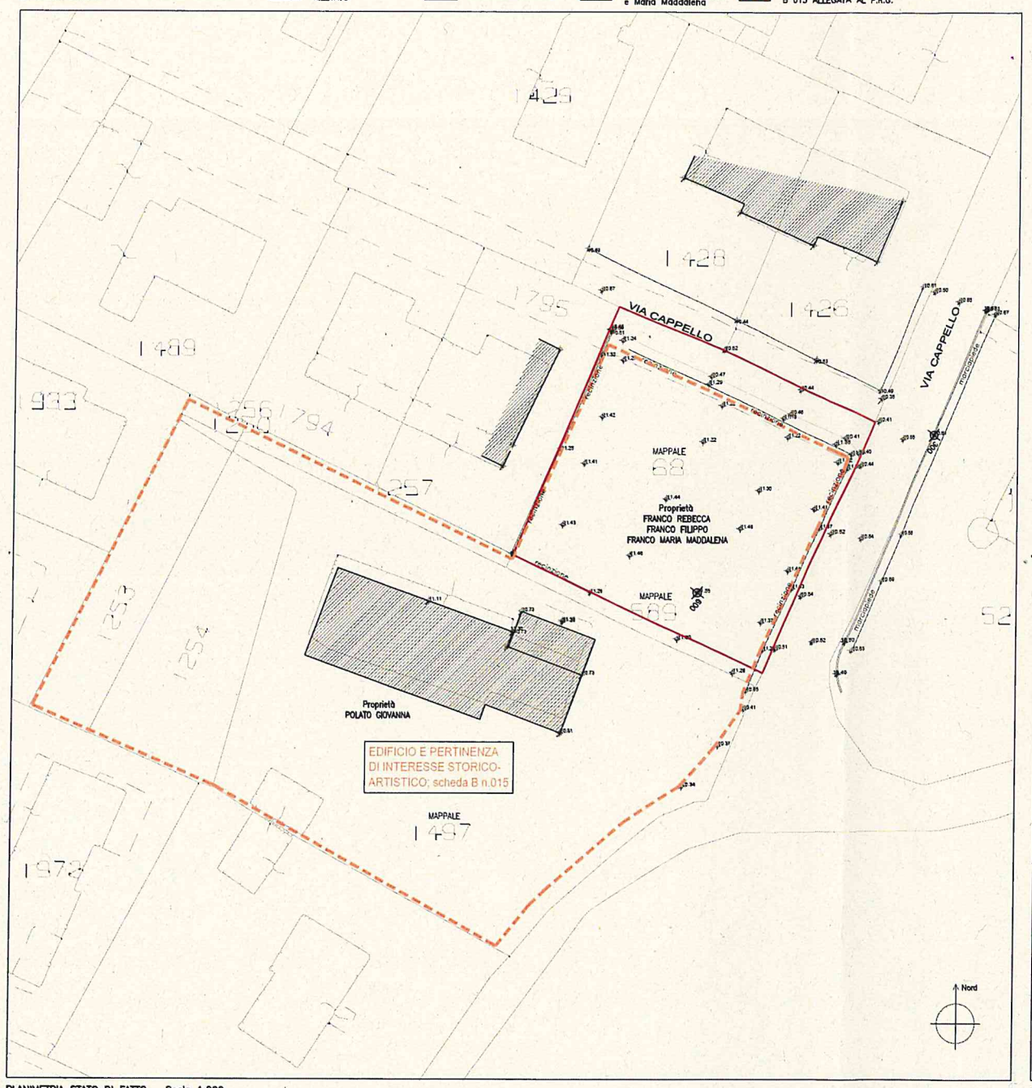
Tavola n.: U
Data: LUGLIO 2024
Aggiornamento:

Studio Tecnico: Piazzetta Giovanelli, 52 – 35027 Noventa Padovana (PG) – Tel. e fax 049 8932066 – e-mail info@studiomb.biz

Elaborato protetto a norma della Art. 5 R.D. Piazzetta Giovanelli, 52 – 35027 Noventa Padovana (PG) – Tel. e Fax 049 8932066 – mail info@studiomb.biz
A mezzo del quale ogni e qualsiasi fatto diffusione non preventivamente autorizzata, quindi pubblica e diretta ad altri e a terzi, verrà perseguita ai sensi della Legge 22 APRILE 1941, n° 633, art. 2575 e seg. del C.C.

LEGENDA

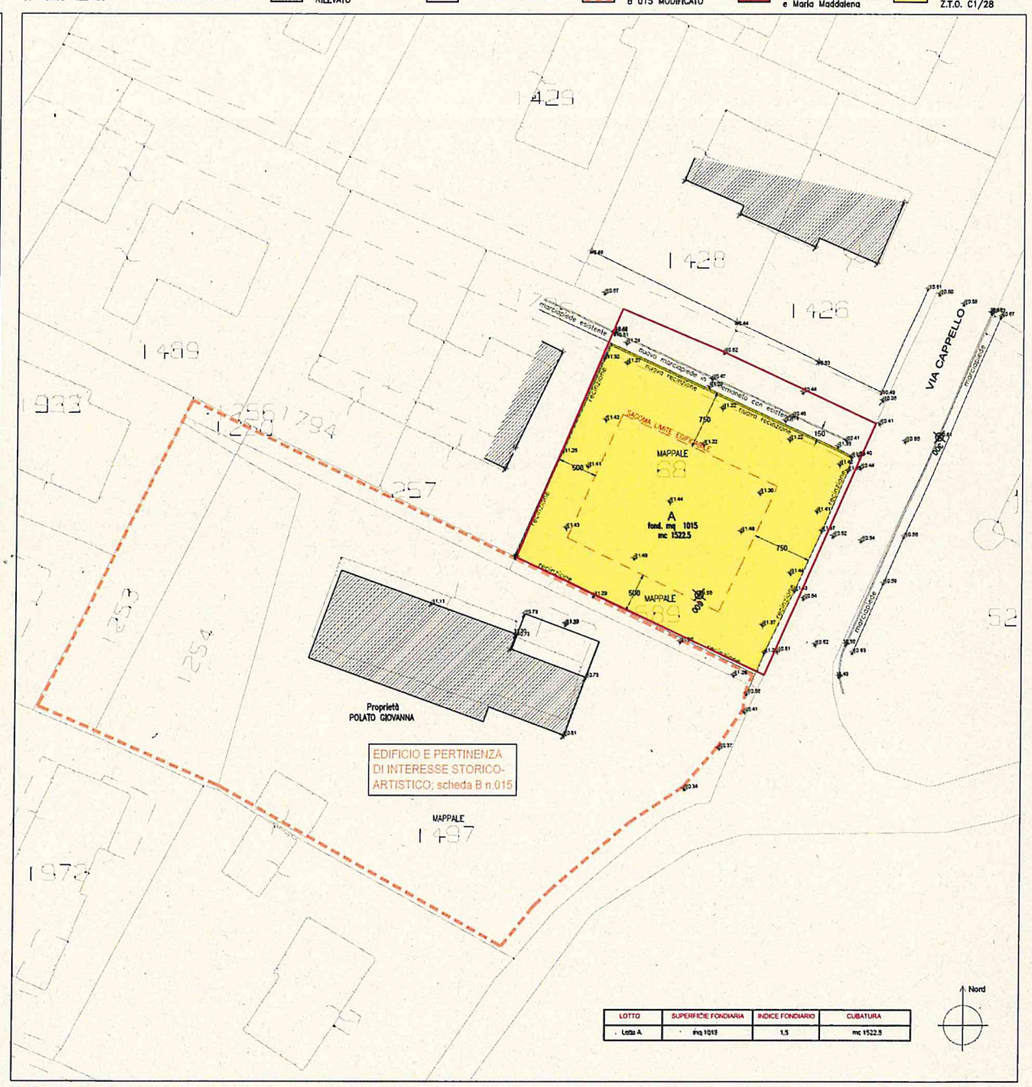
⌘ PUNTO RILEVATO 0.00 QUOTA ALTIMETRICA FABBRICATO ESISTENTE RILEVATO ESTRATTO CATASTALE PROPRIETÀ CATASTALE REBECCA Franco, Filippo e Maria Maddalena PERIMETRO ATTUALE SCHEDA B 015 ALLEGATA AL P.R.G.



PLANIMETRIA STATO DI FATTO Scala 1:200

LEGENDA

⌘ PUNTO RILEVATO 0.00 QUOTA ALTIMETRICA FABBRICATO ESISTENTE RILEVATO ESTRATTO CATASTALE PERIMETRO SCHEDA B 015 MODIFICATO PROPRIETÀ CATASTALE REBECCA Franco, Filippo e Maria Maddalena PROPRIETÀ CATASTALE ALL'INTERNO DELLA Z.T.O. C1/28


VIA CAPPELLO
RADIO FOLGORANTE
RADIO RICEVENTE
RADIO RICEVENTE con ripetitore
RADIO FOLGORANTE con ripetitore

14/02/2025

PER ACCETTAZIONE

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA PROVINCIA DI PADOVA

Rep. n. _____

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI PUNTUALI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto BALAGION RENZO nato a NOVENTA PADOVANA (PD) il 12/07/1949 residente a NOVENTA PADOVANA (PD) in Via ARGINE DESTRO PIOVEGO n. 11 C.F. BLGRNZ49L12F962X il quale dichiara di intervenire al presente Atto nella sua qualità di COMPROPRIETARIO degli immobili situati nel Comune di Noventa Padovana e censiti catastalmente come indicato al successivo Art. 2 del presente Atto, nel seguito del presente atto denominato "Ditta Proponente".

La sottoscritta BEGGIO GIULIANA nata a NOVENTA PADOVANA (PD) il 22/05/1954 residente a NOVENTA PADOVANA (PD) in Via ARGINE DESTRO PIOVEGO n. 11 C.F. BGGGLN54E62F962O il quale dichiara di intervenire al presente Atto nella sua qualità di COMPROPRIETARIA degli immobili situati nel Comune di Noventa Padovana e censiti catastalmente come indicato al successivo Art. 2 del presente Atto, nel seguito del presente atto denominato "Ditta Proponente".

PREMESSO che

-l'immobile (l'area) in oggetto del presente atto unilaterale è bene personale in proprietà dei Sig.ri BALAGION RENZO, BEGGIO GIULIANA, pervenuto con:

-atto di compravendita redatto dal Notaio GREGORIO TODESCHINI con studio in PADOVA, in data 20/11/1972 rep. n. 54242, registrato a PADOVA in data 02/12/1972 al n. 10485, trascritto alla conservatoria di PADOVA in

data18/12/1972 Reg. Gen. n. 17790;

-atto di compravendita sottoscritto presso il Registro IGE RADIO e DEMANIO di PADOVA dinanzi al dott. PIETRO DE SANTIS delegato a ricevere gli atti in forma pubblica amministrativa, in data 01/12/1975 rep. n. 760, registrato a PADOVA in data 01/03/1976 al n. 2399, trascritto alla conservatoria di PADOVA in data 04/03/1976 Reg. Gen. n. 3351, Reg. Par. n.2466

-atto di donazione redatto dal Notaio GREGORIO TODESCHINI con studio in PADOVA, in data 12/01/1981 rep. n. 74773 racc. n. 38387 registrato a PADOVA in data 28/01/1981 al n. 1488, trascritto alla conservatoria di PADOVA in data 10/02/1981 Reg. Gen. n. 2605, Reg. Par. n. 2142;

-atto di permuta redatto dal Notaio GIOVANNI BATTISTA TODESCHINI con studio in PADOVA, in data 03/05/1985 rep. n. 23980 racc. n. 8400 registrato a PADOVA in data 27/05/1985 al n. 5780.

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) del COMEPA approvato in Conferenza di Servizi del 18/07/2011 ratificata con delibera della Giunta Provinciale numero 50 del 22/02/2012 e pubblicato sul B.U.R. n. 21 in data 16/03/2012;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 155 in data 17/11/2017 e pubblicato sul BUR n. 116 in data 01/12/2017, adeguato alle prescrizioni imposte in fase di approvazione recepite con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 25/05/2018 e successiva Variante n. 1 al P.A.T. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020, relativa all'adeguamento del P.A.T. alla Legge Regionale n.

14/2017 sulle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;

-a norma dell'art. 8 delle Norme Tecniche del P.A.T. gli interventi da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 sono definiti in sede di P.I. sulla base di proposte presentate dai privati;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) divenuto efficace a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., ai sensi dell'art. 48, comma 5-bis, della Legge Regionale n. 11/2004, per le parti compatibili con lo stesso Piano;

-il Comune di Noventa Padovana dopo l'approvazione del Piano degli Interventi (P.I.) ha approvato le seguenti Varianti:

1. Variante n. 1 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 28/11/2018, concernente la modifica di tre schede di tutela del patrimonio storico "schede B - Edifici storici con grado di protezione" e l'integrazione dell'art. 13 delle N.T.O. relativo alla normativa sulla disciplina degli interrati e modalità per la realizzazione dei parcheggi;

2. Variante n. 2 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 27/11/2020, inerente indicazioni normative riguardanti tipologie edilizie e numero di alloggi per alcune Z.T.O. all'interno del Repertorio Normativo;

3. Variante n. 3 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 30/11/2021, inerente l'allineamento del P.I. al P.A.T. e al P.A.T.I. e alle recenti disposizioni normative in tema di consumo di suolo, nonché modifiche cartografiche e accoglimento manifestazioni di interesse pubblico;

4. Variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 28/02/2022, inerente l'aggiornamento cartografico per l'inserimento dell'opera

pubblica della scuola d'infanzia e asilo integrato a Noventana;

VALUTATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 78 del 01/08/2019 sono state approvate le linee guida e criteri generali per la raccolta di proposte ed iniziative di interesse diffuso o puntuale e di proposte di rilevante interesse pubblico da definire attraverso accordi pubblico/privato per l'inserimento nel PI;

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020 è stata approvata la "variante di adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017 relativamente alle Disposizioni per il contenimento di consumo di suolo";

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 30/10/2020 è stato approvato il procedimento per l'istituzione del Registro Comunale dei Crediti Edilizi (RECRED), ai sensi dell'art. 4, comma 8, della Legge Regionale n. 14 del 04.04.2019, secondo la procedura prevista dall'art. 18, comma 2 e 3, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-con Delibera di Giunta Comunale n. 108 del 22/12/2020 sono state approvate le "Linee guida per l'applicazione dei meccanismi di perequazione da adottare nella valutazione delle proposte di accordo pubblico/privato";

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 29/12/2020 è stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) e successiva modifica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 30/11/2021;

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 26/07/2022 di presa d'atto, è stato avviato l'iter di approvazione della variante n. 5 al P.I. mediante illustrazione del "Documento Programmatico Preliminare (denominato Documento del Sindaco)", predisposto in riferimento all'art. 18, comma 1, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

CONSIDERATO che

-l'Amministrazione Comunale, con avviso pubblico del 01/09/2022 prot. 16820, ha avviato il procedimento alla concertazione e alla partecipazione pubblica con incontro fissato in data 15/09/2022 rivolto a cittadini, a tecnici, ad associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, a gestori di servizi pubblici e di uso pubblico e agli interessati, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 5 e 18 della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-l'Amministrazione Comunale, in data 01/09/2022 ha pubblicato nella Sezione "Amministrazione Trasparente", dal 02/09/2022 al 30/11/2022, un avviso finalizzato alla presentazione di manifestazioni di interesse, da parte di privati che intendano attuare trasformazioni volte ad assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di "rilevante interesse pubblico", e/o puntuali interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o di inserimento di nuove volumetrie, compatibili con le previsioni del P.A.T.I, del P.A.T., del P.G.R.A. (Piano di Gestione Rischio Alluvioni), di Contenimento del Consumo del Suolo ai sensi della L.R. n. 14/2017, del Documento Programmatico Preliminare, nonché nel rispetto delle indicazioni contenute nelle linee guida approvate con D.G.C. n. 78/2019;

-a seguito del citato avviso pubblico la Ditta Proponente ha presentato una manifestazione di interesse pubblico per la sottoscrizione di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. e/o atto unilaterale d'obbligo, in data 06/11/2019 Prot. n. 18567;

-il Comune di Noventa Padovana ha richiesto integrazione documentale con nota del 19/04/2024 prot. 7786, integrata dalla Ditta in data 24/07/2024 prot.

14013;

-è interesse del Comune di Noventa Padovana procedere alla trasformazione e/o riqualificazione urbanistico-edilizia del territorio attraverso un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. o attraverso un atto unilaterale d'obbligo;

-nel caso di non attuazione dell'intervento proposto entro 5 (cinque) anni dall'approvazione della Variante n. 5 al PI, la validità della previsione urbanistica e dell'accordo pubblico privato o dell'atto unilaterale d'obbligo decade;

-la proposta di progetto/iniziativa per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica viene accolta fatto salvo diritti di terzi.

VERIFICATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 118 del 31/10/2023 avente ad oggetto "Attività di Formazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi. Valutazioni in merito all'accoglimento delle proposte di accordo pubblico-privato di cui all'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004", la manifestazione di interesse presentata agli atti comunali è risultata "accoglibile" solo dal punto di vista del giudizio tecnico;

-la manifestazione di interesse e/o la proposta progettuale è coerente con il P.A.T., con il P.I., con il Documento Programmatico del Sindaco e compatibile con le previsioni degli strumenti urbanistici generali e con le norme urbanistiche vigenti;

-è interesse della Ditta Proponente realizzare l'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla perequazione urbanistica;

-i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative fissati dal PAT, segnatamente dall'art. 5 delle relative Norme Tecniche, e delle linee guida stabilite dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n. 108 del 22/12/2020;

-tale accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. e/o atto unilaterale d'obbligo, costituisce parte integrante della Variante n. 5 al Piano degli Interventi, dovrà essere successivamente recepito dal Consiglio Comunale con delibera di adozione ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento finale di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

La Ditta Proponente accetta e assume gli obblighi di seguito indicati

ART. 1 - PREMESSE

1.Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente Atto Unilaterale d'Obbligo per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica.

ART. 2 - INDIVIDUAZIONE AREE

1.Le aree oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo sono per la Ditta Proponente così catastalmente individuate:

Catasto Terreni: Comune di Noventa Padovana, Sezione U., Foglio n. 4,

Particella n. 113 (in parte) di mq.2970;

Particella n. 142 di mq. 246;

Particella n. 697 di mq. 50;

Particella n. 700 di mq. 3460;

Particella n. 1478 (in parte) di mq. 2114;

2.La Ditta Proponente dichiara di avere la piena e libera proprietà e

disponibilità delle suddette aree.

ART. 3 - OBIETTIVI E CONTENUTI

1.L'intervento proposto dalla Ditta prevede la realizzazione di una volumetria residenziale massima di mc. 3.085 da inserire nel registro dei crediti edilizi e trasferire in altra area del Comune di Noventa Padovana che ricada al di fuori dell'area a rischio idrogeologico P3;

ART. 4 - OBBLIGHI DELLA DITTA PROPONENTE

1.In ogni caso la Ditta Proponente si impegna a frazionare l'area da cedere secondo quanto riportato nella TAVOLA U, allegata SUB A al presente atto con obbligo di cessioni di proprietà, se dovute, al patrimonio del Comune di Noventa Padovana.

ART. 5 - SPESE

1.Tutte le spese, anche quelle notarili, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti alla stipula del presente Atto sono a carico della Ditta Proponente che dichiara formalmente di assumerle.

ART. 6 - EFFICACIA

1.Il presente Atto Unilaterale d'Obbligo è impegnativo per la Ditta Proponente sin dal momento della sua sottoscrizione.

2.L'efficacia del presente Atto Unilaterale d'Obbligo è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Provvedimento di approvazione dell'atto stesso.

3.Qualora il Consiglio Comunale di Noventa Padovana non dovesse Approvare la Variante n. 5 al Piano degli Interventi secondo i criteri stabiliti dal presente Atto Unilaterale d'Obbligo, lo stesso si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa

reciproca tra la Ditta Proponente ed il Comune.

4.Nell'eventualità in cui la Variante n. 5 al Piano degli Interventi venisse approvata con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Ditta Proponente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente atto, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi e i certificati di agibilità relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Ditta Proponente.

ART. 7 - DISPOSIZIONI FINALI

1.La Ditta Proponente, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli immobili oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente Atto Unilaterale d'Obbligo.

2.La Ditta Proponente si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi riguardanti la perequazione urbanistica e il presente atto.

3.L'assunzione dei predetti obblighi e delle relative garanzie da parte degli aventi causa libererà la Ditta Proponente.

Noventa Padovana li 14/02/2025

Per la "Ditta Proponente"

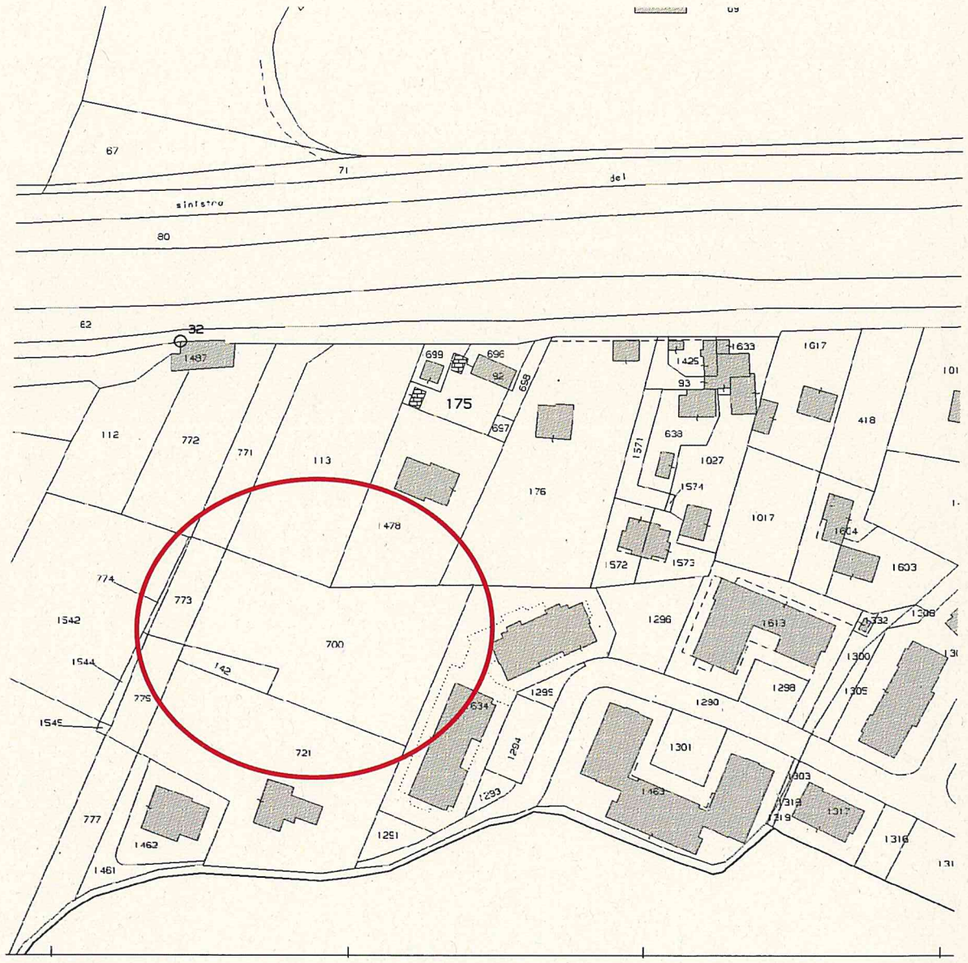
BALAGION RENZO (firma) _____

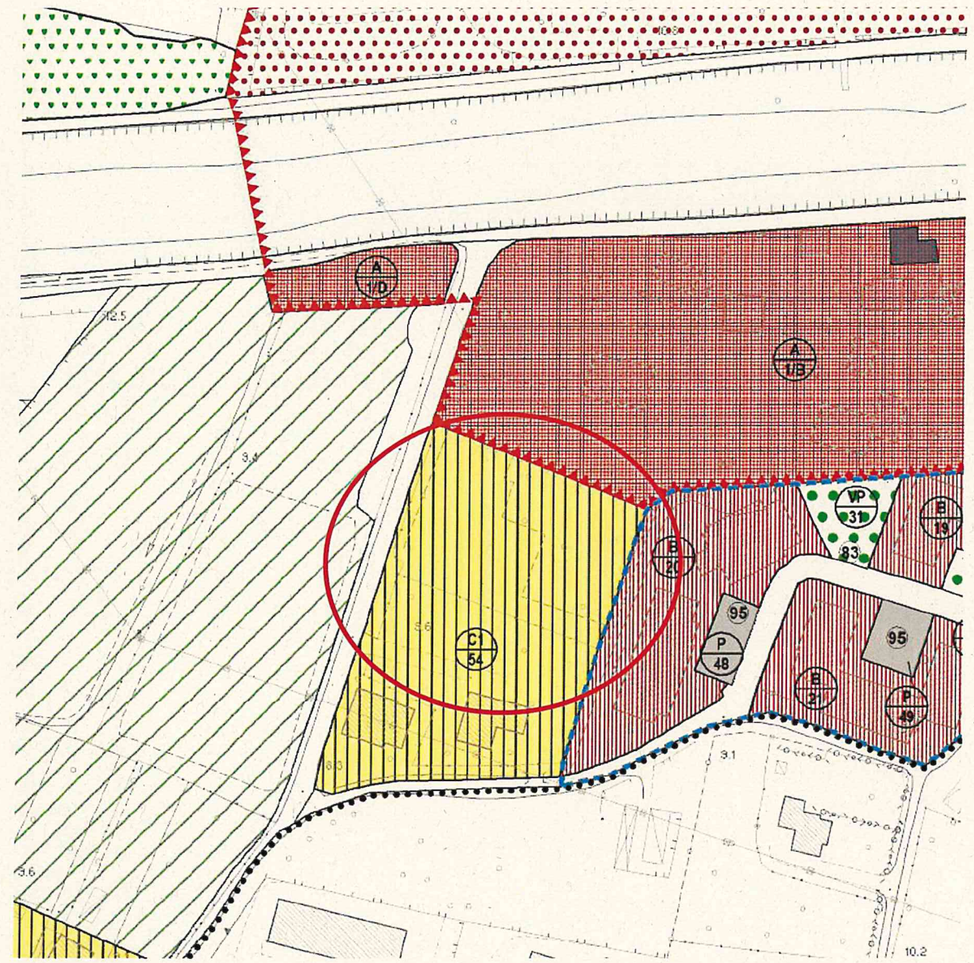
BEGGIO GIULIANA (firma) _____

Comune di Noventa Padovana Prot 0014013 del 24-07-2024 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "A"

ESTRATTO CATASTALE scala 1:2000		ESTRATTO PIANO INTERVENTI scala 1:2000
FOGLIO N. ____ **4** _____- MAPPALI N. _____ **113 (parte), 142, 700 e 1478 (parte)**_____		ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "Z.T.O." _____**C1 / 54**_____



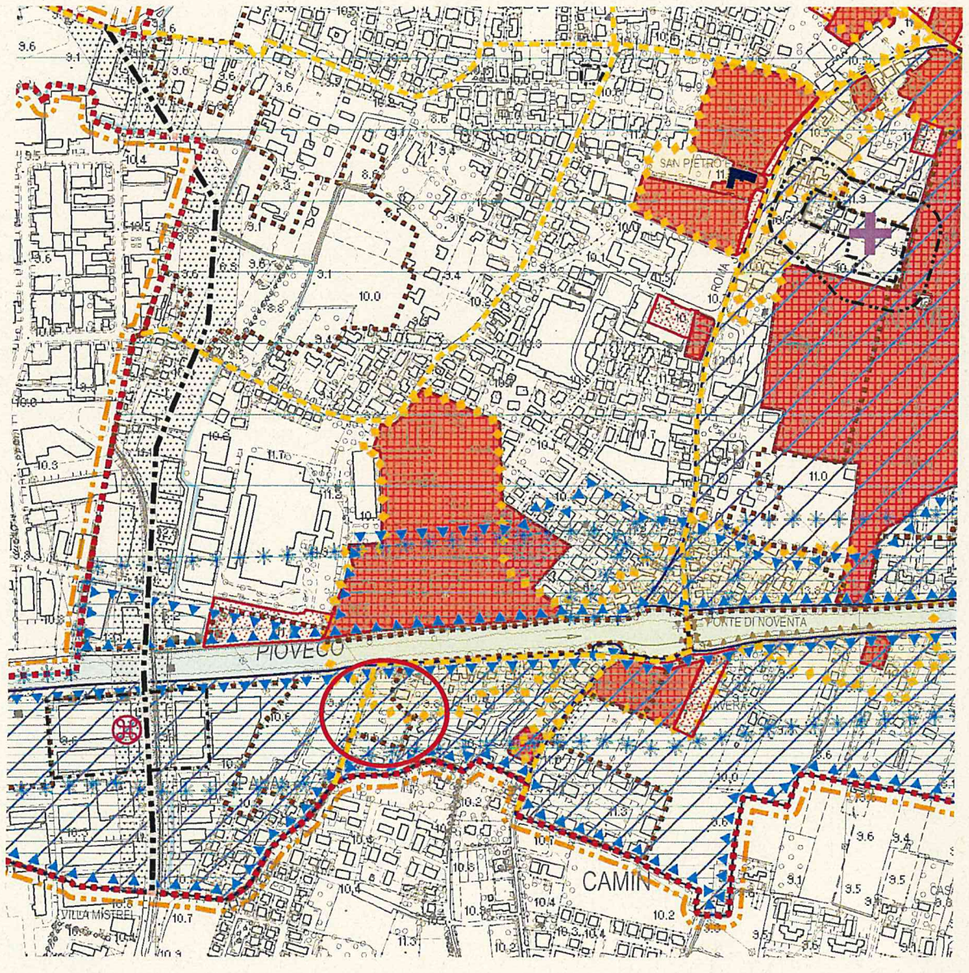


Comune di Noventa Padovana Prot 0014013 del 24-07-2024 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "B"

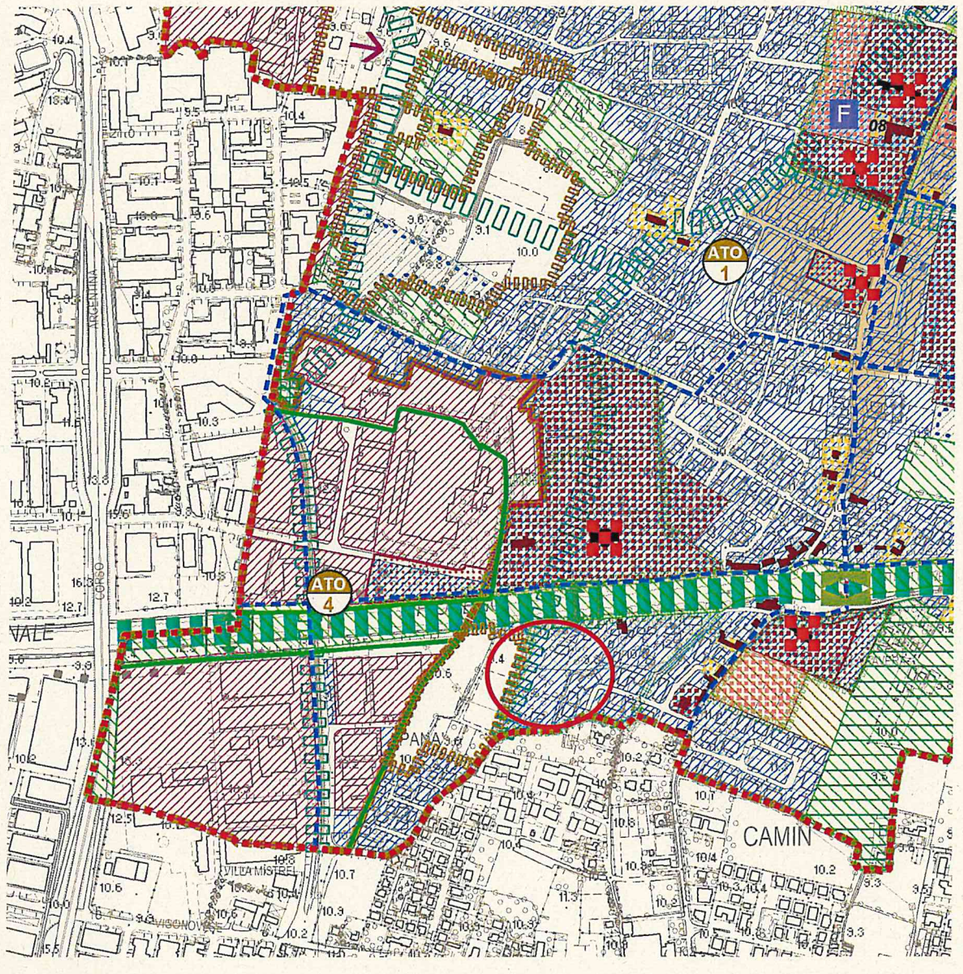
ESTRATTO P.A.T. scala 1:10000

ELABORATO N. 1 – VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



ESTRATTO P.A.T. scala 1:10000

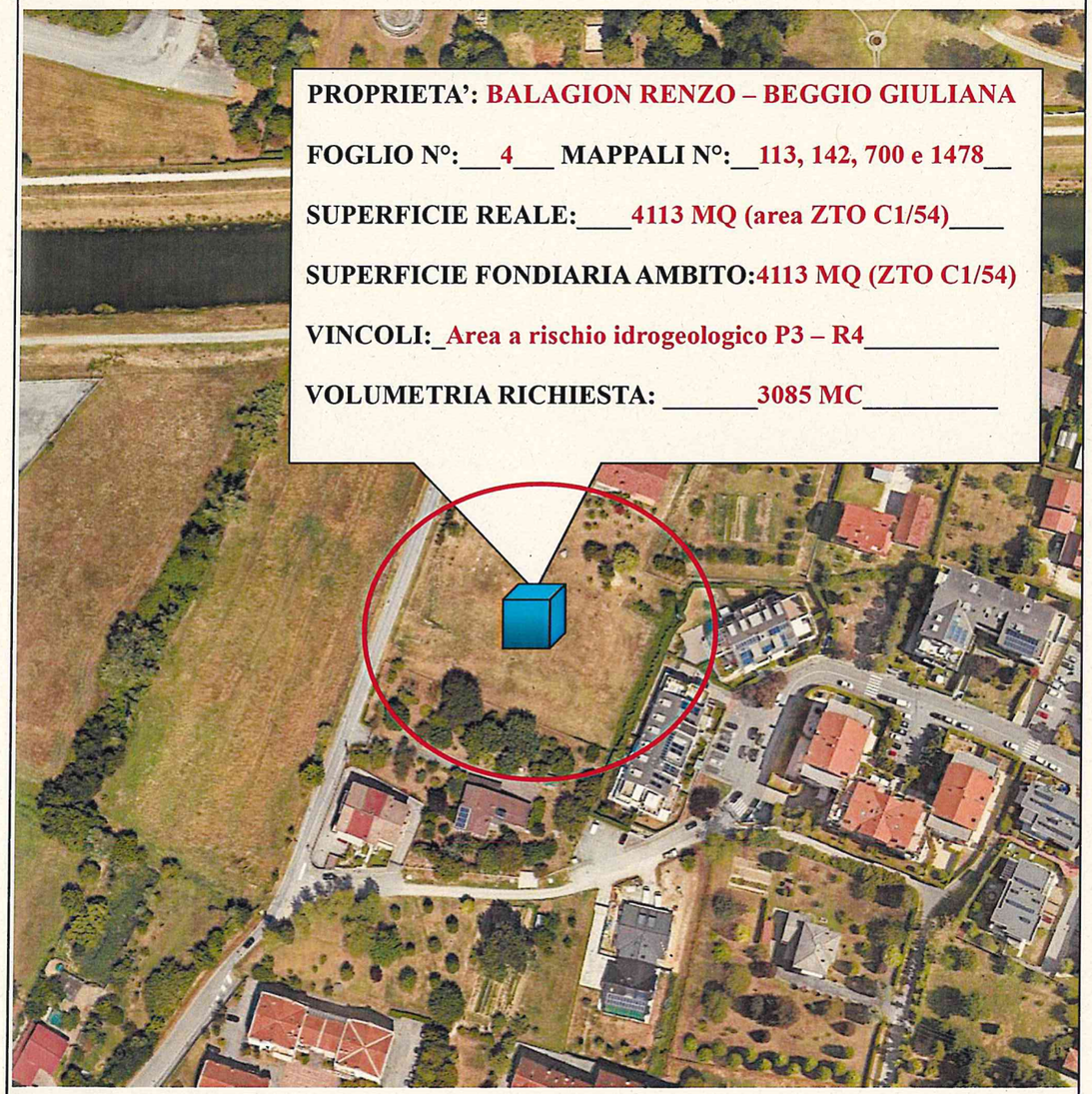
ELABORATO N. 4 - TRASFORMABILITA'



Comune di Noventa Padovana Prot 0014013 del 24-07-2024 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "C"

ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA scala 1:500		ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA scala 1:500
RILEVO AREA STATO ATTUALE		RILEVO AREA STATO DI PROGETTO



Comune di Noventa Padovana Prot 0014813 del 24-07-2024 arrivo Cat 6 Cl 1

DATI TECNICI
Proprietà: N.C.T. Foglio 4, Mappali 142, 700, 1478, 697 e 113
Proprietà ricadente in: parte in Zona A1 – Scheda B n°109 (Variante parz. al PRG – D. di C.C. n° 54/2004) parte in Zona C1/54 (per mq 4071) – Art. 20 N.T.A. – indice fondiario max 0.75 mc/mq

Allegato SUB "A"

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA

PROVINCIA DI PADOVA

Progetto di:

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N.21
VARIANTE N. 5 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

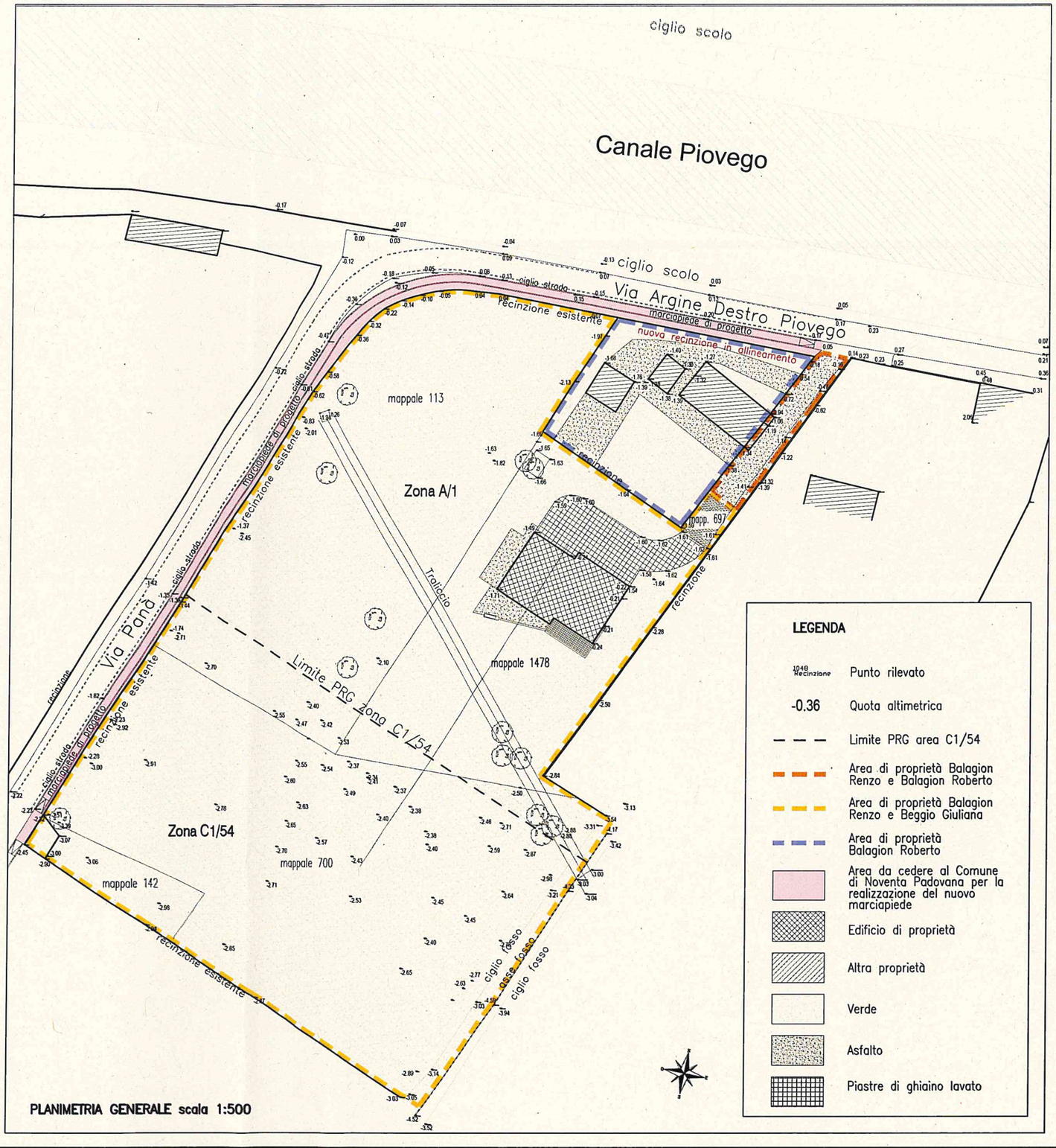
Descrizione tavola:	**Scala elaborati:**
PLANIMETRIA GENERALE Individuazione area nuovo marciapiede	1:100

Committente:	**Firma:**
BALAGION RENZO BEGGIO GLIULIANA	

Tavola n.:	**Data:**	**Progettista:**	**Timbro e firma:**
U	LUGLIO 2024 **Aggiornamenti:**	Ing. Marco Franceschini	

Studio Tecnico: Piazzetta Giovanelli, 52 – 35027 Noventa Padovana (PD) – Tel. 049 8932066 – e-mail mb@studiomb.biz

Elaborazioni grafiche a cura della MB S.R.L. Piazzetta Giovanelli, 52 – 35027 Noventa Padovana (PD) – Tel. 049 8932066 – Mail mb@studiomb.biz
Ai sensi delle vigenti leggi in materia, questo documento non potrà essere copiato, riprodotto, pubblicato e divulgato ad altri, in tutto o in parte, senza il consenso dell'autore (Legge 22.4.41, n° 633, art. 2575 e segg. del C.C.)



PLANIMETRIA GENERALE scala 1:500

13/02/2025

PER ACCETTAZIONE

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA PROVINCIA DI PADOVA

Rep. n. _____

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI PUNTUALI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto RIZZO ODONE nato a NOVENTA PADOVANA (PD) il 31/08/1949 residente a PADOVA (PD) in Via G. LEVORIN n. 11 C.F. RZZDNO49M31F962N il quale dichiara di intervenire al presente Atto nella sua qualità di PROPRIETARIO degli immobili situati nel Comune di Noventa Padovana e censiti catastalmente come indicato al successivo Art. 2 del presente Atto, nel seguito del presente atto denominato "Ditta Proponente".

PREMESSO che

-l'immobile in oggetto del presente atto unilaterale è bene personale in proprietà del Sig. RIZZO ODONE, pervenuto con:

atto di divisione tra vivi redatto dal Notaio MARTUCCI CARLO con studio in PADOVA, in data 28/12/2009 rep. n. 82354/14032, registrato a PADOVA in data 13/01/2010 al n. 00000, trascritto alla conservatoria di PADOVA in data 13/01/2010 Reg. Gen. n. 991, Reg. Par. n. 547;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) del COMEPA approvato in Conferenza di Servizi del 18/07/2011 ratificata con delibera della Giunta Provinciale numero 50 del 22/02/2012 e pubblicato sul B.U.R. n. 21 in data 16/03/2012;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 155 in data 17/11/2017 e pubblicato sul BUR n. 116 in data 01/12/2017, adeguato alle prescrizioni imposte in fase di approvazione recepite con

Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 25/05/2018 e successiva Variante n. 1 al P.A.T. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020, relativa all'adeguamento del P.A.T. alla Legge Regionale n. 14/2017 sulle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;

-a norma dell'art. 8 delle Norme Tecniche del P.A.T. gli interventi da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 sono definiti in sede di P.I. sulla base di proposte presentate dai privati;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) divenuto efficace a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., ai sensi dell'art. 48, comma 5-bis, della Legge Regionale n. 11/2004, per le parti compatibili con lo stesso Piano;

-il Comune di Noventa Padovana dopo l'approvazione del Piano degli Interventi (P.I.) ha approvato le seguenti Varianti:

1. Variante n. 1 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 28/11/2018, concernente la modifica di tre schede di tutela del patrimonio storico "schede B - Edifici storici con grado di protezione" e l'integrazione dell'art. 13 delle N.T.O. relativo alla normativa sulla disciplina degli interrati e modalità per la realizzazione dei parcheggi;

2. Variante n. 2 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 27/11/2020, inerente indicazioni normative riguardanti tipologie edilizie e numero di alloggi per alcune Z.T.O. all'interno del Repertorio Normativo;

3. Variante n. 3 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 30/11/2021, inerente l'allineamento del P.I. al P.A.T. e al P.A.T.I. e alle recenti disposizioni normative in tema di consumo di suolo, nonché modifiche

cartografiche e accoglimento manifestazioni di interesse pubblico;

4. Variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 28/02/2022, inerente l'aggiornamento cartografico per l'inserimento dell'opera pubblica della scuola d'infanzia e asilo integrato a Noventana;

VALUTATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 78 del 01/08/2019 sono state approvate le linee guida e criteri generali per la raccolta di proposte ed iniziative di interesse diffuso o puntuale e di proposte di rilevante interesse pubblico da definire attraverso accordi pubblico/privato per l'inserimento nel PI;

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020 è stata approvata la "variante di adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017 relativamente alle Disposizioni per il contenimento di consumo di suolo";

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 30/10/2020 è stato approvato il procedimento per l'istituzione del Registro Comunale dei Crediti Edilizi (RECRED), ai sensi dell'art. 4, comma 8, della Legge Regionale n. 14 del 04.04.2019, secondo la procedura prevista dall'art. 18, comma 2 e 3, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-con Delibera di Giunta Comunale n. 108 del 22/12/2020 sono state approvate le "Linee guida per l'applicazione dei meccanismi di perequazione da adottare nella valutazione delle proposte di accordo pubblico/privato";

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 29/12/2020 è stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) e successiva modifica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 30/11/2021;

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 26/07/2022 di presa d'atto, è stato avviato l'iter di approvazione della variante n. 5 al P.I. mediante

illustrazione del "Documento Programmatico Preliminare (denominato Documento del Sindaco)", predisposto in riferimento all'art. 18, comma 1, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

CONSIDERATO che

-l'Amministrazione Comunale, con avviso pubblico del 01/09/2022 prot. 16820, ha avviato il procedimento alla concertazione e alla partecipazione pubblica con incontro fissato in data 15/09/2022 rivolto a cittadini, a tecnici, ad associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, a gestori di servizi pubblici e di uso pubblico e agli interessati, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 5 e 18 della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-l'Amministrazione Comunale, in data 01/09/2022 ha pubblicato nella Sezione "Amministrazione Trasparente", dal 02/09/2022 al 30/11/2022, un avviso finalizzato alla presentazione di manifestazioni di interesse, da parte di privati che intendano attuare trasformazioni volte ad assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di "rilevante interesse pubblico", e/o puntuali interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o di inserimento di nuove volumetrie, compatibili con le previsioni del P.A.T.I, del P.A.T., del P.G.R.A. (Piano di Gestione Rischio Alluvioni), di Contenimento del Consumo del Suolo ai sensi della L.R. n. 14/2017, del Documento Programmatico Preliminare, nonché nel rispetto delle indicazioni contenute nelle linee guida approvate con D.G.C. n. 78/2019;

-a seguito del citato avviso pubblico la Ditta Proponente ha presentato una manifestazione di interesse pubblico per la sottoscrizione di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. e/o atto

unilaterale d'obbligo, in data 30/11/2019 Prot. n. 20230;

-il Comune di Noventa Padovana ha richiesto integrazione documentale con nota del 19/04/2024 prot. 7790, integrata dalla Ditta in data 12/08/2024 prot. 15058;

-è interesse del Comune di Noventa Padovana procedere alla trasformazione e/o riqualificazione urbanistico-edilizia del territorio attraverso un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. o attraverso un atto unilaterale d'obbligo;

-nel caso di non attuazione dell'intervento proposto entro 5 (cinque) anni dall'approvazione della Variante n. 5 al PI, la validità della previsione urbanistica e dell'accordo pubblico privato o dell'atto unilaterale d'obbligo decade;

-la proposta di progetto/iniziativa per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica viene accolta fatto salvo diritti di terzi.

VERIFICATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 118 del 31/10/2023 avente ad oggetto "Attività di Formazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi. Valutazioni in merito all'accoglimento delle proposte di accordo pubblico-privato di cui all'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004", la manifestazione di interesse presentata agli atti comunali è risultata "accoglibile" solo dal punto di vista del giudizio tecnico;

-la manifestazione di interesse e/o la proposta progettuale è coerente con il P.A.T., con il P.I., con il Documento Programmatico del Sindaco e compatibile con le previsioni degli strumenti urbanistici generali e con le norme urbanistiche vigenti;

-è interesse della Ditta Proponente realizzare l'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla perequazione urbanistica;

-i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative fissati dal PAT, segnatamente dall'art. 5 delle relative Norme Tecniche, e delle linee guida stabilite dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n. 108 del 22/12/2020;

-tale accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. e/o atto unilaterale d'obbligo, costituisce parte integrante della Variante n. 5 al Piano degli Interventi, dovrà essere successivamente recepito dal Consiglio Comunale con delibera di adozione ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento finale di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

La Ditta Proponente accetta e assume gli obblighi di seguito indicati

ART. 1 - PREMESSE

1.Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente Atto Unilaterale d'Obbligo per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica.

ART. 2 - INDIVIDUAZIONE AREE

1.Le aree oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo sono per la Ditta Proponente così catastalmente individuate:

Catasto Terreni: Comune di Noventa Padovana, Sezione U., Foglio n. 4,

Particella n. 112 di mq. 1190;

Particella n. 772 di mq. 1530;

Particella n. 774 di mq. 80;

Particella n. 1542 di mq. 3308;

Particella n. 1544 di mq. 103;

Catasto Fabbricati: Comune di Noventa Padovana, Sezione U., Foglio n. 1, Particella n. 1487, Categoria Cat. unità collabenti;

2.La Ditta Proponente dichiara di avere la piena e libera proprietà e disponibilità delle suddette aree.

ART. 3 - OBIETTIVI E CONTENUTI

1.L'intervento proposto dalla Ditta prevede la cessione dell'area e degli immobili esistenti in zona A1 oltre ad una ulteriore porzione di area agricola, al Comune di Noventa Padovana, valutata secondo i parametri perequativi stabiliti dal Comune di Noventa, in compensazione del costo stimato per l'esecuzione delle opere di rinaturalizzazione dell'area Z.T.O.A1/D, in cambio dell'iscrizione nel registro dei crediti edilizi della capacità edificatoria di mc 810.72, pari al volume esistente maggiorato del 100% come previsto dall'art. 9, comma 1, della legge 14/2019 "Veneto 2050",

ART. 4 - OBBLIGHI DELLA DITTA PROPONENTE

1.La Ditta Proponente, a seguito dell'inserimento delle previsioni urbanistiche contenute nel presente Atto Unilaterale d'Obbligo all'interno del Piano degli Interventi, si impegna a frazionare l'area individuata negli elaborati grafici nella TAVOLA U allegata SUB A al presente atto, a cedere sia l'area di proprietà ricompresa nella Z.T.O. AGRICOLA E2a pari a 633,33 mq, sia quella ricompresa nella Z.T.O. A1/D e pari a 1033,66 mq, in compensazione del costo stimato, come da computo metrico estimativo allegato, per l'esecuzione delle opere di rinaturalizzazione dell'area Z.T.O.A1/D.

2.In ogni caso la Ditta Proponente su eventuale precisa richiesta dell'Ufficio

Tecnico si impegna a richiedere alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio (vincolo paesaggistico D. Lgs 42/2004) ed al Genio Civile i pareri necessari per la demolizione dell'immobile esistente.

ART. 5 - SPESE

1.Tutte le spese, anche quelle notarili, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti alla stipula del presente Atto sono a carico della Ditta Proponente che dichiara formalmente di assumerle.

ART. 6 - EFFICACIA

1.Il presente Atto Unilaterale d'Obbligo è impegnativo per la Ditta Proponente sin dal momento della sua sottoscrizione.

2.L'efficacia del presente Atto Unilaterale d'Obbligo è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Provvedimento di approvazione dell'atto stesso.

3.Qualora il Consiglio Comunale di Noventa Padovana non dovesse Approvare la Variante n. 5 al Piano degli Interventi secondo i criteri stabiliti dal presente Atto Unilaterale d'Obbligo, lo stesso si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra la Ditta Proponente ed il Comune.

4.Nell'eventualità in cui la Variante n. 5 al Piano degli Interventi venisse approvata con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Ditta Proponente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente atto, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi e i certificati di agibilità relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun

indennizzo alla Ditta Proponente.

ART. 7 - DISPOSIZIONI FINALI

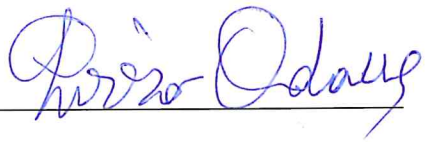
1.La Ditta Proponente, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli immobili oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente Atto Unilaterale d'Obbligo.

2.La Ditta Proponente si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi riguardanti la perequazione urbanistica e il presente atto.

3.L'assunzione dei predetti obblighi e delle relative garanzie da parte degli aventi causa libererà la Ditta Proponente.

Noventa Padovana li 13/02/2025

Per la "Ditta Proponente"

RIZZO ODONE (firma) 

Comune di Noventa Padovana Prot 0015058 del 12-08-2024 arrivo Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "A"

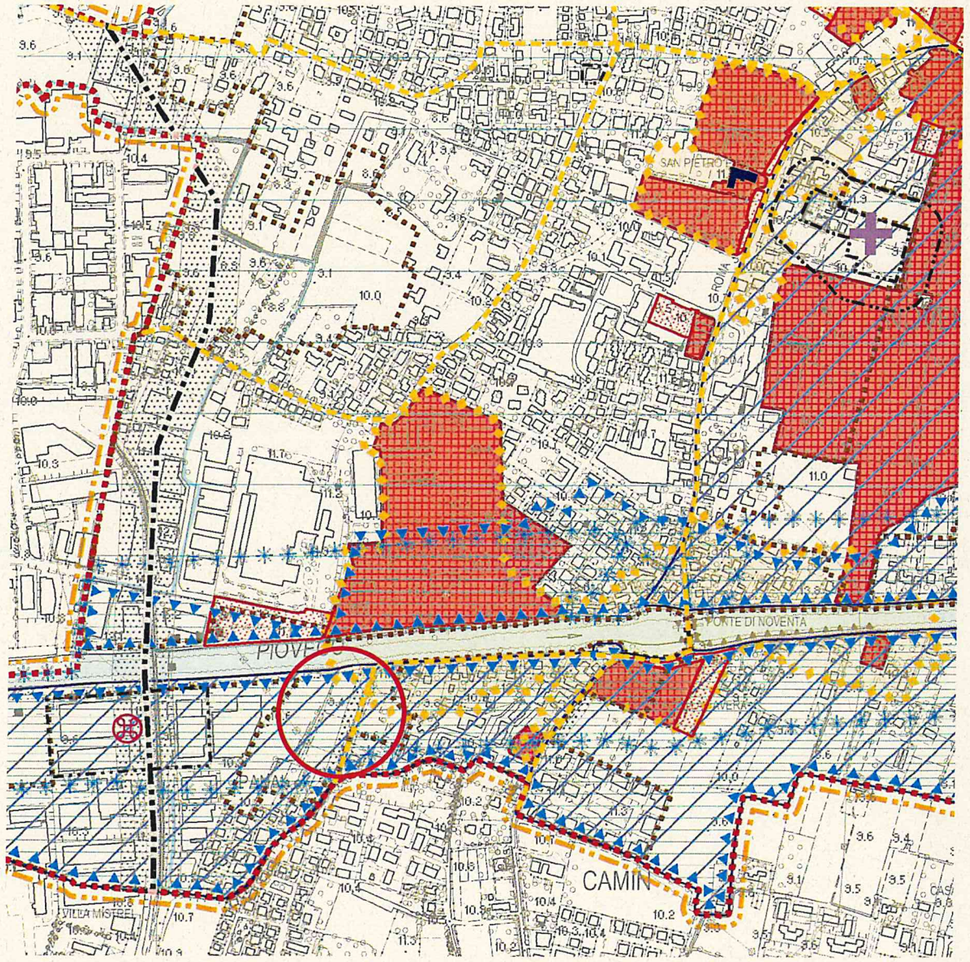
ESTRATTO CATASTALE scala 1:2000	ESTRATTO PIANO INTERVENTI scala 1:2000
FOGLIO N. ____ **4** _____- MAPPALI N. _____ **112, 772, 774, 1487, 1542 e 1544**_____	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "Z.T.O." _____**A/1 e E2/A**_____

Comune di Noventa Padovana Prot 0015058 del 12-08-2024 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "B"

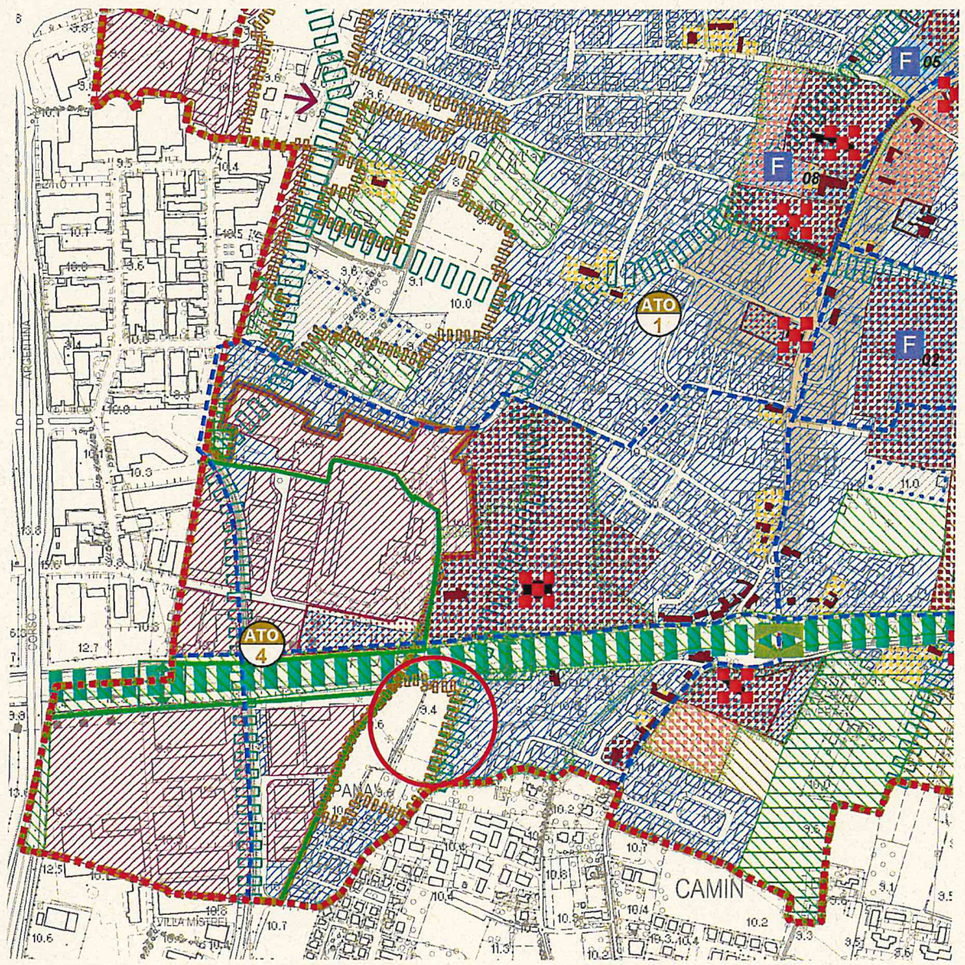
ESTRATTO P.A.T. scala 1:10000

ELABORATO N. 1 – VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



ESTRATTO P.A.T. scala 1:10000

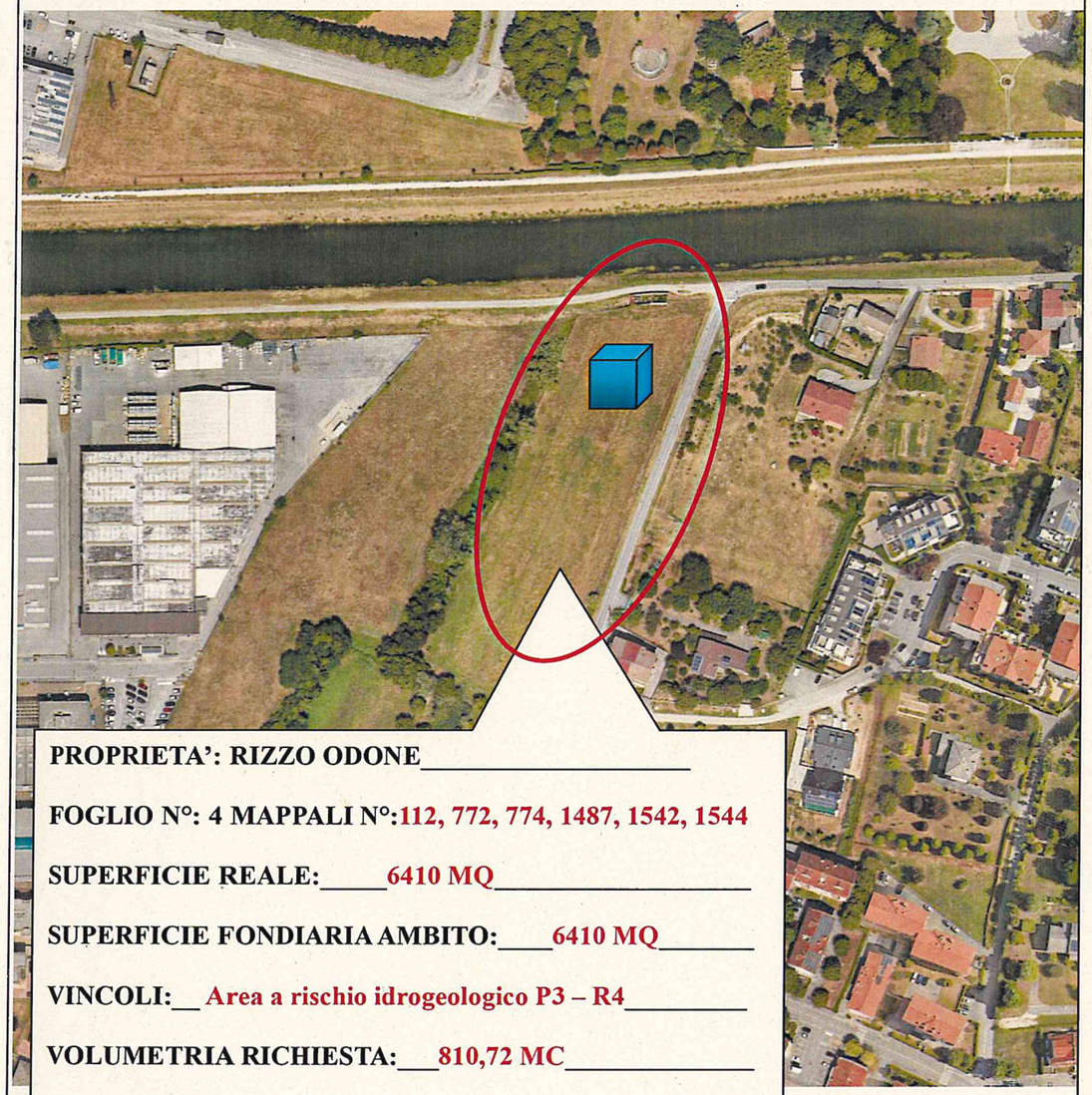
ELABORATO N. 4 - TRASFORMABILITA'



Comune di Noventa Padovana Prot 0015058 del 12-08-2024 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "C"

ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA scala 1:500		ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA scala 1:500
RILEVO AREA STATO ATTUALE		RILEVO AREA STATO DI PROGETTO



PROPRIETA': RIZZO ODONE

FOGLIO N°: 4 MAPPALI N°:112, 772, 774, 1487, 1542, 1544

SUPERFICIE REALE: 6410 MQ

SUPERFICIE FONDIARIA AMBITO: 6410 MQ

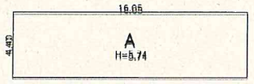
VINCOLI: Area a rischio idrogeologico P3 – R4

VOLUMETRIA RICHIESTA: 810,72 MC

Rizzo Odone

Comune di Noventa Padovana Prot 0015058 del 19-09-2024 arrivo Cat 6 Cl 1

SCHEMA SUPERFICI E VOLUMI



SCHEMA SUPERFICI E VOLUMI DA DEMOLIRE
scala 1:200

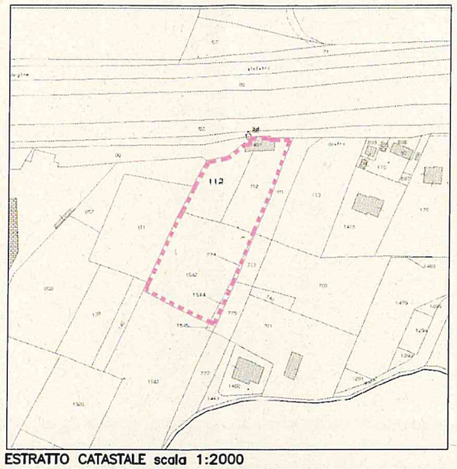
VOLUME UNITA' DA DEMOLIRE

A) 16.05 X 4.40 =mq 70.62 X 5.72 =mc 405.36

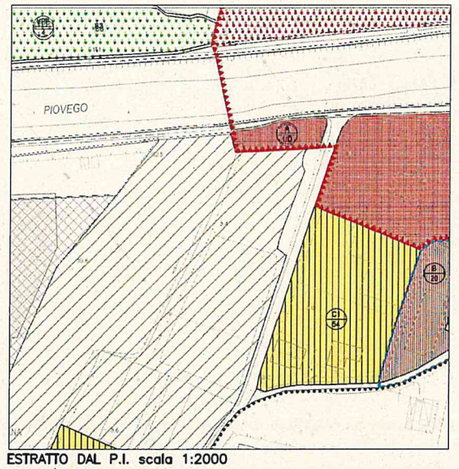
Totale **=mc 405.36**

TABELLA DATI

EDIFICIO DA DEMOLIRE Z.T.O. A/1. (scheda B n.110)
VOLUME EDIFICIO ESISTENTE DA DEMOLIRE = 16,05x4,40xh5,74 = mc 405,36
AREA DI PROPRIETÀ DENTRO AL PERIMETRO A/1 = 1033,66 mq
AREA DI PROPRIETÀ IN ZONA AGRICOLA E2a DA CEDERE AL COMUNE = 633,33 mq



ESTRATTO CATASTALE scala 1:2000
N.C.T. COMUNE DI NOVENTA PADOVANA, FG. 4, MAPP.LI 1487-112-772-1542-774 e 1544
Area di proprietà sig. Rizzo Odone



ESTRATTO DAL P.I. scala 1:2000
Z.T.O. A1/D: Centro Storico
ZONA AGRICOLA: sottozona E2a

Allegato SUB "A"

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA
PROVINCIA DI PADOVA

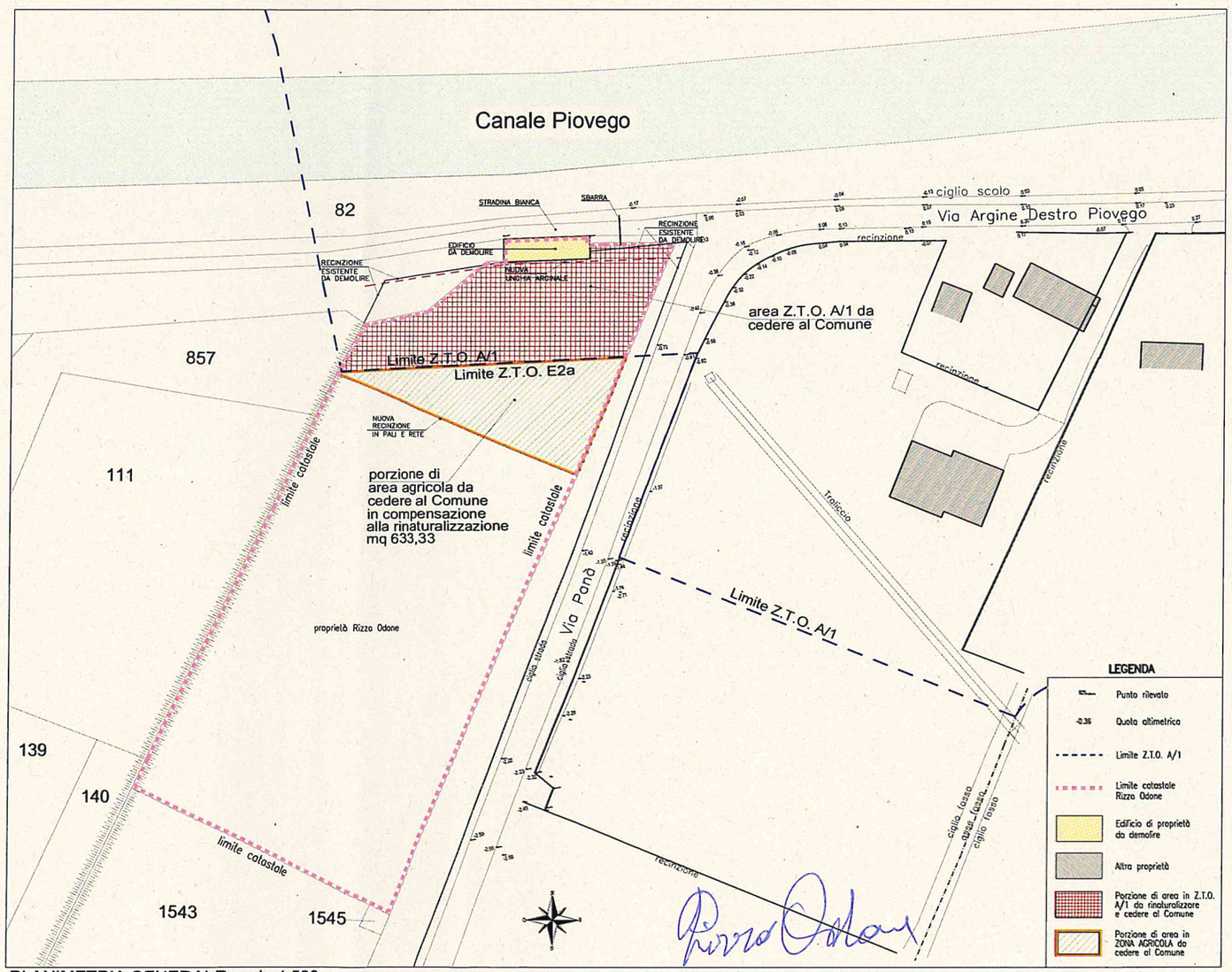
Progetto di:
MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N.29
VARIANTE N. 5 AL PIANO DEGLI INTERVENTI
ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Descrizione tavola:	Scala elaborati:
ESTRATTI, DATI TECNICNI, PLANIMETRIA GENERALE	1:500 1:2000

Committente:	Firma:
RIZZO ODONE	
Tavola n.: U	Data: LUGLIO 2024
Aggiornamenti:	
Progettista: Ing. Marco Franceschini	Timbro e firma:

Studio Tecnico: Piazzetta Giovanelli, 52 – 35027 Noventa Padovana (PD) – Tel. 049 8932066 – e-mail mb@studiomb.biz

Elaborazioni grafiche ai cui diritti MB non da Scalvini Barbara & C. Piazzetta Giovanelli, 52 – 35027 Noventa Padovana (PD) – Tel. 049 8932066
A tutti i diritti sopra la norma, anche parziale, sono riservati non potrà essere copiata, riprodotta, pubblicata e divulgata ad altri, in tutto o in parte, senza il consenso dell'autore (Legge 22.4.41, n 633, art. 2575 e segg. del C.C.)



PLANIMETRIA GENERALE scala 1:500

14/02/2025

PER ACCETTAZIONE

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA PROVINCIA DI PADOVA

Rep. n. _____

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI PUNTUALI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto BALAGION RENZO nato a NOVENTA PADOVANA (PD) il 12/07/1949 residente a NOVENTA PADOVANA (PD) in Via ARGINE DESTRO PIOVEGO n. 11 C.F. BLGRNZ49L12F962X il quale dichiara di intervenire al presente Atto nella sua qualità di COMPROPRIETARIO degli immobili situati nel Comune di Noventa Padovana e censiti catastalmente come indicato al successivo Art. 2 del presente Atto, nel seguito del presente atto denominato "Ditta Proponente".

La sottoscritta BEGGIO GIULIANA nata a NOVENTA PADOVANA (PD) il 22/05/1954 residente a NOVENTA PADOVANA (PD) in Via ARGINE DESTRO PIOVEGO n. 11 C.F. BGGGLN54E62F962O il quale dichiara di intervenire al presente Atto nella sua qualità di COMPROPRIETARIA degli immobili situati nel Comune di Noventa Padovana e censiti catastalmente come indicato al successivo Art. 2 del presente Atto, nel seguito del presente atto denominato "Ditta Proponente".

PREMESSO che

-l'immobile (l'area) in oggetto del presente atto unilaterale è bene personale in proprietà dei Sig.ri BALAGION RENZO, BEGGIO GIULIANA, pervenuto con:

atto di compravendita redatto dal Notaio GREGORIO TODESCHINI con studio in PADOVA, in data 20/11/1972 rep. n. 54242, registrato a PADOVA in data 02/12/1972 al n. 10485, trascritto alla conservatoria di PADOVA in

data18/12/1972 Reg. Gen. n. 17790;

atto di compravendita sottoscritto presso il Registro IGE RADIO e DEMANIO di PADOVA dinanzi al dott. PIETRO DE SANTIS delegato a ricevere gli atti in forma pubblica amministrativa, in data 01/12/1975 rep. n. 760, registrato a PADOVA in data 01/03/1976 al n. 2399, trascritto alla conservatoria di PADOVA in data 04/03/1976 Reg. Gen. n. 3351, Reg. Par. n.2466

atto di donazione redatto dal Notaio GREGORIO TODESCHINI con studio in PADOVA, in data 12/01/1981 rep. n. 74773 racc. n. 38387 registrato a PADOVA in data 28/01/1981 al n. 1488, trascritto alla conservatoria di PADOVA in data 10/02/1981 Reg. Gen. n. 2605, Reg. Par. n. 2142;

atto di permuta redatto dal Notaio GIOVANNI BATTISTA TODESCHINI con studio in PADOVA, in data 03/05/1985 rep. n. 23980 racc. n. 8400 registrato a PADOVA in data 27/05/1985 al n. 5780.

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) del COMEPA approvato in Conferenza di Servizi del 18/07/2011 ratificata con delibera della Giunta Provinciale numero 50 del 22/02/2012 e pubblicato sul B.U.R. n. 21 in data 16/03/2012;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 155 in data 17/11/2017 e pubblicato sul BUR n. 116 in data 01/12/2017, adeguato alle prescrizioni imposte in fase di approvazione recepite con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 25/05/2018 e successiva Variante n. 1 al P.A.T. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020, relativa all'adeguamento del P.A.T. alla Legge Regionale n. 14/2017 sulle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;

-a norma dell'art. 8 delle Norme Tecniche del P.A.T. gli interventi da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 sono definiti in sede di P.I. sulla base di proposte presentate dai privati;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) divenuto efficace a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., ai sensi dell'art. 48, comma 5-bis, della Legge Regionale n. 11/2004, per le parti compatibili con lo stesso Piano;

-il Comune di Noventa Padovana dopo l'approvazione del Piano degli Interventi (P.I.) ha approvato le seguenti Varianti:

1. Variante n. 1 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 28/11/2018, concernente la modifica di tre schede di tutela del patrimonio storico "schede B - Edifici storici con grado di protezione" e l'integrazione dell'art. 13 delle N.T.O. relativo alla normativa sulla disciplina degli interrati e modalità per la realizzazione dei parcheggi;

2. Variante n. 2 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 27/11/2020, inerente indicazioni normative riguardanti tipologie edilizie e numero di alloggi per alcune Z.T.O. all'interno del Repertorio Normativo;

3. Variante n. 3 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 30/11/2021, inerente l'allineamento del P.I. al P.A.T. e al P.A.T.I. e alle recenti disposizioni normative in tema di consumo di suolo, nonché modifiche cartografiche e accoglimento manifestazioni di interesse pubblico;

4. Variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 28/02/2022, inerente l'aggiornamento cartografico per l'inserimento dell'opera pubblica della scuola d'infanzia e asilo integrato a Noventana;

VALUTATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 78 del 01/08/2019 sono state approvate le linee guida e criteri generali per la raccolta di proposte ed iniziative di interesse diffuso o puntuale e di proposte di rilevante interesse pubblico da definire attraverso accordi pubblico/privato per l'inserimento nel PI;

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020 è stata approvata la "variante di adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017 relativamente alle Disposizioni per il contenimento di consumo di suolo";

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 30/10/2020 è stato approvato il procedimento per l'istituzione del Registro Comunale dei Crediti Edilizi (RECRED), ai sensi dell'art. 4, comma 8, della Legge Regionale n. 14 del 04.04.2019, secondo la procedura prevista dall'art. 18, comma 2 e 3, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-con Delibera di Giunta Comunale n. 108 del 22/12/2020 sono state approvate le "Linee guida per l'applicazione dei meccanismi di perequazione da adottare nella valutazione delle proposte di accordo pubblico/privato";

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 29/12/2020 è stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) e successiva modifica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 30/11/2021;

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 26/07/2022 di presa d'atto, è stato avviato l'iter di approvazione della variante n. 5 al P.I. mediante illustrazione del "Documento Programmatico Preliminare (denominato Documento del Sindaco)", predisposto in riferimento all'art. 18, comma 1, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

CONSIDERATO che

-l'Amministrazione Comunale, con avviso pubblico del 01/09/2022 prot. 16820, ha avviato il procedimento alla concertazione e alla partecipazione pubblica con incontro fissato in data 15/09/2022 rivolto a cittadini, a tecnici, ad associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, a gestori di servizi pubblici e di uso pubblico e agli interessati, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 5 e 18 della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-l'Amministrazione Comunale, in data 01/09/2022 ha pubblicato nella Sezione "Amministrazione Trasparente", dal 02/09/2022 al 30/11/2022, un avviso finalizzato alla presentazione di manifestazioni di interesse, da parte di privati che intendano attuare trasformazioni volte ad assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di "rilevante interesse pubblico", e/o puntuali interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o di inserimento di nuove volumetrie, compatibili con le previsioni del P.A.T.I, del P.A.T., del P.G.R.A. (Piano di Gestione Rischio Alluvioni), di Contenimento del Consumo del Suolo ai sensi della L.R. n. 14/2017, del Documento Programmatico Preliminare, nonché nel rispetto delle indicazioni contenute nelle linee guida approvate con D.G.C. n. 78/2019;

-a seguito del citato avviso pubblico la Ditta Proponente ha presentato una manifestazione di interesse pubblico per la sottoscrizione di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. e/o atto unilaterale d'obbligo, in data 30/11/2019 Prot. n. 20234;

-il Comune di Noventa Padovana ha richiesto integrazione documentale con nota del 19/04/2024 prot. 7795, integrata dalla Ditta in data 24/07/2024 prot. 14016;

-è interesse del Comune di Noventa Padovana procedere alla trasformazione e/o riqualificazione urbanistico-edilizia del territorio attraverso un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. o attraverso un atto unilaterale d'obbligo;

-nel caso di non attuazione dell'intervento proposto entro 5 (cinque) anni dall'approvazione della Variante n. 5 al PI, la validità della previsione urbanistica e dell'accordo pubblico privato o dell'atto unilaterale d'obbligo decade;

-la proposta di progetto/iniziativa per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica viene accolta fatto salvo diritti di terzi.

VERIFICATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 118 del 31/10/2023 avente ad oggetto "Attività di Formazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi. Valutazioni in merito all'accoglimento delle proposte di accordo pubblico-privato di cui all'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004", la manifestazione di interesse presentata agli atti comunali è risultata "accoglibile" solo dal punto di vista del giudizio tecnico;

-la manifestazione di interesse e/o la proposta progettuale è coerente con il P.A.T., con il P.I., con il Documento Programmatico del Sindaco e compatibile con le previsioni degli strumenti urbanistici generali e con le norme urbanistiche vigenti;

-è interesse della Ditta Proponente realizzare l'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla perequazione urbanistica;

-i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e

modalità applicative fissati dal PAT, segnatamente dall'art. 5 delle relative Norme Tecniche, e delle linee guida stabilite dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n. 108 del 22/12/2020;

-tale accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. e/o atto unilaterale d'obbligo, costituisce parte integrante della Variante n. 5 al Piano degli Interventi, dovrà essere successivamente recepito dal Consiglio Comunale con delibera di adozione ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento finale di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

La Ditta Proponente accetta e assume gli obblighi di seguito indicati

ART. 1 - PREMESSE

1.Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente Atto Unilaterale d'Obbligo per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica.

ART. 2 - INDIVIDUAZIONE AREE

1.Le aree oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo sono per la Ditta Proponente così catastalmente individuate:

Catasto Terreni: Comune di Noventa Padovana, Sezione U., Foglio n. 4,

Particella n. 697 di mq. 50;

Particella n. 113 di mq. 2970;

Particella n. 1478 di mq. 2114;

Catasto Fabbricati: Comune di Noventa Padovana, Sezione U., Foglio n. 4,

Particella n. 1478, Sub. n. 2, Categoria Cat. A/7;

Particella n. 1478, Sub. n. 3, Categoria Cat. C/6;

2.La Ditta Proponente dichiara di avere la piena e libera proprietà e

disponibilità delle suddette aree.

ART. 3 - OBIETTIVI E CONTENUTI

1.L'intervento proposto dalla Ditta prevede la realizzazione di una volumetria residenziale massima di mc. 800, prevista nella scheda B n.109 del P.R.G., da inserire nel registro dei crediti edilizi e trasferire in altra area del Comune di Noventa Padovana che ricada al di fuori dell'area a rischio idrogeologico P3;

ART. 4 - OBBLIGHI DELLA DITTA PROPONENTE

1.In ogni caso la Ditta Proponente si impegna a frazionare l'area da cedere secondo quanto riportato nella TAVOLA U, allegata SUB A al presente atto con obbligo di cessioni di proprietà, se dovute, al patrimonio del Comune di Noventa Padovana.

2.La Ditta Proponente per dare compimento al presente atto ha l'obbligo di presentare una istanza di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001 soggetto a Contributo di Costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 entro 3 anni dall'esecutività della Delibera di Approvazione della Variante n. 5 al Piano Interventi.

ART. 5 - SPESE

1.Tutte le spese, anche quelle notarili, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti alla stipula del presente Atto sono a carico della Ditta Proponente che dichiara formalmente di assumerle.

ART. 6 - EFFICACIA

1.Il presente Atto Unilaterale d'Obbligo è impegnativo per la Ditta Proponente sin dal momento della sua sottoscrizione.

2.L'efficacia del presente Atto Unilaterale d'Obbligo è condizionata alla

conferma delle sue previsioni nel Provvedimento di approvazione dell'atto stesso.

3.Qualora il Consiglio Comunale di Noventa Padovana non dovesse Approvare la Variante n. 5 al Piano degli Interventi secondo i criteri stabiliti dal presente Atto Unilaterale d'Obbligo, lo stesso si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra la Ditta Proponente ed il Comune.

4.Nell'eventualità in cui la Variante n. 5 al Piano degli Interventi venisse approvata con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Ditta Proponente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente atto, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi e i certificati di agibilità relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Ditta Proponente.

ART. 7 - DISPOSIZIONI FINALI

1.La Ditta Proponente, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli immobili oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente Atto Unilaterale d'Obbligo.

2.La Ditta Proponente si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi riguardanti la perequazione urbanistica e il presente atto.

3.L'assunzione dei predetti obblighi e delle relative garanzie da parte degli aventi causa libererà la Ditta Proponente.

Noventa Padovana li 14/02/2025

Per la "Ditta Proponente"

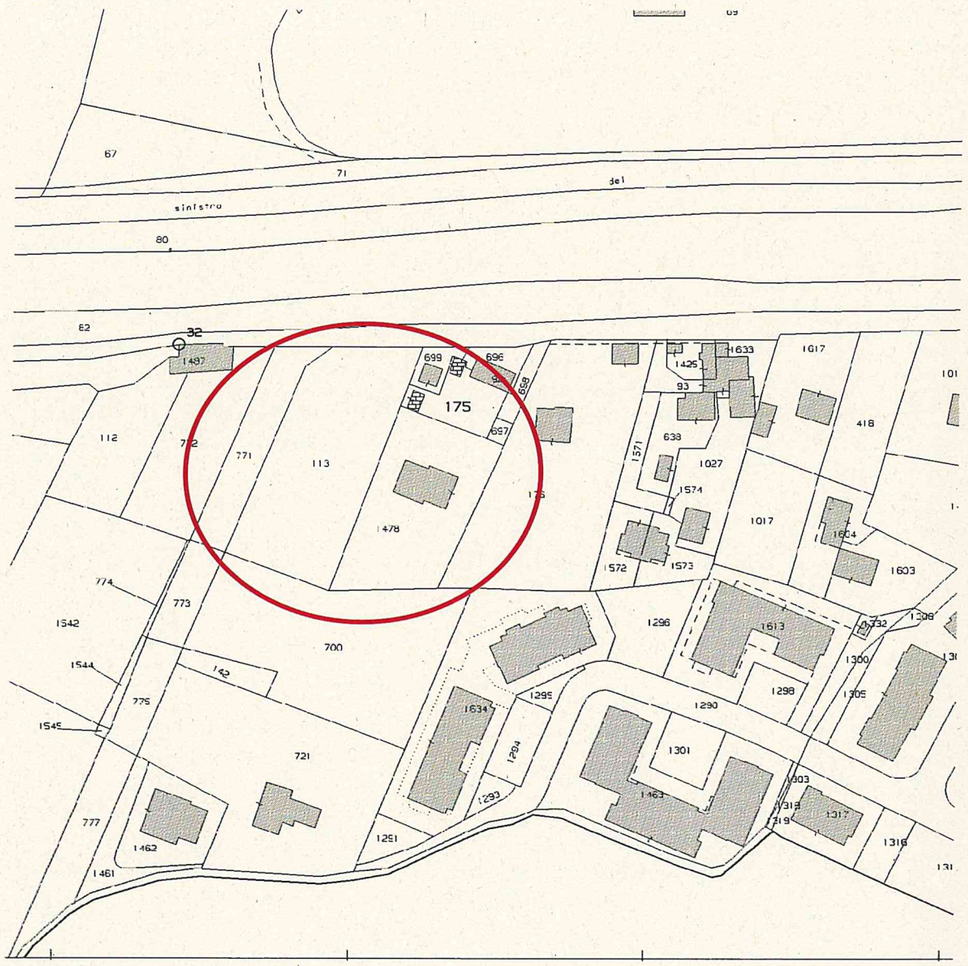
BALAGION RENZO_____ (firma) _____

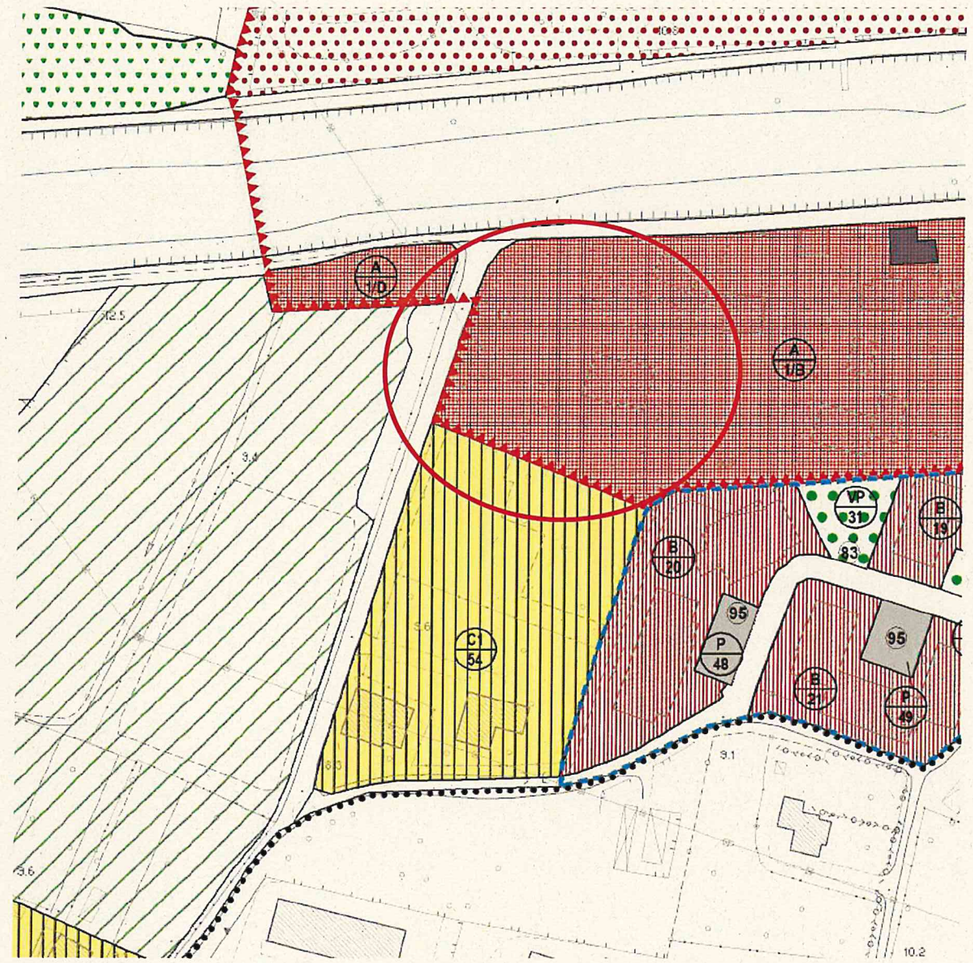
BEGGIO GIULIANA_____ (firma) _____

Comune di Noventa Padovana Prot 0014016 del 24-07-2024 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "A"

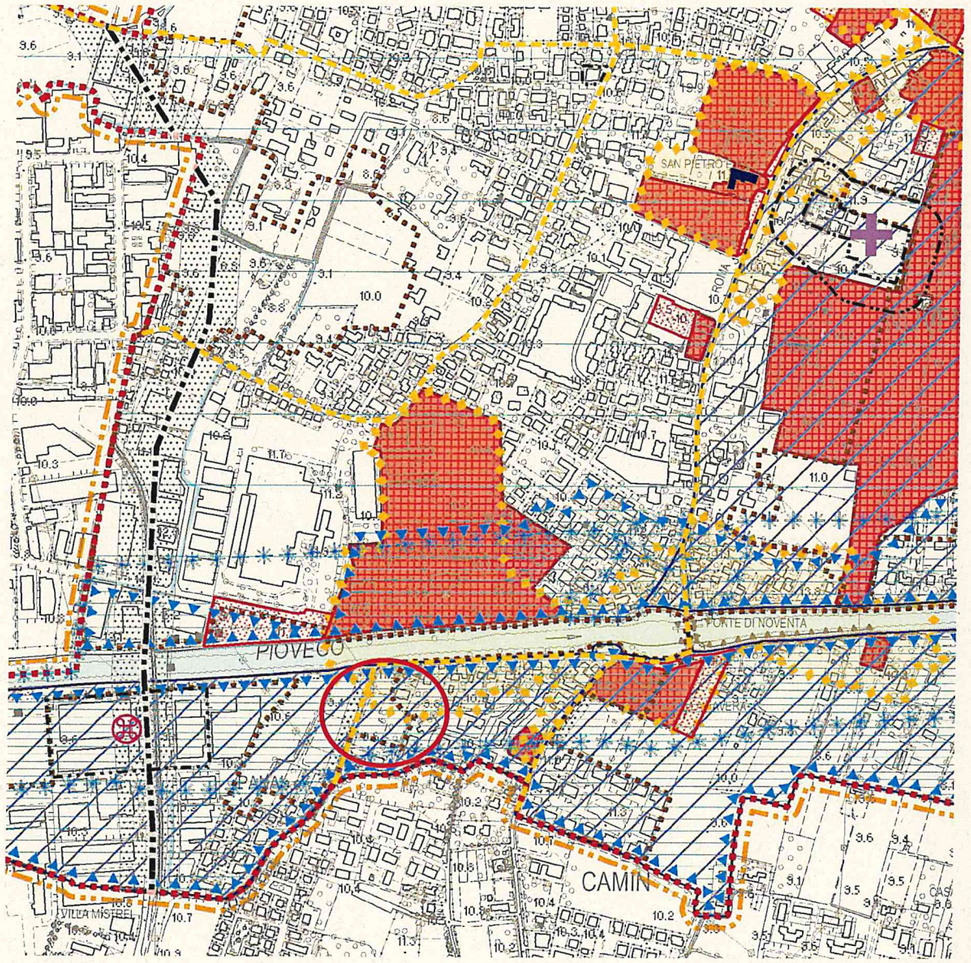
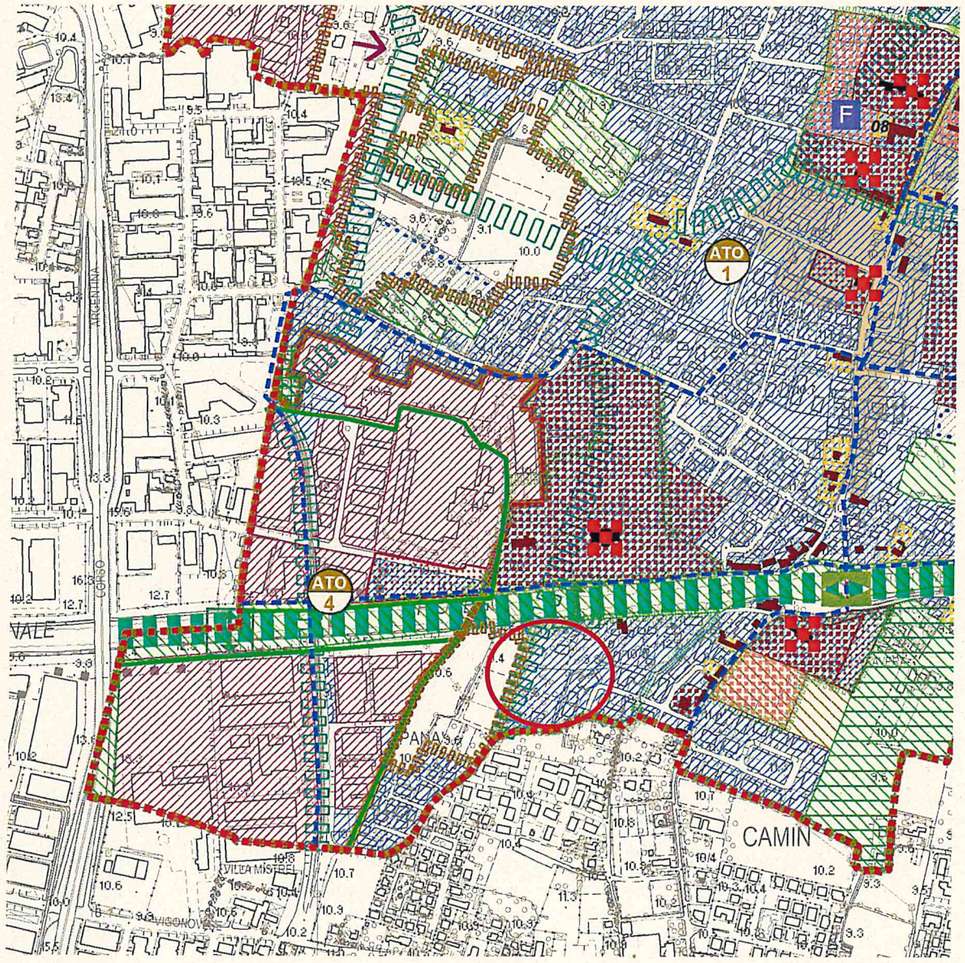
ESTRATTO CATASTALE scala 1:2000		ESTRATTO PIANO INTERVENTI scala 1:2000
FOGLIO N. ____ **4** _____- MAPPALI N. _____ **113, 697 e 1478** _____		ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "Z.T.O." _____**A/1B**_____





Comune di Noventa Padovana Prot 0014016 del 24-07-2024 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "B"

ESTRATTO P.A.T. scala 1:10000		ESTRATTO P.A.T. scala 1:10000
ELABORATO N. 1 – VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE		ELABORATO N. 4 - TRASFORMABILITA'
		

Comune di Noventa Padovana Prot 0014016 del 24-07-2024 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "C"

ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA scala 1:500

RILEVO AREA STATO ATTUALE

ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA scala 1:500

RILEVO AREA STATO DI PROGETTO

PROPRIETA': BALAGION RENZO e BEGGIO GIULIANA

FOGLIO N°: 4 **MAPPALI N°:** 113, 697 e 1478

SUPERFICIE REALE: 5134 MQ

SUPERFICIE FONDIARIA AMBITO: 5134 MQ

VINCOLI: Area a rischio idrogeologico P3 – R4

VOLUMETRIA RICHIESTA: 800 MC

Comune di Noventa Padovana Prot 0014016 del 24-07-2024 Arrivo cat 6 Cl 1

DATI TECNICI
Proprietà: N.C.T. Foglio 4, Mappali 142, 700, 1478, 697 e 113
Proprietà ricadente in: parte in Zona A1 – Scheda B n°109 (Variante parz. al PRG – D. di C.C. n° 54/2004) parte in Zona C1/54 (per mq 4071) – Art. 20 N.T.A. – indice fondiario max 0.75 mc/mq

Allegato SUB "A"

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA

PROVINCIA DI PADOVA

Progetto di:

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N.32
VARIANTE N. 5 AL PIANO DEGLI INTERVENTI
ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

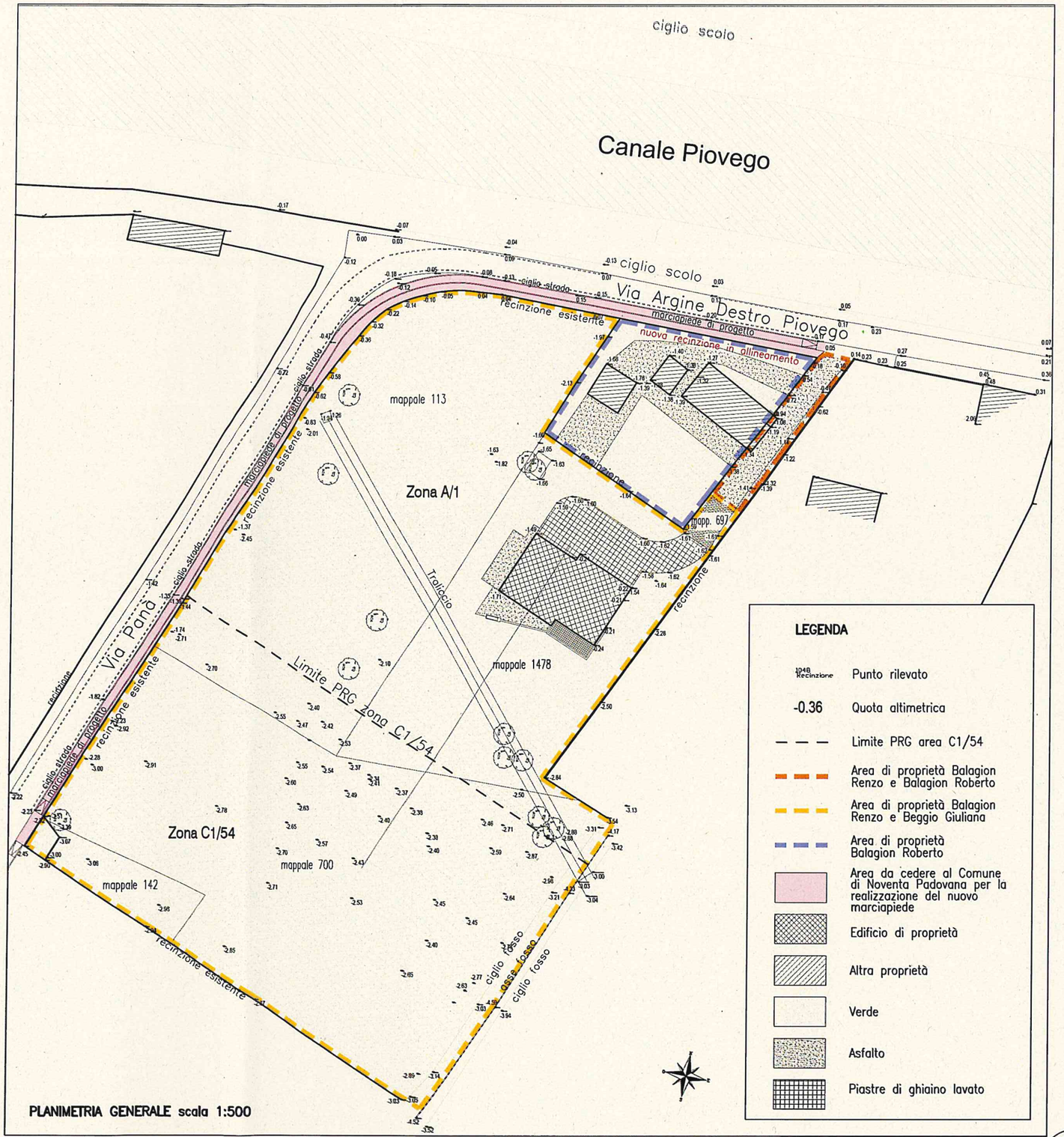
Descrizione tavola:	**Scala elaborati:**
PLANIMETRIA GENERALE Individuazione area nuovo marciapiede	1:100

Committente:	**Firma:**
BALAGION RENZO BEGGIO GLIULIANA	

Tavola n.:	**Data:**	**Progettista:**	**Timbro e firma:**
U	LUGLIO 2024 **Aggiornamenti:**	Ing. Marco Franceschini	

Studio Tecnico: Piazzetta Giovanelli, 52 – 35027 Noventa Padovana (PD) – Tel. 049 8932066 – e-mail mb@studiomb.biz

Elaborazioni grafiche a cura della MB S.R.L. Piazzetta Giovanelli, 52 – 35027 Noventa Padovana (PD) – Tel. 049 8932066 – Mail mb@studiomb.biz
Ai sensi delle vigenti leggi in materia, questo documento non potrà essere copiato, riprodotto, pubblicato o divulgato ad altri, in tutto o in parte, senza il consenso dell'autore (Legge 22.4.41, n° 633, art. 2575 e segg. del C.C.)



PLANIMETRIA GENERALE scala 1:500

Comune di Noventa Padovana Prot 0014016 del 24-07-2024 arrivo Cat 6 Cl 1

SCHEDA B 109 ATTUALE

Comune di Noventa Padovana Prot 0014016 del 24-07-2024 arrivo Cat 6 Cl 1

SCHEDA B 109 ATTUALE

SCHEDA B

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA

PROVINCIA DI PADOVA

N° SCHEDA 109

ANALISI BENI AMBIENTALI

TAV. DI RIFERIMENTO: Noventa 5000.schede.B.dwg

VIA: ARGINE DESTRO DEL PIOVEGO

QUALITA' DELL'EDIFICIO

INDIVIDUATO DAL D. LEG. 490/99	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 80/80	■
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 61/85 ART. 28	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 24/85 ART. 10	☐
DI VALORE AMBIENTALE	☐
DI VALORE TESTIMONIALE	☐
EDIFICIO PRIVO DI VALORE	☐

EPOCA IMPIANTO ORIGINARIO

PRESENTE NEL CATASTO NAPOLEONICO 1809–30	☐
PRESENTE NEL CATASTO AUSTRO–ITALICO 1842	☐
PRESENTE NEL CATASTO ITALIANO DI IMPIANTO 1890	☐
PRESENTE DOPO IL 1890	■

ENTITA' DEGLI INTERVENTI SUCCESSIVI

MODESTA	FACCIATA	☐
	PIANO TERRA	☐
	SUPERFETAZIONI	■
	SOPRAELEVAZIONI	☐
PESANTE	FACCIATA	☐
	PIANO TERRA	☐
	SUPERFETAZIONI	☐
	SOPRAELEVAZIONI	☐

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI

FACCIATA		COPERTURA	
INTONACO	■	CORNICE	☐
MATTONI A VISTA	☐	TIMPANO	☐
OPERE IN PIETRA	☐	OPERE IN PIETRA	☐
ALTRO	■	CAMINI PARTICOLARI	☐
		MANTO IN COPPI	■
		ALTRO	☐

STATO DI CONSERVAZIONE

BUONO	■
NORMALE	☐
CATTIVO	☐
RUDERE	☐

UTILIZZO

TOTALMENTE	■
PARZIALMENTE	☐
IN FASE DI RECUPERO	☐
NON UTILIZZATO	☐

CARATTERI DIMENSIONALI

VOLUME EDILIZIO:	1.596	mc.
N° PIANI:	1-2	
ALTEZZA:	6.00-9.00	m.

TIPOLOGIA

EDIFICIO SPECIALISTICO	(CHIESA,SCUOLA,ECC)	☐
VILLA		☐
EDIFICIO RURALE SEMPLICE		☐
EDIFICIO RURALE COMPLESSO	(CON ANN. RUSTICO INCORPORATO)	☐
ANNESSO RUSTICO		☐
PALAZZETTO		☐
CASA	(UNI – BIFAMILIARE)	■
EDIFICIO A BLOCCO ISOLATO	(CONDOMINIO)	☐
EDIFICIO A CORTINA		☐
EDIFICIO IN LINEA		☐
EDIFICIO A CORTE		☐
CAPANNONE		☐

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE

ORIGINARIA	RESIDENZA
ATTUALE PT	RESIDENZA
P1	RESIDENZA
P_	

CONTESTO AMBIENTALE

PARCO	☐	BROLO	☐
GIARDINO	■	CENTRO STORICO	■
ORTO	☐	NUCLEO RURALE	☐
SCOPERTO AGR.	☐	ALTRO	☐

PARTICOLARI DI RILIEVO

ARCHITETTONICI	☐
SCULTOREI	☐
PITTORICI	☐

Comune di Noventa Padovana Prot 0014016 del 24-07-2024 arrivo Cat 6 Cl 1

SCHEDA B 109 MODIFICATA

SCHEDA B

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA

PROVINCIA DI PADOVA

N° SCHEDA 109

ANALISI BENI AMBIENTALI

TAV. DI RIFERIMENTO: Noventa 5000.schede.B.dwg

VIA: ARGINE DESTRO DEL PIOVEGO

QUALITA' DELL'EDIFICIO

INDIVIDUATO DAL D. LEG. 490/99	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 80/80	■
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 61/85 ART. 28	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 24/85 ART. 10	☐
DI VALORE AMBIENTALE	☐
DI VALORE TESTIMONIALE	☐
EDIFICIO PRIVO DI VALORE	☐

EPOCA IMPIANTO ORIGINARIO

PRESENTE NEL CATASTO NAPOLEONICO 1809-30	☐
PRESENTE NEL CATASTO AUSTRO-ITALICO 1842	☐
PRESENTE NEL CATASTO ITALIANO DI IMPIANTO 1890	☐
PRESENTE DOPO IL 1890	■

ENTITA' DEGLI INTERVENTI SUCCESSIVI

MODESTA	FACCIATA	☐
	PIANO TERRA	☐
	SUPERFETAZIONI	■
	SOPRAELEVAZIONI	☐
PESANTE	FACCIATA	☐
	PIANO TERRA	☐
	SUPERFETAZIONI	☐
	SOPRAELEVAZIONI	☐

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI

FACCIATA		COPERTURA	
INTONACO	■	CORNICE	☐
MATTONI A VISTA	☐	TIMPANO	☐
OPERE IN PIETRA	☐	OPERE IN PIETRA	☐
ALTRO	■	CAMINI PARTICOLARI	☐
		MANTO IN COPPI	■
		ALTRO	☐

STATO DI CONSERVAZIONE		UTILIZZO	
BUONO	■	TOTALMENTE	■
NORMALE	☐	PARZIALMENTE	☐
CATTIVO	☐	IN FASE DI RECUPERO	☐
RUDERE	☐	NON UTILIZZATO	☐

CARATTERI DIMENSIONALI

VOLUME EDILIZIO:	1.596	mc.
N° PIANI:	1-2	
ALTEZZA:	6.00-9.00	m.

TIPOLOGIA

EDIFICIO SPECIALISTICO	(CHIESA,SCUOLA,ECC)	☐
VILLA		☐
EDIFICIO RURALE SEMPLICE		☐
EDIFICIO RURALE COMPLESSO	(CON ANN. RUSTICO INCORPORATO)	☐
ANNESSO RUSTICO		☐
PALAZZETTO		☐
CASA	(UNI - BIFAMILIARE)	■
EDIFICIO A BLOCCO ISOLATO	(CONDOMINIO)	☐
EDIFICIO A CORTINA		☐
EDIFICIO IN LINEA		☐
EDIFICIO A CORTE		☐
CAPANNONE		☐

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE

ORIGINARIA	RESIDENZA
ATTUALE PT	RESIDENZA
P1	RESIDENZA
P_	

CONTESTO AMBIENTALE

PARCO	☐	BROLO	☐
GIARDINO	■	CENTRO STORICO	■
ORTO	☐	NUCLEO RURALE	☐
SCOPERTO AGR.	☐	ALTRO	☐

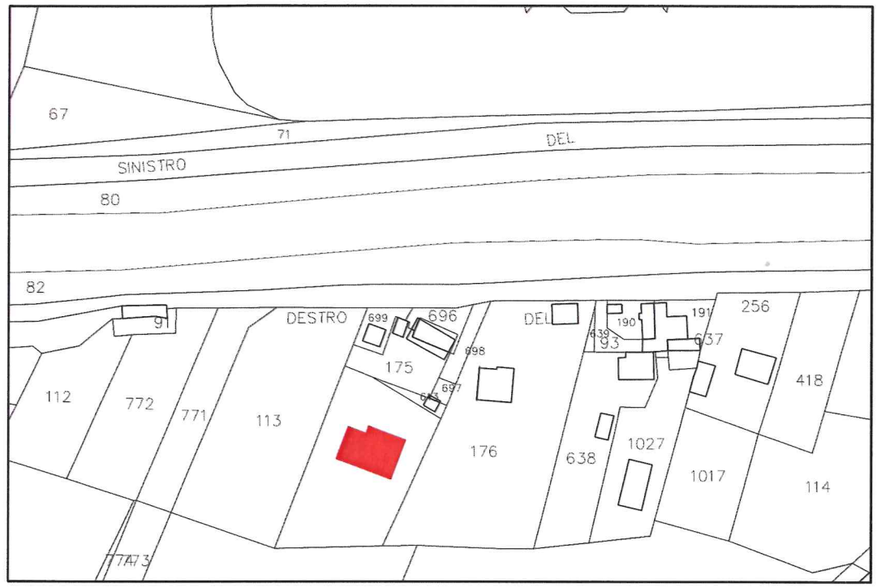
PARTICOLARI DI RILIEVO

ARCHITETTONICI	☐
SCULTOREI	☐
PITTORICI	☐

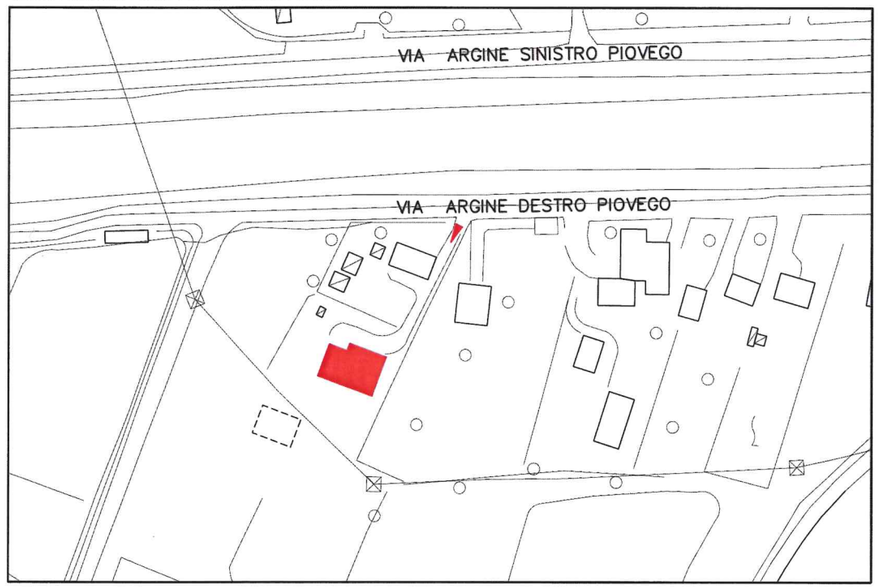
Comune di Noventa Padovana Prot 0014016 del 24-07-2024 arrivo Cat 6 Cl 1

SCHEDA B 109 ATTUALE

CATASTO - SCALA 1:2000



CARTA TECNICA REGIONALE - SCALA 1:2000



LEGENDA

- AREA DI PERTINENZA
- CONI VISUALI SIGNIFICATIVI
- FILARI DI ALBERI
- VERDE
- PARCHEGGIO
- ACCESSO
- PERCORSO PEDONALE
- PERCORSO CICLABILE
- SAGOMA LIMITE NOUVO INTERVENTO

CATEGORIE D'INTERVENTO

1. RESTAURO
2. RISANAMENTO CONSERVATIVO
3. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
4. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
5. DEMOLIZIONE
6. VOLUME DI PROGETTO MC. 800

DESTINAZIONE D'USO

RESIDENZIALE

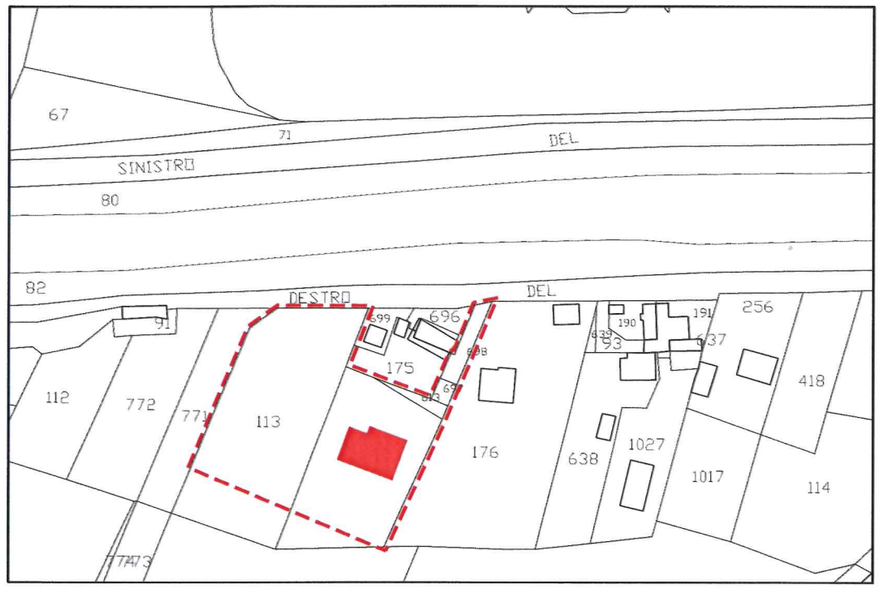
Comune di Noventa Padovana Prot 0014016 del 24-07-2024 arrivo Cat 6 Cl 1

SCHEDA B 109 MODIFICATA

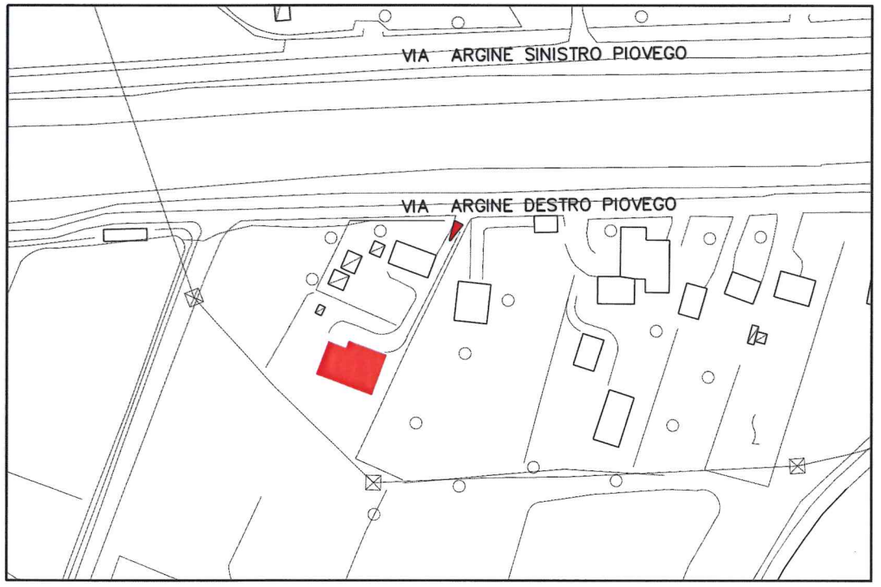
Comune di Noventa Padovana Prot 0014016 del 24-07-2024 arrivo Cat 6 Cl 1

SCHEDA B 109 MODIFICATA

CATASTO - SCALA 1:2000



CARTA TECNICA REGIONALE - SCALA 1:2000



LEGENDA

- AREA DI PERTINENZA
- CONI VISUALI SIGNIFICATIVI
- FILARI DI ALBERI
- VERDE
- PARCHEGGIO
- ACCESSO
- PERCORSO PEDONALE
- PERCORSO CICLABILE

CATEGORIE D'INTERVENTO

1. RESTAURO
2. RISANAMENTO CONSERVATIVO
3. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
4. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
5. DEMOLIZIONE

DESTINAZIONE D'USO

RESIDENZIALE

17/02/2025

PER ACCETTAZIONE

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA PROVINCIA DI PADOVA

Rep. n. _____

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI PUNTUALI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto MASSAROTTO RENATO nato a NOVENTA PADOVANA (PD) il 26/05/1950 residente a NOVENTA PADOVANA (PD) in Via MAREZZANE n. 60 C.F. MSSRNT50E26F962Y il quale dichiara di intervenire al presente Atto nella sua qualità di PROPRIETARIO degli immobili situati nel Comune di Noventa Padovana e censiti catastalmente come indicato al successivo Art. 2 del presente Atto, nel seguito del presente atto denominato "Ditta Proponente".

PREMESSO che

-l'immobile in oggetto del presente atto unilaterale è bene personale in proprietà del Sig. MASSAROTTO RENATO, pervenuto con atto di compravendita redatto dal Notaio FRANCESCHETTI FRANCESCO con studio in PADOVA, in data 05/01/1986 rep. n. 25153, registrato a PADOVA in data 15/01/1986 al n. 1204 N.1080.1/1986;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) del COMEPA approvato in Conferenza di Servizi del 18/07/2011 ratificata con delibera della Giunta Provinciale numero 50 del 22/02/2012 e pubblicato sul B.U.R. n. 21 in data 16/03/2012;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 155 in data 17/11/2017 e pubblicato sul BUR n. 116 in data 01/12/2017, adeguato alle prescrizioni imposte in fase di approvazione recepite con

Massarotto Renato

Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 25/05/2018 e successiva Variante n. 1 al P.A.T. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020, relativa all'adeguamento del P.A.T. alla Legge Regionale n. 14/2017 sulle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;

-a norma dell'art. 8 delle Norme Tecniche del P.A.T. gli interventi da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 sono definiti in sede di P.I. sulla base di proposte presentate dai privati;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) divenuto efficace a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., ai sensi dell'art. 48, comma 5-bis, della Legge Regionale n. 11/2004, per le parti compatibili con lo stesso Piano;

-il Comune di Noventa Padovana dopo l'approvazione del Piano degli Interventi (P.I.) ha approvato le seguenti Varianti:

1. Variante n. 1 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 28/11/2018, concernente la modifica di tre schede di tutela del patrimonio storico "schede B - Edifici storici con grado di protezione" e l'integrazione dell'art. 13 delle N.T.O. relativo alla normativa sulla disciplina degli interrati e modalità per la realizzazione dei parcheggi;

2. Variante n. 2 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 27/11/2020, inerente indicazioni normative riguardanti tipologie edilizie e numero di alloggi per alcune Z.T.O. all'interno del Repertorio Normativo;

3. Variante n. 3 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 30/11/2021, inerente l'allineamento del P.I. al P.A.T. e al P.A.T.I. e alle recenti disposizioni normative in tema di consumo di suolo, nonché modifiche

cartografiche e accoglimento manifestazioni di interesse pubblico;

4. Variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 28/02/2022, inerente l'aggiornamento cartografico per l'inserimento dell'opera pubblica della scuola d'infanzia e asilo integrato a Noventana;

VALUTATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 78 del 01/08/2019 sono state approvate le linee guida e criteri generali per la raccolta di proposte ed iniziative di interesse diffuso o puntuale e di proposte di rilevante interesse pubblico da definire attraverso accordi pubblico/privato per l'inserimento nel PI;

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020 è stata approvata la "variante di adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017 relativamente alle Disposizioni per il contenimento di consumo di suolo";

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 30/10/2020 è stato approvato il procedimento per l'istituzione del Registro Comunale dei Crediti Edilizi (RECRED), ai sensi dell'art. 4, comma 8, della Legge Regionale n. 14 del 04.04.2019, secondo la procedura prevista dall'art. 18, comma 2 e 3, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-con Delibera di Giunta Comunale n. 108 del 22/12/2020 sono state approvate le "Linee guida per l'applicazione dei meccanismi di perequazione da adottare nella valutazione delle proposte di accordo pubblico/privato";

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 29/12/2020 è stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) e successiva modifica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 30/11/2021;

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 26/07/2022 di presa d'atto, è stato avviato l'iter di approvazione della variante n. 5 al P.I. mediante

illustrazione del "Documento Programmatico Preliminare (denominato Documento del Sindaco)", predisposto in riferimento all'art. 18, comma 1, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

CONSIDERATO che

-l'Amministrazione Comunale, con avviso pubblico del 01/09/2022 prot. 16820, ha avviato il procedimento alla concertazione e alla partecipazione pubblica con incontro fissato in data 15/09/2022 rivolto a cittadini, a tecnici, ad associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, a gestori di servizi pubblici e di uso pubblico e agli interessati, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 5 e 18 della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-l'Amministrazione Comunale, in data 01/09/2022 ha pubblicato nella Sezione "Amministrazione Trasparente", dal 02/09/2022 al 30/11/2022, un avviso finalizzato alla presentazione di manifestazioni di interesse, da parte di privati che intendano attuare trasformazioni volte ad assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di "rilevante interesse pubblico", e/o puntuali interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o di inserimento di nuove volumetrie, compatibili con le previsioni del P.A.T.I, del P.A.T., del P.G.R.A. (Piano di Gestione Rischio Alluvioni), di Contenimento del Consumo del Suolo ai sensi della L.R. n. 14/2017, del Documento Programmatico Preliminare, nonché nel rispetto delle indicazioni contenute nelle linee guida approvate con D.G.C. n. 78/2019;

-a seguito del citato avviso pubblico la Ditta Proponente ha presentato una manifestazione di interesse pubblico per la sottoscrizione di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. e/o atto

unilaterale d'obbligo, in data 23/12/2020 Prot. n. 20134;

-il Comune di Noventa Padovana ha richiesto integrazione documentale con nota del 27/08/2024 prot. 15630, integrata dalla Ditta in data 30/12/2024 prot. 23935 e in data13/02/2025 prot. 13561;

-è interesse del Comune di Noventa Padovana procedere alla trasformazione e/o riqualificazione urbanistico-edilizia del territorio attraverso un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. o attraverso un atto unilaterale d'obbligo;

-nel caso di non attuazione dell'intervento proposto entro 5 (cinque) anni dall'approvazione della Variante n. 5 al PI, la validità della previsione urbanistica e dell'accordo pubblico privato o dell'atto unilaterale d'obbligo decade;

-la proposta di progetto/iniziativa per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica viene accolta fatto salvo diritti di terzi.

VERIFICATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 118 del 31/10/2023 avente ad oggetto "Attività di Formazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi. Valutazioni in merito all'accoglimento delle proposte di accordo pubblico-privato di cui all'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004", la manifestazione di interesse presentata agli atti comunali è risultata "accoglibile" solo dal punto di vista del giudizio tecnico;

-la manifestazione di interesse e/o la proposta progettuale è coerente con il P.A.T., con il P.I., con il Documento Programmatico del Sindaco e compatibile con le previsioni degli strumenti urbanistici generali e con le norme urbanistiche vigenti;

-è interesse della Ditta Proponente realizzare l'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla perequazione urbanistica;

-i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative fissati dal PAT, segnatamente dall'art. 5 delle relative Norme Tecniche, e delle linee guida stabilite dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n. 108 del 22/12/2020;

-tale accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. e/o atto unilaterale d'obbligo, costituisce parte integrante della Variante n. 5 al Piano degli Interventi, dovrà essere successivamente recepito dal Consiglio Comunale con delibera di adozione ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento finale di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

La Ditta Proponente accetta e assume gli obblighi di seguito indicati

ART. 1 - PREMESSE

1.Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente Atto Unilaterale d'Obbligo per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica.

ART. 2 - INDIVIDUAZIONE AREE

1.Le aree oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo sono per la Ditta Proponente così catastalmente individuate:

Catasto Terreni: Comune di Noventa Padovana, Sezione U., Foglio n. 3, Particella n. 573 di mq. 2833,00 identificato in un lotto edificabile di superficie pari a mq 1.000,00;

2.La Ditta Proponente dichiara di avere la piena e libera proprietà e

disponibilità delle suddette aree.

ART. 3 - OBIETTIVI E CONTENUTI

1.Il presente Atto Unilaterale d'Obbligo ha per oggetto la realizzazione di un intervento di trasformazione urbanistico edilizia finalizzato alla riqualificazione/ricucitura del centro urbano di Noventana in via Marezzane;

2.L'intervento proposto dalla Ditta prevede la realizzazione di una volumetria residenziale massima di mc. 800,00 su Lotto identificato pari a mq 1.000,00 per la realizzazione di un fabbricato residenziale unifamiliare;

ART. 4 - OBBLIGHI DELLA DITTA PROPONENTE

1.La Ditta Proponente, a seguito dell'inserimento delle previsioni urbanistiche contenute nel presente Atto Unilaterale d'Obbligo all'interno del Piano degli Interventi, si impegna a:

-versare il contributo perequativo del 100% del plusvalore delle aree ed immobili oggetto di trasformazione urbanistica, per un totale quantificato in un importo di € 61.200,00 (Euro sessantunomiladuecento/00) entro 60 giorni dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale, relativa all'adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi, condizionata alla successiva approvazione della Variante stessa.

2.In ogni caso la Ditta Proponente su eventuale precisa richiesta dell'Ufficio Tecnico si impegna a riordinare gli spazi pertinenziali di sua proprietà al cui scopo si obbliga a presentare allo Sportello S.U.A.P. dell'Edilizia Privata, contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire per l'esecuzione del presente atto, anche un progetto di razionale riordino dei citati spazi pertinenziali con previsione di eventuali cessioni di proprietà, se dovute.

3.La Ditta Proponente per dare compimento al presente atto ha l'obbligo di

presentare una istanza di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001 soggetto a Contributo di Costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 entro 3 anni dall'esecutività della Delibera di Approvazione della Variante n. 5 al Piano Interventi.

ART. 5 - SPESE

1.Tutte le spese, anche quelle notarili, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti alla stipula del presente Atto sono a carico della Ditta Proponente che dichiara formalmente di assumerle.

ART. 6 - EFFICACIA

1.Il presente Atto Unilaterale d'Obbligo è impegnativo per la Ditta Proponente sin dal momento della sua sottoscrizione.

2.L'efficacia del presente Atto Unilaterale d'Obbligo è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Provvedimento di approvazione dell'atto stesso.

3.Qualora il Consiglio Comunale di Noventa Padovana non dovesse Approvare la Variante n. 5 al Piano degli Interventi secondo i criteri stabiliti dal presente Atto Unilaterale d'Obbligo, lo stesso si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra la Ditta Proponente ed il Comune.

4.Nell'eventualità in cui la Variante n. 5 al Piano degli Interventi venisse approvata con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Ditta Proponente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente atto, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto,

Monaretto Renato

ivi compresi i titoli edilizi e i certificati di agibilità relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Ditta Proponente.

ART. 7 - DISPOSIZIONI FINALI

1.La Ditta Proponente, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli immobili oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente Atto Unilaterale d'Obbligo.

2.La Ditta Proponente si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi riguardanti la perequazione urbanistica e il presente atto.

3.L'assunzione dei predetti obblighi e delle relative garanzie da parte degli aventi causa libererà la Ditta Proponente.

Noventa Padovana li 17/02/2025

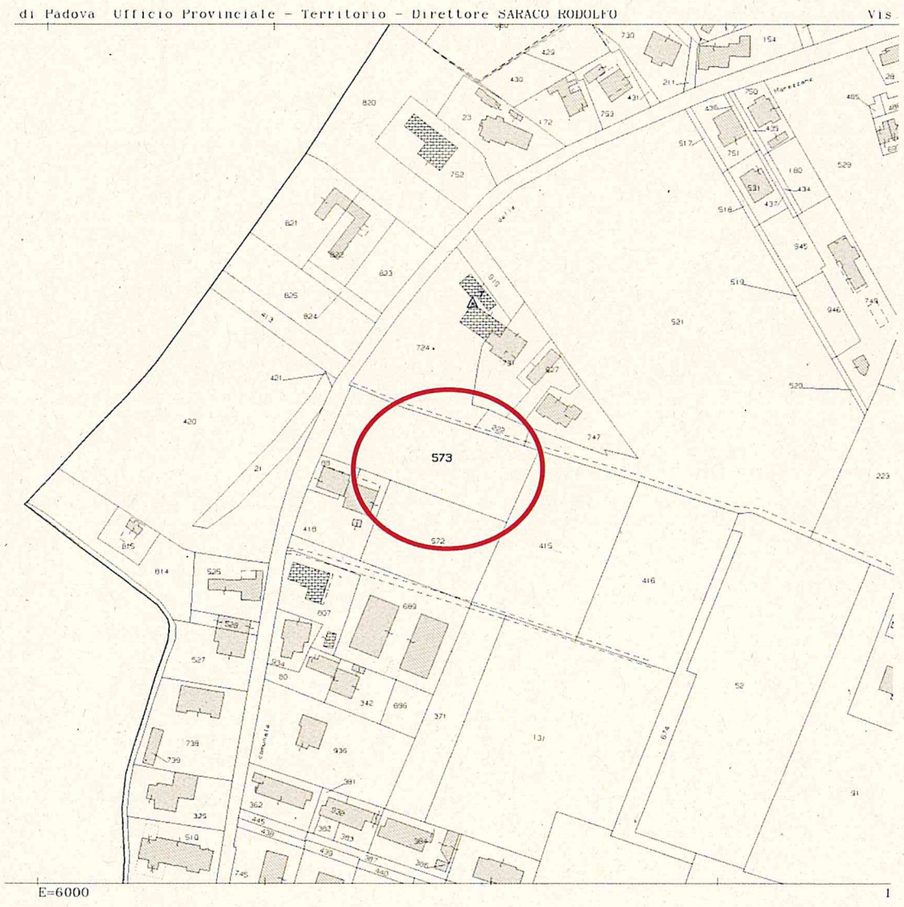
Per la "Ditta Proponente"

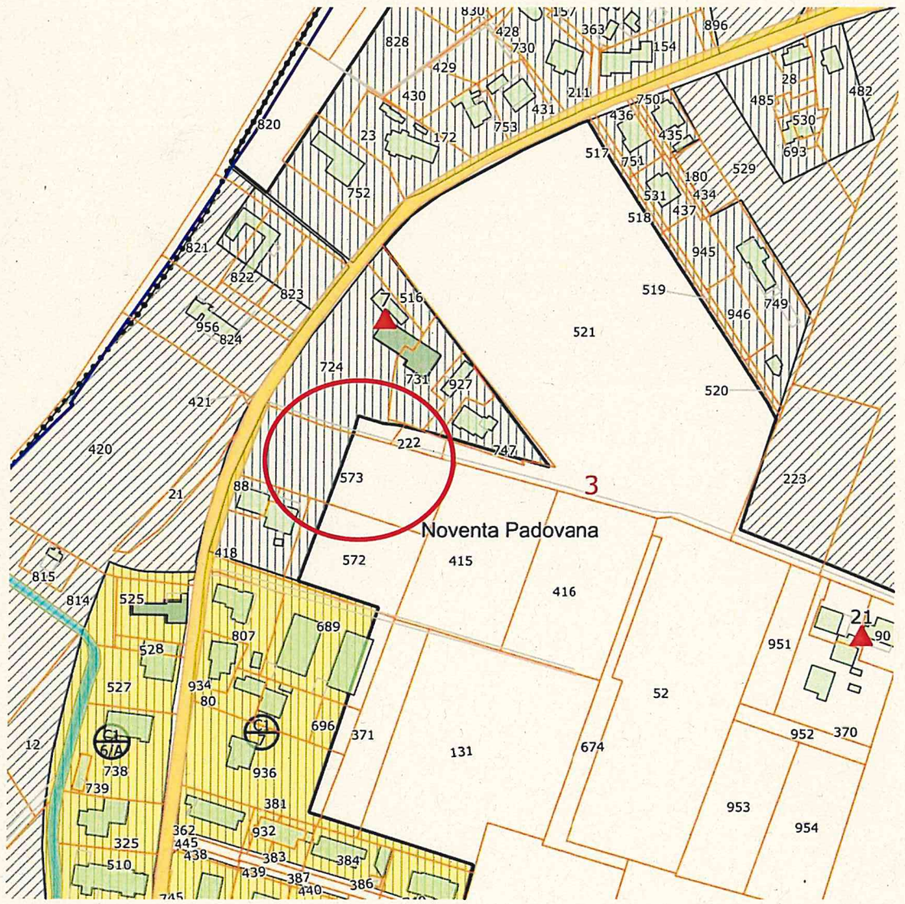
MASSAROTTO RENATO (firma) Massarotto Renato

Comune di Noventa Padovana Prot 0023935 del 30-12-2024 arrivo Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "A"

ESTRATTO CATASTALE scala 1:2000		ESTRATTO PIANO INTERVENTI scala 1:2000
FOGLIO N. __3____- MAPPALI N. _____573_____		ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "Z.T.O." SOTTOZONA ED NUCLEI EDIFICAZIONE DIFFUSA E ZONA E



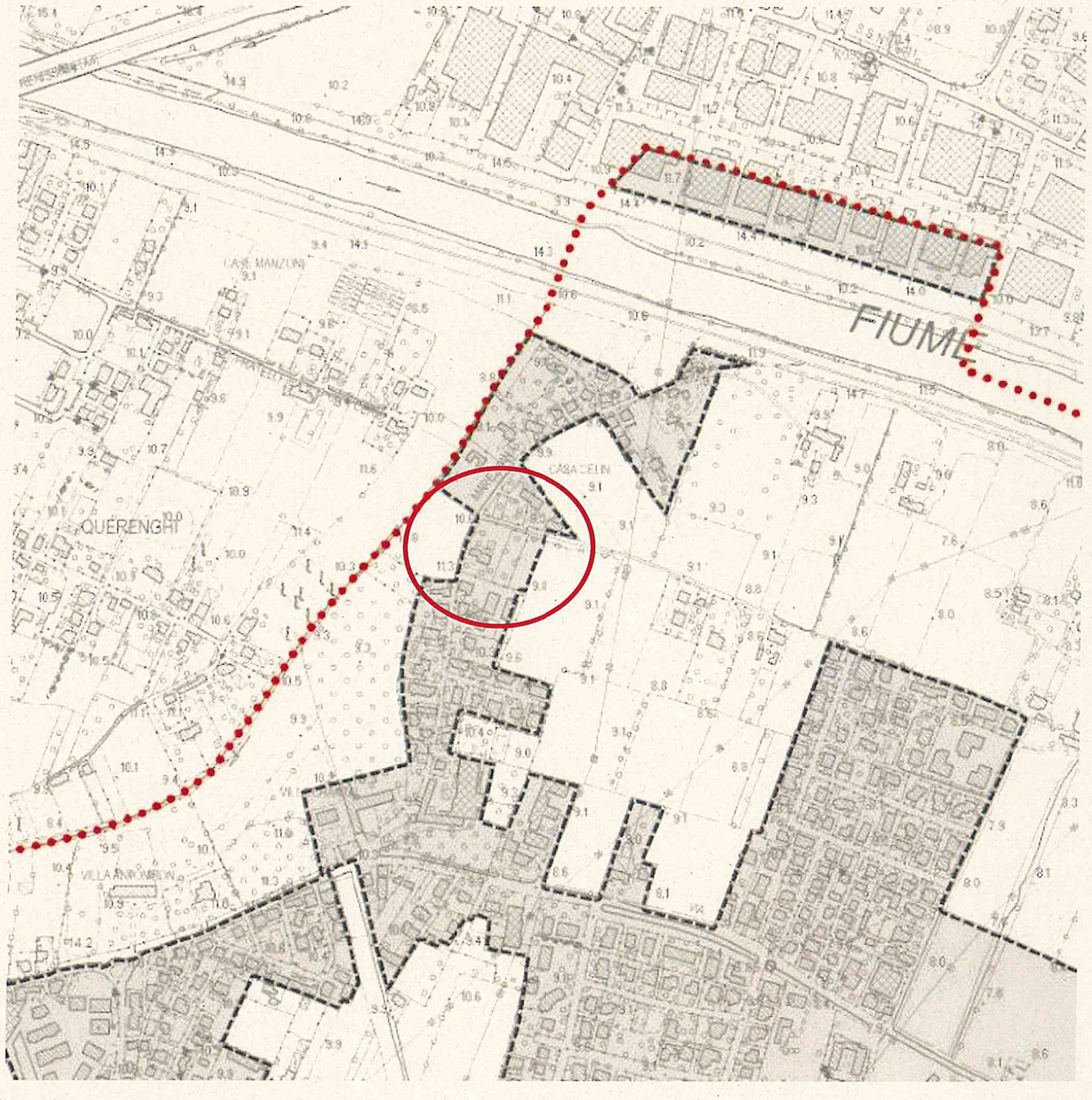


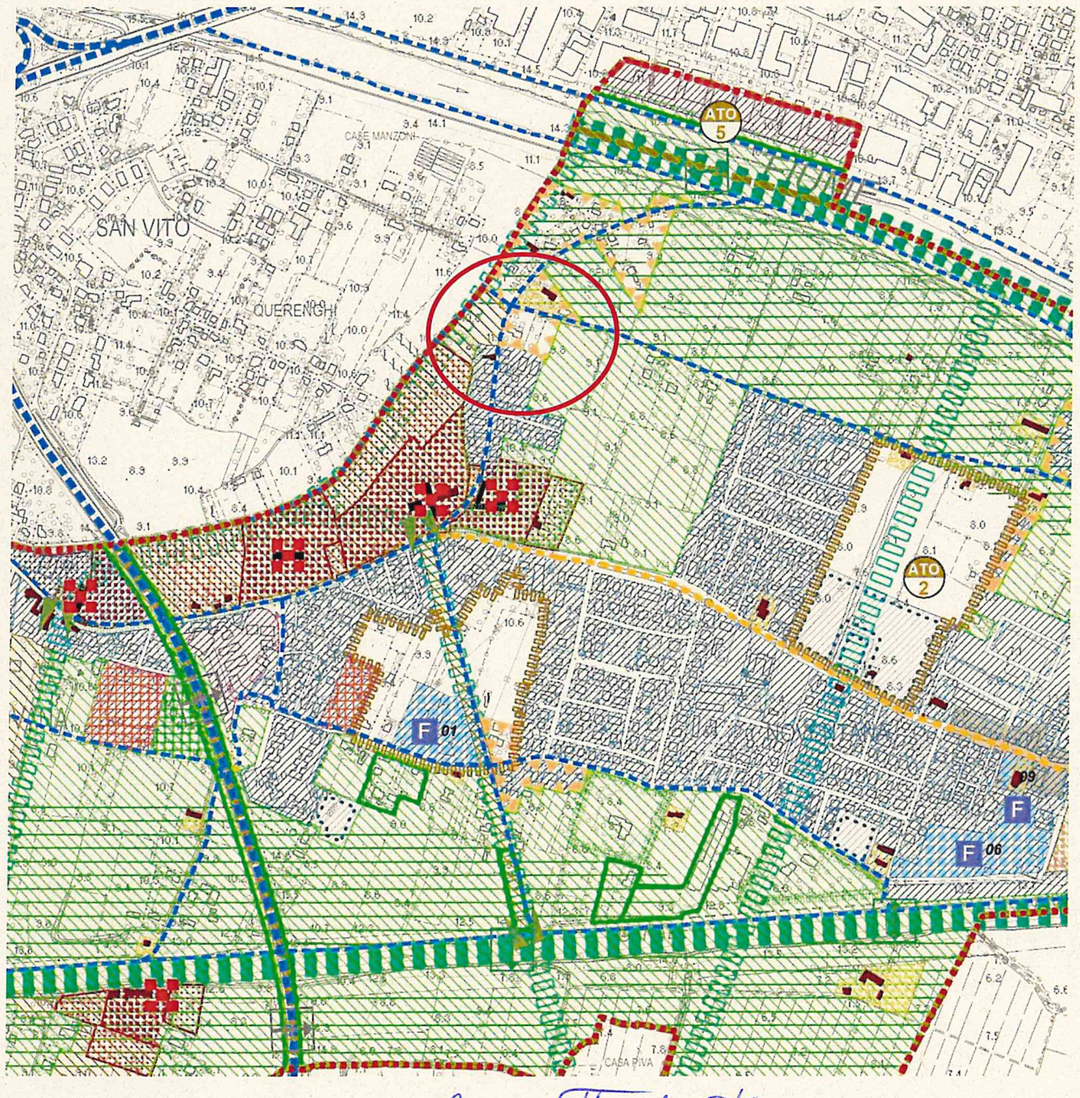
Monarcotto Renato

Comune di Noventa Padovana Prot 0023935 del 30-12-2024 arrivo Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "B"

ESTRATTO P.A.T. scala 1:10000		ESTRATTO P.A.T. scala 1:10000
ELABORATO N. 1 – VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE		ELABORATO N. 4 - TRASFORMABILITA'
Ambiti Urbanizzazione consolidata		**Edificazione Diffusa**



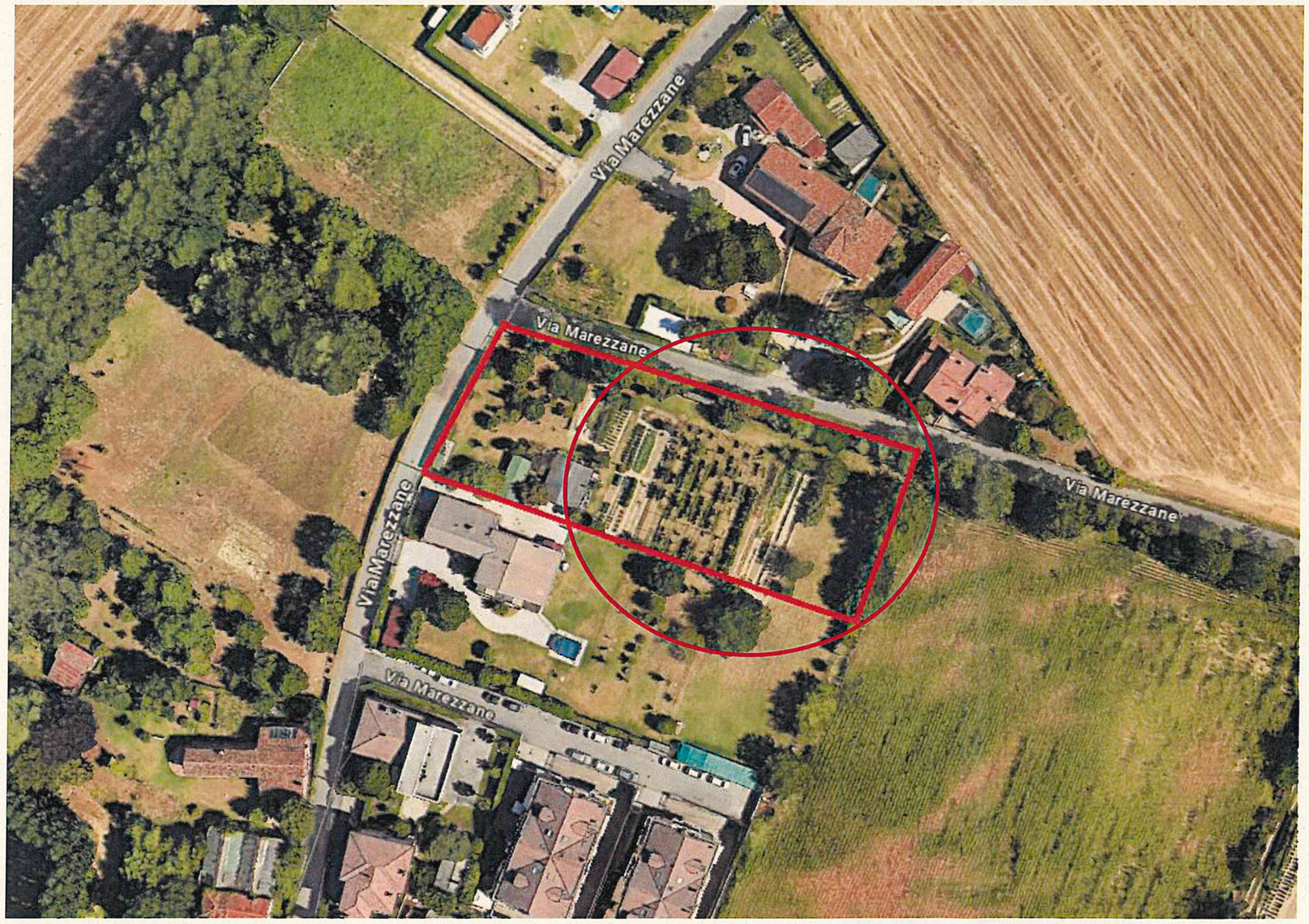


Monarotto Renato

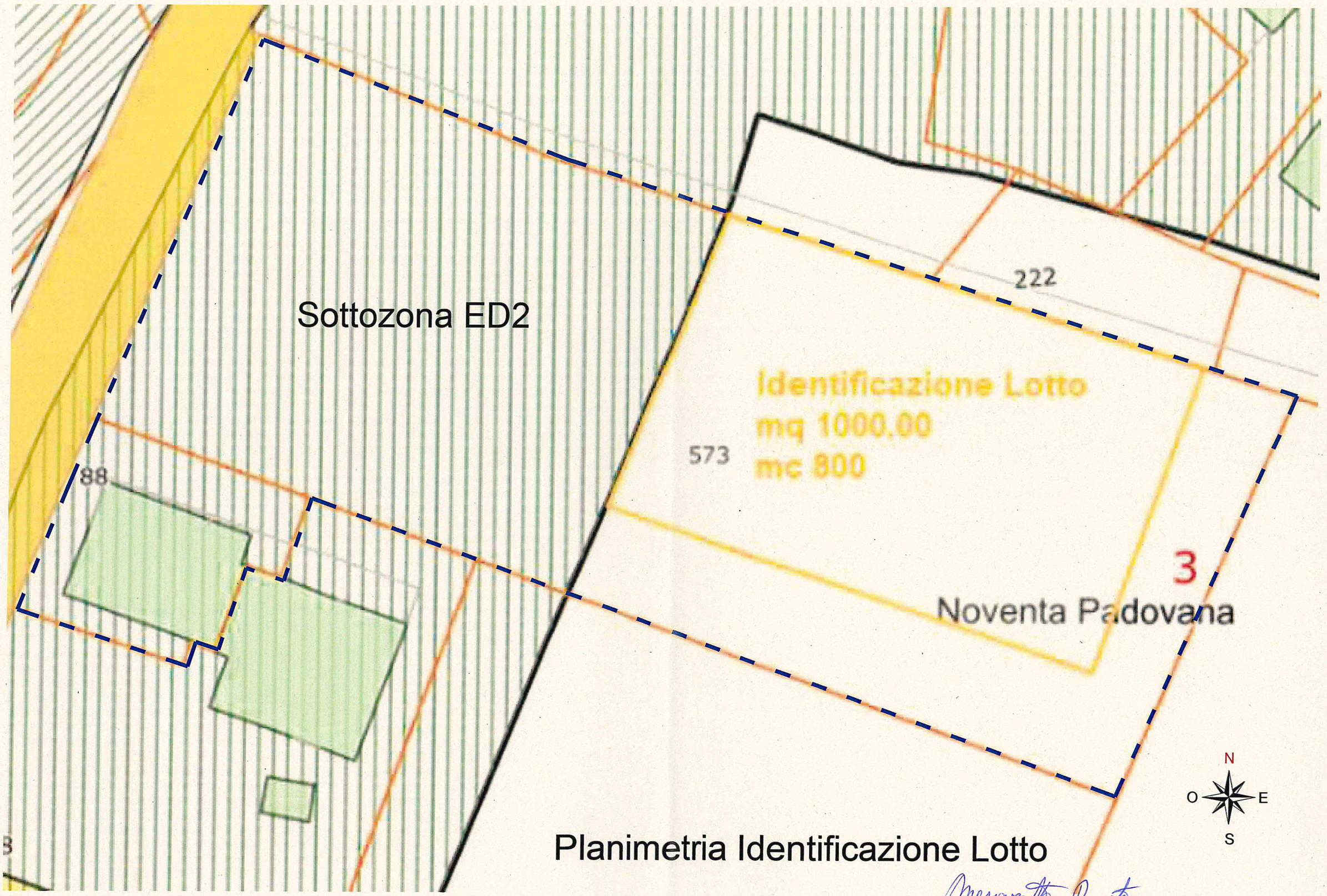
Comune di Noventa Padovana Prot 0023935 del 30-12-2024 arrivo Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "C"

ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA scala 1:500		
RILEVO AREA STATO ATTUALE		
VIA MAREZZANE – LATERALE		



Monarotto Renato



Planimetria Identificazione Lotto

Menarotto Renato

Via Marezzane

Via Marezzane

Accesso
Carraio
Esistente

Terreno di proprietà

Accesso Carraio
Esistente Abitazione

Abitazione
esistente

Altra proprietà

418

222

573

Area Edificabile
mq 1000,00
mc 800,00

Ipotesi
Nuovo Accesso
carraio da
Realizzare

IDENTIFICAZIONE LIMITE AREA ED2

LIMITI AMBITI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

Identificazione Proprietà

Identificazione Lotto Edificabile

Area Identificazione Lotto mq 1000,00
mc 800,00

Ipotesi Sagoma Nuovo Fabbricato

Identificazione Limite Zona ED2

N
O E
S

Planimetria Ipotesi Area Progetto

Manovetti Renato

17/02/2025

PER ACCETTAZIONE

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA PROVINCIA DI PADOVA

Rep. n.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI PUNTUALI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

La sottoscritta Elena Terrin nata a Dolo (VE) il 31/08/1974 residente a Noventa Padovana (PD) in Via B. Cellini n. 57 C.F. TRR LNE 74M71 D325P la quale dichiara di intervenire al presente Atto nella sua qualità di proprietaria degli immobili situati nel Comune di Noventa Padovana e censiti catastalmente come indicato al successivo Art. 2 del presente Atto, nel seguito del presente atto denominato "Ditta Proponente".

PREMESSO che

-l'immobile in oggetto del presente atto unilaterale è bene personale in proprietà della Sig.ra Elena Terrin, pervenuto con atto di compravendita redatto dal Notaio Cassano con studio in Padova, in data 02/02/2022 rep. n. 196464, racc. n. 51168 registrato a Padova in data 25/02/2022 al n. 7145 Serie 1T, trascritto alla conservatoria di Padova in data 28/02/2022, Reg. Gen. n. 7506, Reg. Par. n.5034;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) del COMEPA approvato in Conferenza di Servizi del 18/07/2011 ratificata con delibera della Giunta Provinciale numero 50 del 22/02/2012 e pubblicato sul B.U.R. n. 21 in data 16/03/2012;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 155 in data 17/11/2017 e pubblicato sul BUR n. 116 in data 01/12/2017, adeguato alle prescrizioni imposte in fase di approvazione recepite con

Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 25/05/2018 e successiva Variante n. 1 al P.A.T. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020, relativa all'adeguamento del P.A.T. alla Legge Regionale n. 14/2017 sulle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;

-a norma dell'art. 8 delle Norme Tecniche del P.A.T. gli interventi da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 sono definiti in sede di P.I. sulla base di proposte presentate dai privati;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) divenuto efficace a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., ai sensi dell'art. 48, comma 5-bis, della Legge Regionale n. 11/2004, per le parti compatibili con lo stesso Piano;

-il Comune di Noventa Padovana dopo l'approvazione del Piano degli Interventi (P.I.) ha approvato le seguenti Varianti:

1. Variante n. 1 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 28/11/2018, concernente la modifica di tre schede di tutela del patrimonio storico "schede B - Edifici storici con grado di protezione" e l'integrazione dell'art. 13 delle N.T.O. relativo alla normativa sulla disciplina degli interrati e modalità per la realizzazione dei parcheggi;

2. Variante n. 2 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 27/11/2020, inerente indicazioni normative riguardanti tipologie edilizie e numero di alloggi per alcune Z.T.O. all'interno del Repertorio Normativo;

3. Variante n. 3 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 30/11/2021, inerente l'allineamento del P.I. al P.A.T. e al P.A.T.I. e alle recenti disposizioni normative in tema di consumo di suolo, nonché modifiche

cartografiche e accoglimento manifestazioni di interesse pubblico;

4. Variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 28/02/2022, inerente l'aggiornamento cartografico per l'inserimento dell'opera pubblica della scuola d'infanzia e asilo integrato a Noventana;

VALUTATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 78 del 01/08/2019 sono state approvate le linee guida e criteri generali per la raccolta di proposte ed iniziative di interesse diffuso o puntuale e di proposte di rilevante interesse pubblico da definire attraverso accordi pubblico/privato per l'inserimento nel PI;

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020 è stata approvata la "variante di adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017 relativamente alle Disposizioni per il contenimento di consumo di suolo";

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 30/10/2020 è stato approvato il procedimento per l'istituzione del Registro Comunale dei Crediti Edilizi (RECRED), ai sensi dell'art. 4, comma 8, della Legge Regionale n. 14 del 04.04.2019, secondo la procedura prevista dall'art. 18, comma 2 e 3, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-con Delibera di Giunta Comunale n. 108 del 22/12/2020 sono state approvate le "Linee guida per l'applicazione dei meccanismi di perequazione da adottare nella valutazione delle proposte di accordo pubblico/privato";

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 29/12/2020 è stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) e successiva modifica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 30/11/2021;

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 26/07/2022 di presa d'atto, è stato avviato l'iter di approvazione della variante n. 5 al P.I. mediante

illustrazione del "Documento Programmatico Preliminare (denominato Documento del Sindaco)", predisposto in riferimento all'art. 18, comma 1, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

CONSIDERATO che

-l'Amministrazione Comunale, con avviso pubblico del 01/09/2022 prot. 16820, ha avviato il procedimento alla concertazione e alla partecipazione pubblica con incontro fissato in data 15/09/2022 rivolto a cittadini, a tecnici, ad associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, a gestori di servizi pubblici e di uso pubblico e agli interessati, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 5 e 18 della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-l'Amministrazione Comunale, in data 01/09/2022 ha pubblicato nella Sezione "Amministrazione Trasparente", dal 02/09/2022 al 30/11/2022, un avviso finalizzato alla presentazione di manifestazioni di interesse, da parte di privati che intendano attuare trasformazioni volte ad assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di "rilevante interesse pubblico", e/o puntuali interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o di inserimento di nuove volumetrie, compatibili con le previsioni del P.A.T.I, del P.A.T., del P.G.R.A. (Piano di Gestione Rischio Alluvioni), di Contenimento del Consumo del Suolo ai sensi della L.R. n. 14/2017, del Documento Programmatico Preliminare, nonché nel rispetto delle indicazioni contenute nelle linee guida approvate con D.G.C. n. 78/2019;

-a seguito del citato avviso pubblico la Ditta Proponente ha presentato una manifestazione di interesse pubblico per la sottoscrizione di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. e/o atto

unilaterale d'obbligo, in data 24/11/2022 Prot. n. 23340;

-il Comune di Noventa Padovana ha richiesto integrazione documentale con nota del 16/07/2024 prot. 13564, integrata dalla Ditta in data 10/09/2024 prot. 16452;

-è interesse del Comune di Noventa Padovana procedere alla trasformazione e/o riqualificazione urbanistico-edilizia del territorio attraverso un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. o attraverso un atto unilaterale d'obbligo;

-nel caso di non attuazione dell'intervento proposto entro 5 (cinque) anni dall'approvazione della Variante n. 5 al PI, la validità della previsione urbanistica e dell'accordo pubblico privato o dell'atto unilaterale d'obbligo decade;

-la proposta di progetto/iniziativa per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica viene accolta fatto salvo diritti di terzi.

VERIFICATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 118 del 31/10/2023 avente ad oggetto "Attività di Formazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi. Valutazioni in merito all'accoglimento delle proposte di accordo pubblico-privato di cui all'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004", la manifestazione di interesse presentata agli atti comunali è risultata "accoglibile" solo dal punto di vista del giudizio tecnico;

-la manifestazione di interesse e/o la proposta progettuale è coerente con il P.A.T., con il P.I., con il Documento Programmatico del Sindaco e compatibile con le previsioni degli strumenti urbanistici generali e con le norme urbanistiche vigenti;

-è interesse della Ditta Proponente realizzare l'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla perequazione urbanistica;

-i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative fissati dal PAT, segnatamente dall'art. 5 delle relative Norme Tecniche, e delle linee guida stabilite dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n. 108 del 22/12/2020;

-tale accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. e/o atto unilaterale d'obbligo, costituisce parte integrante della Variante n. 5 al Piano degli Interventi, dovrà essere successivamente recepito dal Consiglio Comunale con delibera di adozione ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento finale di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

La Ditta Proponente accetta e assume gli obblighi di seguito indicati

ART. 1 - PREMESSE

1.Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente Atto Unilaterale d'Obbligo per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica.

ART. 2 - INDIVIDUAZIONE AREE

1.Le aree oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo sono per la Ditta Proponente così catastalmente individuate:

Catasto Terreni: Comune di Noventa Padovana, Sezione U.:

Foglio n. 7, Particella n. 25 di mq. 2.115;

Foglio n. 7, Particella n. 759 di mq. 6.993;

Foglio n. 7, Particella n. 760 di mq. 75;

Foglio n. 7, Particella n. 761 di mq. 4;

Foglio n. 7, Particella n. 762 di mq. 103;

Catasto Fabbricati: Comune di Noventa Padovana, Sezione U.:

Foglio n. 7, Particella n. 25, Sub. n. 1 Categoria Cat. A/7;

Foglio n. 7, Particella n. 25, Sub. n. 2 Categoria Cat. C/2;

Foglio n. 7, Particella n. 25, Sub. n. 3 Categoria Cat. C/2;

2.La Ditta Proponente dichiara di avere la piena e libera proprietà e disponibilità delle suddette aree.

ART. 3 - OBIETTIVI E CONTENUTI

1.Il presente Atto Unilaterale d'Obbligo ha per oggetto la realizzazione di un intervento di trasformazione urbanistico edilizia finalizzato alla riqualificazione/ricucitura del centro urbano di Noventana;

2.L'intervento proposto dalla Ditta prevede lo spostamento di una volumetria residenziale per mc. 1.461 di cui mc. 301 da accorpare alle Schede B.059.1 e B.059.2 ricadenti sul mappale n. 25 e mc 1.160 previsti nella nuova area C1 ricadenti su porzione lato ovest del mappale n. 759;

3.L'intervento proposto dalla Ditta prevede il cambio di destinazione d'uso di un edificio non più funzionale alla conduzione del fondo, da rurale come normato dalla Scheda B.059.2 a residenziale per una volumetria di mc. 899,90;

4.L'intervento proposto dalla Ditta prevede la realizzazione di una volumetria residenziale massima di mc. 1.160 con un massimo di 4 unità abitative con una altezza massima di ml. 7,50 su n. 2 livelli;

5. La Ditta proponente intende cedere al Comune di Noventa Padovana, a titolo gratuito, i mappali di sua proprietà identificati catastalmente al foglio n. 7, mappali n. 760, 761 e 762 poiché già collocati su spazi comuni (strada e

marciapiede). Tuttavia, sarà a carico del Comune di Noventa Padovana sostenere le spese relative alla cessione, incluse imposte, spese di stipula dell'atto, e altri eventuali oneri correlati.

ART. 4 - OBBLIGHI DELLA DITTA PROPONENTE

1.La Ditta Proponente, a seguito dell'inserimento delle previsioni urbanistiche contenute nel presente Atto Unilaterale d'Obbligo all'interno del Piano degli Interventi, si impegna a:

-versare un contributo perequativo del 50% del plusvalore delle aree ed immobili oggetto di trasformazione urbanistica, per un totale quantificato in un importo di € 47.840,65 (Euro quarantasettemilaottocentoquaranta/sessanta cinque) entro 60 giorni dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale, relativa all'adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi, condizionata alla successiva approvazione della Variante stessa, obbligandosi inoltre a tal fine a presentare una garanzia per mezzo di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da istituto o compagnia di primaria importanza, a copertura del restante importo del contributo perequativo.

-versare il saldo del contributo perequativo pari al 50% del plusvalore delle aree ed immobili oggetto di trasformazione urbanistica, per un totale quantificato in un importo di €. 47.840,65 (Euro quarantasettemilaottocento quaranta/sessantacinque) entro 1 anno dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale, relativa all'approvazione della Variante n. 5 al Piano Interventi.

2.La polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da istituto o compagnia di primaria importanza, prestata a garanzia del versamento del contributo perequativo, sarà svincolata ad avvenuto versamento della rata/rate

nei termini sopra specificati.

3.In ogni caso la Ditta Proponente su eventuale precisa richiesta dell'Ufficio Tecnico si impegna a riordinare gli spazi pertinenziali di sua proprietà al cui scopo si obbliga a presentare allo Sportello S.U.A.P. dell'Edilizia Privata, contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire per l'esecuzione del presente atto, anche un progetto di razionale riordino dei citati spazi pertinenziali con previsione di eventuali cessioni di proprietà, se dovute.

4.La Ditta Proponente per dare compimento al presente atto ha l'obbligo di presentare una istanza di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001 soggetto a Contributo di Costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 entro 3 anni dall'esecutività della Delibera di Approvazione della Variante n. 5 al Piano Interventi.

ART. 5 - SPESE

1.Tutte le spese, anche quelle notarili, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti alla stipula del presente Atto sono a carico della Ditta Proponente che dichiara formalmente di assumerle.

ART. 6 - EFFICACIA

1.Il presente Atto Unilaterale d'Obbligo è impegnativo per la Ditta Proponente sin dal momento della sua sottoscrizione.

2.L'efficacia del presente Atto Unilaterale d'Obbligo è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Provvedimento di approvazione dell'atto stesso.

3.Qualora il Consiglio Comunale di Noventa Padovana non dovesse Approvare la Variante n. 5 al Piano degli Interventi secondo i criteri stabiliti

dal presente Atto Unilaterale d'Obbligo, lo stesso si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra la Ditta Proponente ed il Comune.

4.Nell'eventualità in cui la Variante n. 5 al Piano degli Interventi venisse approvata con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Ditta Proponente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente atto, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi e i certificati di agibilità relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Ditta Proponente.

ART. 7 - DISPOSIZIONI FINALI

1.La Ditta Proponente, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli immobili oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente Atto Unilaterale d'Obbligo.

2.La Ditta Proponente si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi riguardanti la perequazione urbanistica e il presente atto.

3.L'assunzione dei predetti obblighi e delle relative garanzie da parte degli aventi causa libererà la Ditta Proponente.

Noventa Padovana li 17/02/2025

Per la "Ditta Proponente"

ELENA TERRIN (firma)

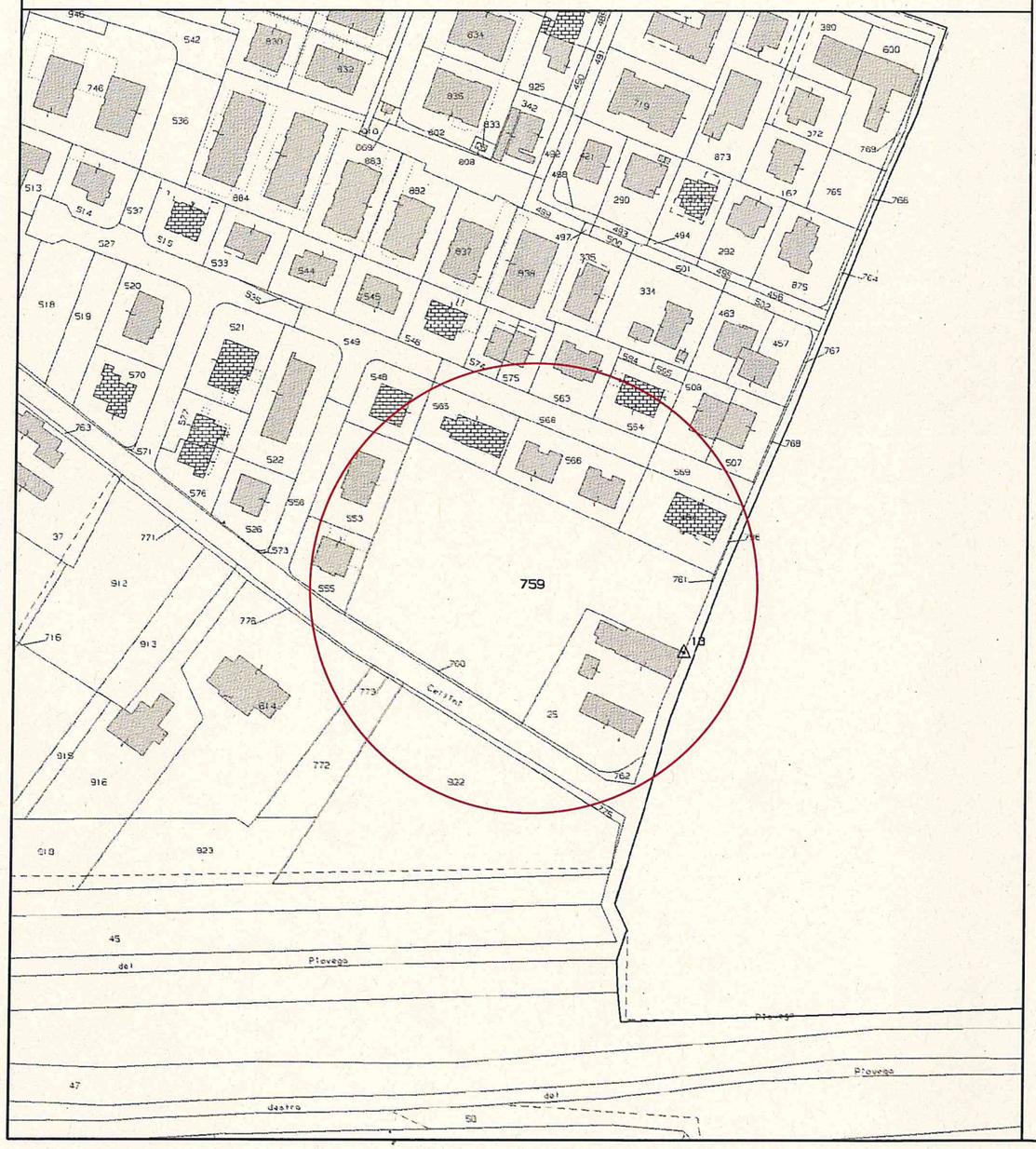
ALLEGATI: A, B, C, D, E.1, E.2, E.3, E.4, E.5, E.6, E.7, E.8, E.9.

Comune di Noventa Padovana Prot 0016452 del 10-09-2024 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "A"

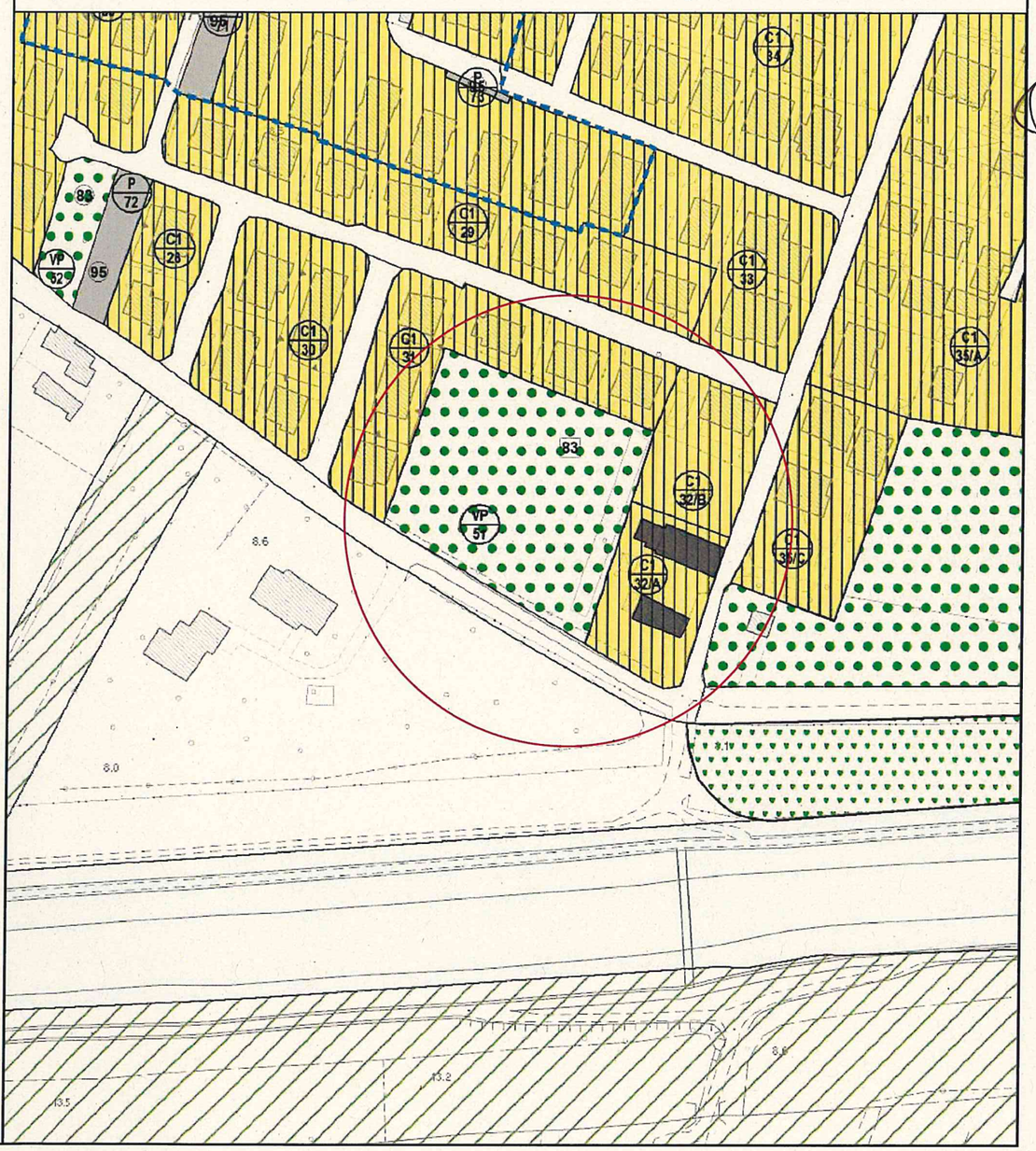
ESTRATTO CATASTALE scala 1:2000

FOGLIO N. 7 - MAPPALI N. 25-759-760-761-762



ESTRATTO PIANO INTERVENTI scala 1:2000

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "Z.T.O.":
porzione in FC-VP, porzione in C1-32/A e porzione in C1-32/B

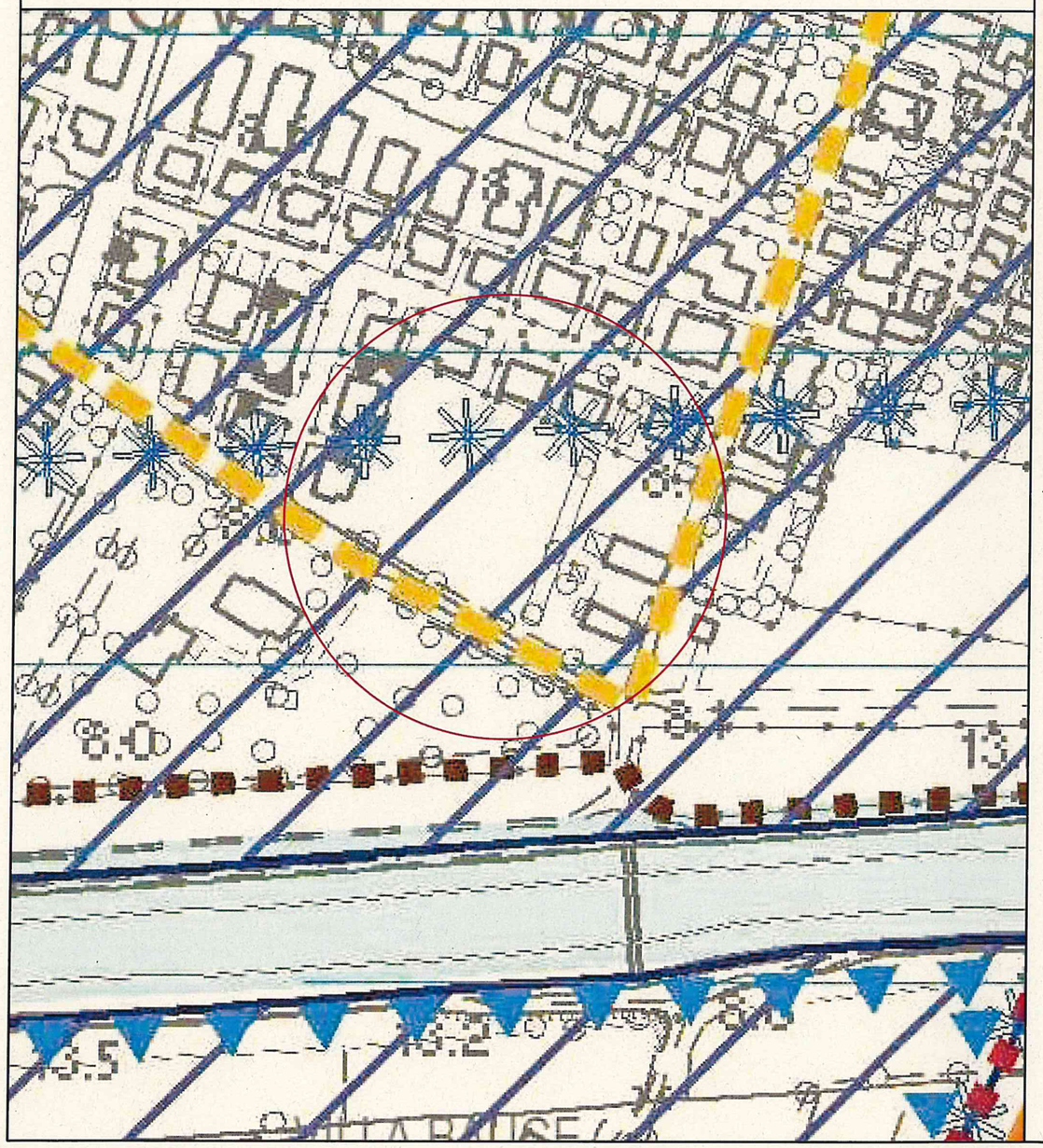


Comune di Noventa Padovana Prot 0016452 del 10-09-2024 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "B"

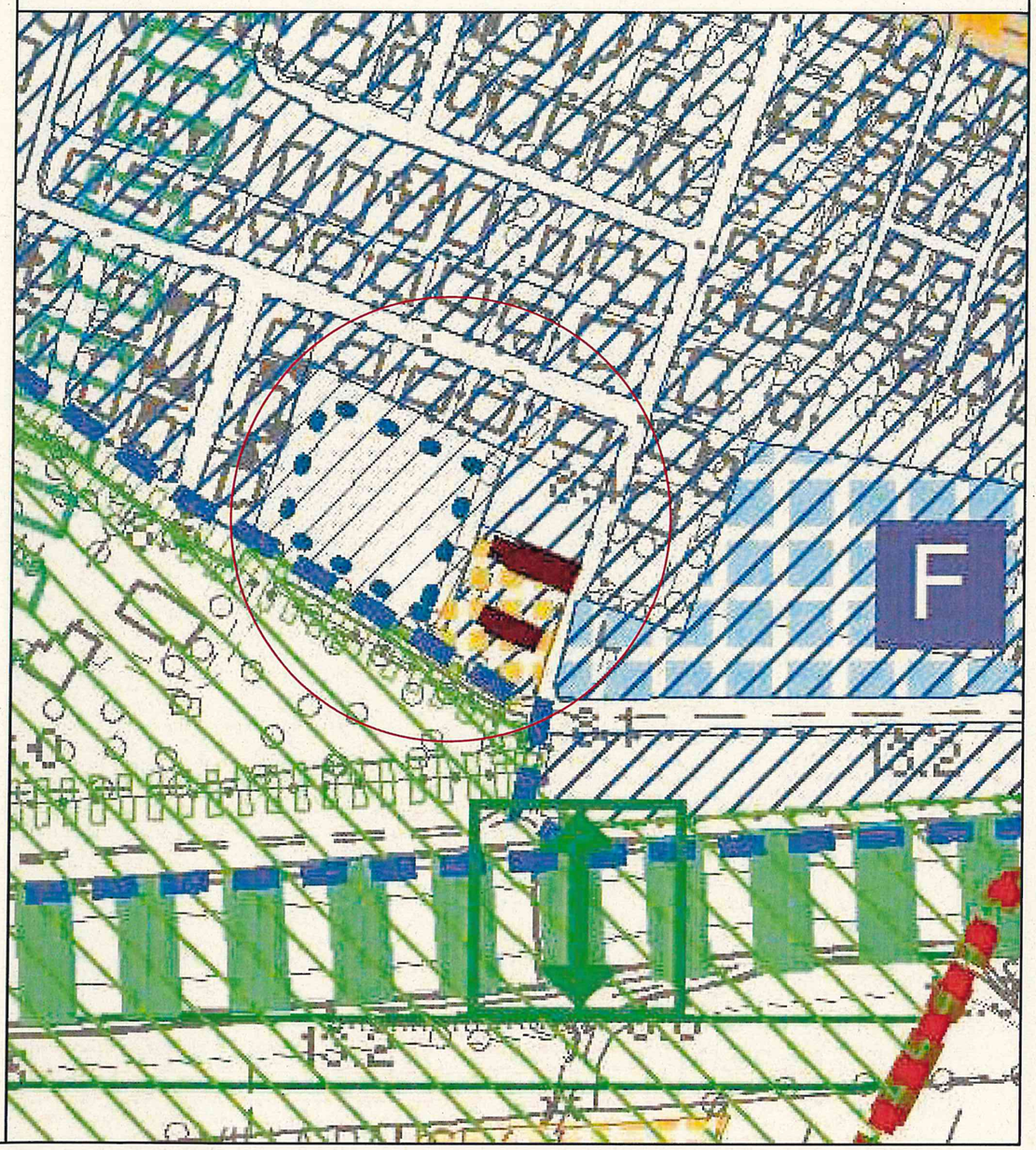
ESTRATTO P.A.T. scala 1:2000

ELABORATO N. 1 - VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



ESTRATTO P.A.T. scala 1:2000

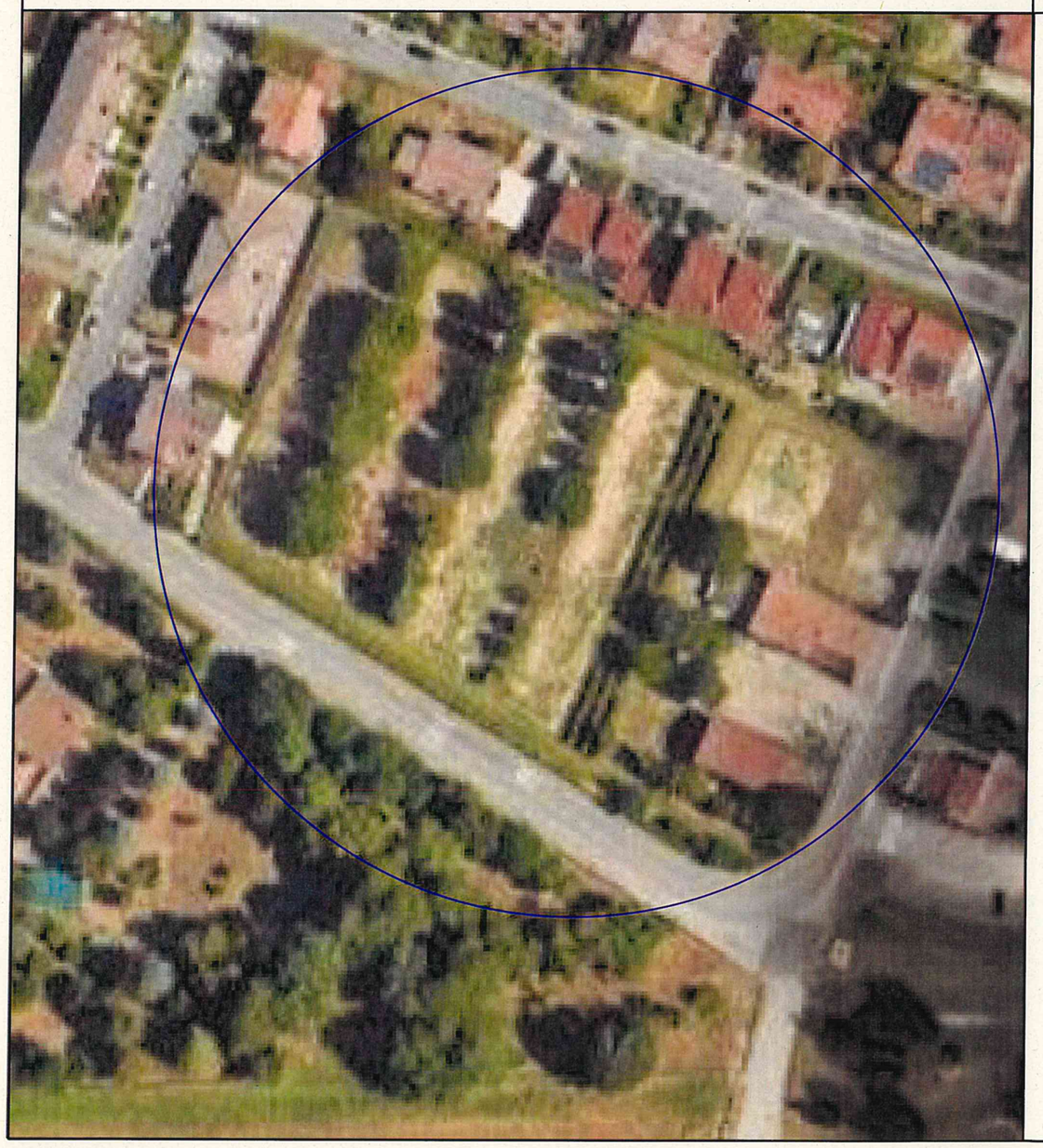
ELABORATO N. 4 - TRASFORMABILITA'

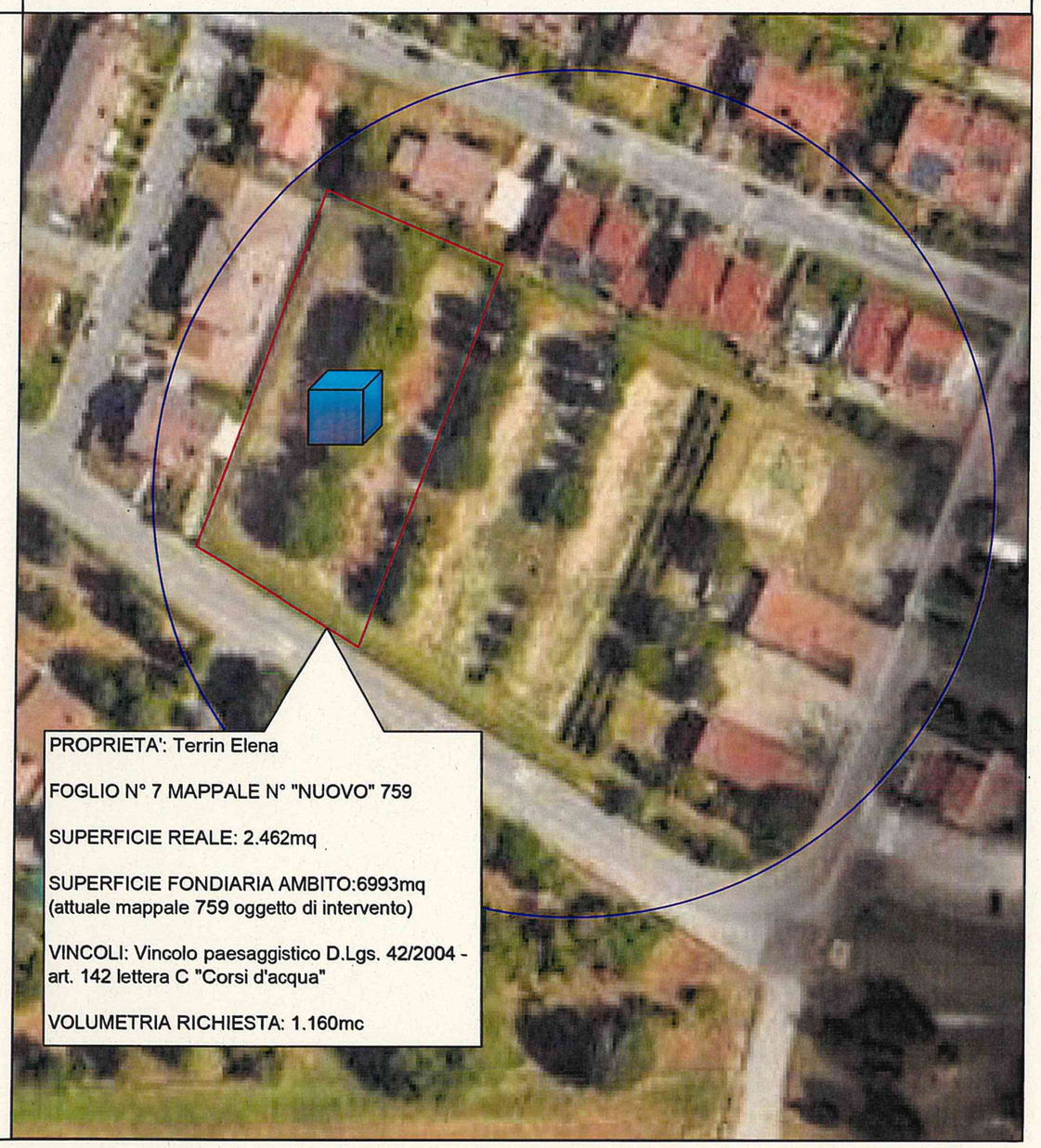


Comune di Noventa Padovana Prot 0016452 del 10-09-2024 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "C"

ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA scala 1:1000	ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA scala 1:1000
RILIEVO STATO ATTUALE	RILIEVO AREA STATO DI PROGETTO





Comune di Noventa Padovana Prot 0016452 del 10-09-2024 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "D"

ELABORATO PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO scala 1:500

LEGENDA

- Fascia di rispetto con distanza di 10m dal confine ad ovest; ipotetica viabilità della nuova area residenziale
- Area di rispetto dal confine est ed ovest di 5m, nord dai fabbricati esistenti di 10m, a sud dalla strada 7,50m
- Inviluppo limite dei fabbricati
- Volume ipotetico di ingombro TOT volume realizzabile 1.160mc
- Fabbricati esistenti di proprietà
- Superfetazione demolita
- Fabbricati confinanti esistenti di proprietà di terzi

Comune di Noventa Padovana Prot 0016452 del 10-09-2024 arrivo Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "E.1"

SCHEDA B n° 059.1 - "Fabbricato A" - SCHEDA ESISTENTE (la pag. 3 delle schede B viene allegata alle schede complete in quanto non presenta nessuna modifica)

SCHEDA **B**

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA
PROVINCIA DI PADOVA

N° SCHEDA 059.1

ANALISI BENI AMBIENTALI
TAV. DI RIFERIMENTO: Noventa 5000.schede.B.dwg
VIA: CELLINI N° 57

QUALITA' DELL'EDIFICIO

INDIVIDUATO DAL D. LEG. 490/99	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 80/80	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 61/85 ART. 28	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 24/85 ART. 10	■
DI VALORE AMBIENTALE	☐
DI VALORE TESTIMONIALE	☐
EDIFICIO PRIVO DI VALORE	☐

EPOCA IMPIANTO ORIGINARIO

PRESENTE NEL CATASTO NAPOLEONICO 1809-30	■
PRESENTE NEL CATASTO AUSTRO-ITALICO 1842	☐
PRESENTE NEL CATASTO ITALIANO DI IMPIANTO 1890	☐
PRESENTE DOPO IL 1890	☐

ENTITA' DEGLI INTERVENTI SUCCESSIVI

MODESTA	FACCIATA	☐
	PIANO TERRA	☐
	SUPERFETAZIONI	■
	SOPRAELEVAZIONI	☐
PESANTE	FACCIATA	☐
	PIANO TERRA	☐
	SUPERFETAZIONI	☐
	SOPRAELEVAZIONI	☐

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI

FACCIATA		COPERTURA	
INTONACO	■	CORNICE	■
MATTONI A VISTA	☐	TIMPANO	☐
OPERE IN PIETRA	☐	OPERE IN PIETRA	☐
ALTRO	☐	CAMINI PARTICOLARI	☐
		MANTO IN COPPI	■
		ALTRO	☐

STATO DI CONSERVAZIONE

BUONO	☐
NORMALE	■
CATTIVO	☐
RUDERE	☐

UTILIZZO

TOTALMENTE	☐
PARZIALMENTE	■
IN FASE DI RECUPERO	☐
NON UTILIZZATO	☐

CARATTERI DIMENSIONALI

VOLUME EDILIZIO:	1.830	mc.
N° PIANI:	2	
ALTEZZA:	6.00	m.

TIPOLOGIA

EDIFICIO SPECIALISTICO	(CHIESA,SCUOLA,ECC)	☐
VILLA		☐
EDIFICIO RURALE SEMPLICE		☐
EDIFICIO RURALE COMPLESSO	(CON ANN. RUSTICO INCORPORATO)	☐
ANNESSO RUSTICO		☐
PALAZZETTO		☐
CASA	(UNI - BIFAMILIARE)	■
EDIFICIO A BLOCCO ISOLATO	(CONDOMINIO)	☐
EDIFICIO A CORTINA		☐
EDIFICIO IN LINEA		☐
EDIFICIO A CORTE		☐
CAPANNONE		☐

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE

ORIGINARIA	RESIDENZA
ATTUALE PT	RESIDENZA-MAGAZZINO
P1	RESIDENZA
P_	

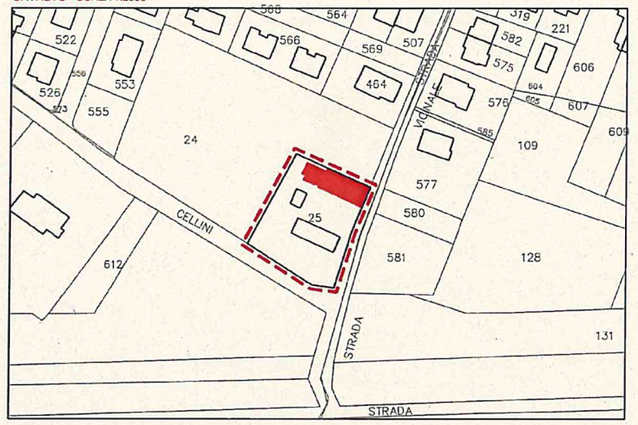
CONTESTO AMBIENTALE

PARCO	☐	BROLO	☐
GIARDINO	☐	CENTRO STORICO	☐
ORTO	☐	NUCLEO RURALE	☐
SCOPERTO AGR.	■	ALTRO	■

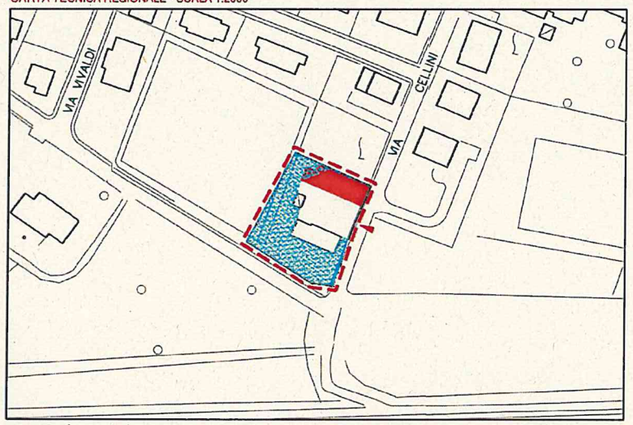
PARTICOLARI DI RILIEVO

ARCHITETTONICI	☐
SCULTOREI	☐
PITTORICI	☐

CATASTO - SCALA 1:2000



CARTA TECNICA REGIONALE - SCALA 1:2000



LEGENDA

- AREA DI PERTINENZA
- CONI VISUALI SIGNIFICATIVI
- FILARI DI ALBERI
- VERDE
- PARCHEGGIO
- ACCESSO
- PERCORSO PEDONALE
- PERCORSO CICLABILE

TUTELA 2 SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI DI

1. MANUTENZIONE STRAORDINARIA
2. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
3. RISTRUTTURAZIONE SENZA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO
4. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RICOSTRUZIONE DI PARTI EDIFICATE CONSOLIDATE PRIVE DI VALORE

- E' PRESCRITTA LA DEMOLIZIONE DELLE SUPERFETAZIONI

DESTINAZIONE D'USO: A: RESIDENZIALE
E: RURALE

Comune di Noventa Padovana Prot 0016452 del 10-09-2024 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "E.2"

SCHEDA B n° 059.2 - "Fabbricato B" - SCHEDA ESISTENTE (la pag. 3 delle schede B viene allegata alle schede complete in quanto non presenta nessuna modifica)

SCHEDA **B**

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA
PROVINCIA DI PADOVA

N° SCHEDA 059.2

ANALISI BENI AMBIENTALI
TAV. DI RIFERIMENTO: Noventa 5000.schede.B.dwg
VIA: CELLINI N° 57

QUALITA' DELL'EDIFICIO

INDIVIDUATO DAL D. LEG. 490/99	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 80/80	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 61/85 ART. 28	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 24/85 ART. 10	■
DI VALORE AMBIENTALE	☐
DI VALORE TESTIMONIALE	☐
EDIFICIO PRIVO DI VALORE	☐

EPOCA IMPIANTO ORIGINARIO

PRESENTE NEL CATASTO NAPOLEONICO 1809-30	☐
PRESENTE NEL CATASTO AUSTRO-ITALICO 1842	■
PRESENTE NEL CATASTO ITALIANO DI IMPIANTO 1890	☐
PRESENTE DOPO IL 1890	☐

ENTITA' DEGLI INTERVENTI SUCCESSIVI

MODESTA	FACCIATA	☐
	PIANO TERRA	☐
	SUPERFETAZIONI	■
	SOPRAELEVAZIONI	☐
PESANTE	FACCIATA	☐
	PIANO TERRA	☐
	SUPERFETAZIONI	☐
	SOPRAELEVAZIONI	☐

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI

FACCIATA		COPERTURA	
INTONACO	☐	CORNICE	☐
MATTONI A VISTA	■	TIMPANO	☐
OPERE IN PIETRA	☐	OPERE IN PIETRA	☐
ALTRO	☐	CAMINI PARTICOLARI	☐
		MANTO IN COPPI	■
		ALTRO	☐

STATO DI CONSERVAZIONE		UTILIZZO	
BUONO	☐	TOTALMENTE	■
NORMALE	■	PARZIALMENTE	☐
CATTIVO	☐	IN FASE DI RECUPERO	☐
RUDERE	☐	NON UTILIZZATO	☐

CARATTERI DIMENSIONALI

VOLUME EDILIZIO:	980 mc.
N° PIANI:	2
ALTEZZA:	6.00 m.

TIPOLOGIA

EDIFICIO SPECIALISTICO	(CHIESA,SCUOLA,ECC)	☐
VILLA		☐
EDIFICIO RURALE SEMPLICE		☐
EDIFICIO RURALE COMPLESSO	(CON ANN. RUSTICO INCORPORATO)	☐
ANNESSO RUSTICO		■
PALAZZETTO		☐
CASA	(UNI - BIFAMILIARE)	☐
EDIFICIO A BLOCCO ISOLATO	(CONDOMINIO)	☐
EDIFICIO A CORTINA		☐
EDIFICIO IN LINEA		☐
EDIFICIO A CORTE		☐
CAPANNONE		☐

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE

ORIGINARIA	ANNESSO RUSTICO
ATTUALE PT	ANNESSO RUSTICO
P1	
P_	

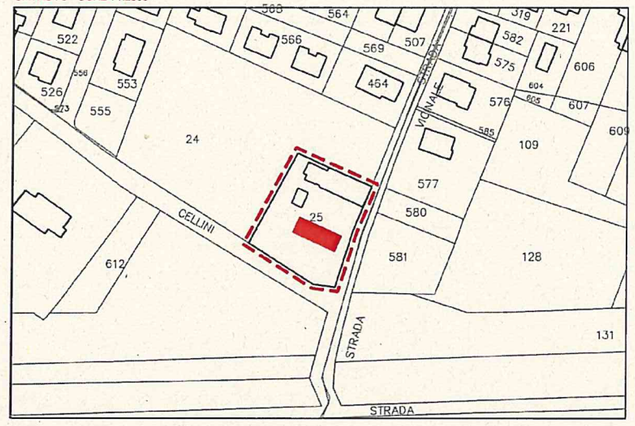
CONTESTO AMBIENTALE

PARCO	☐	BROLO	☐
GIARDINO	☐	CENTRO STORICO	☐
ORTO	☐	NUCLEO RURALE	☐
SCOPERTO AGR.	■	ALTRO	■

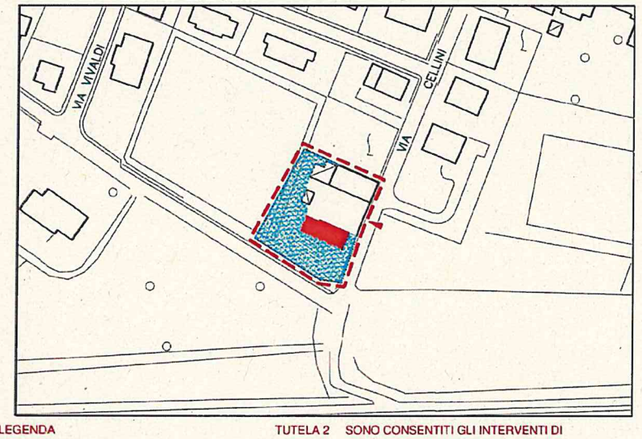
PARTICOLARI DI RILIEVO

ARCHITETTONICI	■
SCULTOREI	☐
PITTORICI	☐

CATASTO - SCALA 1:2000



CARTA TECNICA REGIONALE - SCALA 1:2000



LEGENDA

- AREA DI PERTINENZA
- CONI VISUALI SIGNIFICATIVI
- FILARI DI ALBERI
- VERDE
- PARCHEGGIO
- ACCESSO
- PERCORSO PEDONALE
- PERCORSO CICLABILE

TUTELA 2 SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI DI

1. MANUTENZIONE STRAORDINARIA
2. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
3. RISTRUTTURAZIONE SENZA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO
4. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RICOSTRUZIONE DI PARTI EDIFICATE CONSOLIDATE PRIVE DI VALORE

– E' PRESCRITTA LA DEMOLIZIONE DELLE SUPERFETAZIONI

DESTINAZIONE D'USO: E: RURALE

Comune di Noventa Padovana Prot 0016452 del 10-09-2024 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "E.3"

SCHEDA B n° 059.1 - "Fabbricato A" - SCHEDA MODIFICATA

E' stato ricalcolato il volume del fabbricato a seguito del rilievo effettuato sullo stato rilevato dell'immobile. A pag. 2 della scheda B, è stata individuata con colore magenta la superfetazione, che è stata demolita. Spostato il confine rispetto al nuovo mapp. 759. Sempre a pag. 2 della scheda è stato variato il grado di tutela da 2 a 3, consentendo gli interventi di cui all'art. 50 lettera C delle N.T.O. del PI variante 3. Oltre agli interventi di cui all'art. 50, sono stati aggiunti anche altri interventi da poter eseguire.

Gli interventi si riassumono in:

MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, RICOSTRUZIONE, AMPLIAMENTO DI PARTI EDIFICATE CONSOLIDATE PRIVE DI VALORE ANCHE IN POSIZIONE DIVERSA DA QUELLA ORIGINALE, REALIZZAZIONE DI NUOVI VOLUMI SECONDO LA CAPACITÀ EDIFICABILE PREVISTA DALLA ZONA IDENTIFICATA DAL PI*, AMPLIAMENTO IN CORPO CONTIGUO UTILIZZANDO LA VOLUMETRIA ESISTENTE O QUELLA PREVISTA DALLA ZONA IDENTIFICATA DAL PI*, RICONOSCIBILE RISPETTO ALLA SAGOMA E TIPOLOGIA ESISTENTE, POSSIBILE REALIZZAZIONE DI GARAGE SUL LATO NORD DELL'EDIFICIO, CON L'INTERVENTO DELL'APERTURA DEI NUOVI GARAGE VERRANNO MANTENUTE LE MONDANATURE IN LATERZIO AD ARCO RIBASSATO, POSSIBILE REALIZZAZIONE DI PISCINA SCOPERTA *NOTA: VOLUME DELL'AMPLIAMENTO CON PARAMETRI DEL P.I. (VOLUME TOT AMPLIAMENTO AMMISSIBILE = 544,56mc di cui 243,56mc recuperati dalla demolizione del deposito, quale parte consolidata priva di valore, e 301mc trasferiti dalla superficie in Z.T.O. C1 32/B ex mapp. 759 - variante urbanistica)

SCHEDA B — COMUNE DI NOVENTA PADOVANA — PROVINCIA DI PADOVA — N° SCHEDA 059.1

ANALISI BENI AMBIENTALI

TAV. DI RIFERIMENTO: Noventa 5000.schede.B.dwg

VIA: CELLINI N° 57

QUALITA' DELL'EDIFICIO

INDIVIDUATO DAL D. LEG. 490/99	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 80/80	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 61/85 ART. 28	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 24/85 ART. 10	■
DI VALORE AMBIENTALE	☐
DI VALORE TESTIMONIALE	☐
EDIFICIO PRIVO DI VALORE	☐

EPOCA IMPIANTO ORIGINARIO

PRESENTE NEL CATASTO NAPOLEONICO 1809-30	■
PRESENTE NEL CATASTO AUSTRO-ITALICO 1842	☐
PRESENTE NEL CATASTO ITALIANO DI IMPIANTO 1890	☐
PRESENTE DOPO IL 1890	☐

ENTITA' DEGLI INTERVENTI SUCCESSIVI

MODESTA	FACCIATA	☐
	PIANO TERRA	☐
	SUPERFETAZIONI	■
	SOPRAELEVAZIONI	☐
PESANTE	FACCIATA	☐
	PIANO TERRA	☐
	SUPERFETAZIONI	☐
	SOPRAELEVAZIONI	☐

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI

FACCIATA		COPERTURA	
INTONACO	■	CORNICE	☐
MATTONI A VISTA	☐	TIMPANO	☐
OPERE IN PIETRA	☐	OPERE IN PIETRA	☐
ALTRO	☐	CAMINI PARTICOLARI	☐
		MANTO IN COPPI	■
		ALTRO	☐

STATO DI CONSERVAZIONE / UTILIZZO

BUONO	☐	TOTALMENTE	■
NORMALE	■	PARZIALMENTE	☐
CATTIVO	☐	IN FASE DI RECUPERO	☐
RUDERE	☐	NON UTILIZZATO	☐

CARATTERI DIMENSIONALI

VOLUME EDILIZIO:	1935,86 mc.
N° PIANI:	2
ALTEZZA:	6,54 m.

TIPOLOGIA

EDIFICIO SPECIALISTICO	(CHIESA,SCUOLA,ECC)	☐
VILLA		☐
EDIFICIO RURALE SEMPLICE		☐
EDIFICIO RURALE COMPLESSO	(CON ANN. RUSTICO INCORPORATO)	☐
ANNESSO RUSTICO		☐
PALAZZETTO		☐
CASA	(UNI - BIFAMILIARE)	■
EDIFICIO A BLOCCO ISOLATO	(CONDOMINIO)	☐
EDIFICIO A CORTINA		☐
EDIFICIO IN LINEA		☐
EDIFICIO A CORTE		☐
CAPANNONE		☐

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE

ORIGINARIA	RESIDENZA
ATTUALE PT	RESIDENZA-GARAGE
P1	RESIDENZA
P_	

CONTESTO AMBIENTALE

PARCO	☐	BROLO	☐
GIARDINO	☐	CENTRO STORICO	☐
ORTO	☐	NUCLEO RURALE	☐
SCOPERTO AGR.	☐	ALTRO	■

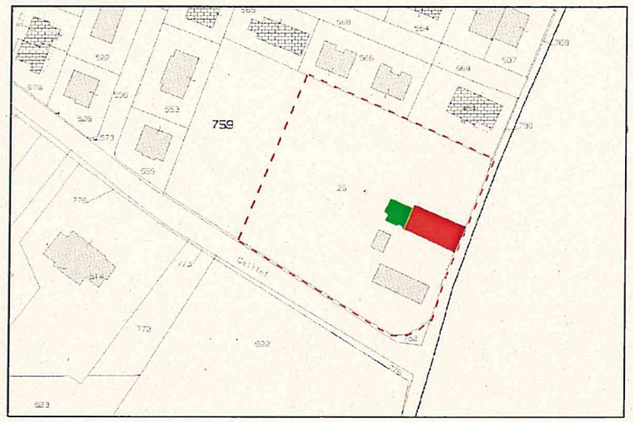
PARTICOLARI DI RILIEVO

ARCHITETTONICI	☐
SCULTOREI	☐
PITTORICI	☐

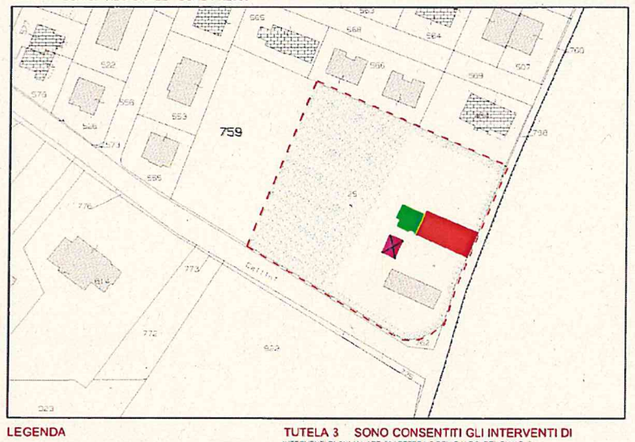
VOLUMETRIA EDIFICATORIA REALIZZABILE IN AMPLIAMENTO NELL'AREA DI PERTINENZA:

SUPERFICIE FONDIARIA CON CAPACITA' EDIFICATORIA FUSA ALLA SCHEDA	974 mq
INDICE FONDIARIO DELLA SUPERFICIE FUSA	1,50
VOLUME DISPONIBILE DALLA FUSIONE	1.461,00 mc
VOLUME ACCORPATO	301,00 mc
VOLUME TRASFERITO	1.160,00 mc
VOLUME DEMOLITO E RECUPERATO	243,56 mc
TOTALE VOLUME DISPONIBILE = FUSO + RECUPERATO =	544,56 mc

CATASTO - SCALA 1:2000



CARTA TECNICA REGIONALE - SCALA 1:2000



LEGENDA

- AREA DI PERTINENZA
- CONI VISUALI SIGNIFICATIVI
- FILARI DI ALBERI
- VERDE
- PARCHEGGIO
- ACCESSO
- PERCORSO PEDONALE
- PERCORSO CICLABILE
- AREA CORTILIFERA O EDIFICABILE
- SUPERFETAZIONE DEMOLITA
- AMPLIAMENTO DISPONIBILE CON RIFERIMENTO AI PARAMETRI DEL PI (VOLUME DISPONIBILE + VOLUME RECUPERATO DALLA DEMOLIZIONE + VOLUME ACCORPATO = 243,56 + 301,00 = 544,56mc)

TUTELA 3 SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI DI

INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 50 LETTERA C DELLE N.T.O. DEL PI VAR. 3:

- MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, RICOSTRUZIONE, AMPLIAMENTO DI PARTI EDIFICATE CONSOLIDATE PRIVE DI VALORE ANCHE IN POSIZIONE DIVERSA DA QUELLA ORIGINALE
- REALIZZAZIONE DI NUOVI VOLUMI SECONDO LA CAPACITÀ EDIFICABILE PREVISTA DALLA ZONA IDENTIFICATA DAL PI*
- AMPLIAMENTO IN CORPO CONTIGUO UTILIZZANDO LA VOLUMETRIA ESISTENTE O QUELLA PREVISTA DALLA ZONA IDENTIFICATA DAL PI*, RICONOSCIBILE E DIFFERENZIATA RISPETTO ALLA SAGOMA E TIPOLOGIA ESISTENTE
- POSSIBILE REALIZZAZIONE DI GARAGE SUL LATO NORD DELL'EDIFICIO, CON L'INTERVENTO DELL'APERTURA DEI NUOVI GARAGE VERRANNO MANTENUTE LE MONDANATURE IN LATERZIO AD ARCO RIBASSATO
- POSSIBILE REALIZZAZIONE DI PISCINA SCOPERTA

*VOLUME DELL'AMPLIAMENTO CON PARAMETRI DEL P.I. (VOLUME TOT AMPLIAMENTO AMMISSIBILE = 544,56mc di cui 243,56mc recuperati dalla demolizione del deposito, quale parte consolidata priva di valore, e 301mc trasferiti dalla superficie in Z.T.O. C1 32/B ex mapp. 759 - variante urbanistica)

DESTINAZIONE D'USO: A: RESIDENZIALE

Comune di Noventa Padovana Prot 0016453 del 10-09-2024 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "E.4"

SCHEDA B n° 059.2 - "Fabbricato B" - SCHEDA MODIFICATA

E' stato ricalcolato il volume del fabbricato a seguito del rilievo effettuato sullo stato rilevato dell'immobile. E' cambiata l'epoca di impianto originario, non è stato rilevato l'immobile nel catasto austro-italico del 1842, bensì corrisponde a dopo il 1890 (approfondito nella relazione filologica). A pag. 2 della scheda B, è stata individuata con colore magenta la superfetazione, che è stata demolita. Spostato il confine rispetto al nuovo mapp. 759. Inserita come destinazione quella residenziale prevedendo il cambio d'uso dell'immobile. Sempre a pag. 2 della scheda è stato variato il grado di tutela da 2 a 3, consentendo gli interventi di cui all'art. 50 lettera C delle N.T.O. del PI variante 3. Oltre agli interventi di cui all'art. 50, sono stati aggiunti anche altri interventi da poter eseguire.

Gli interventi si riassumono in:

MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, MODIFICA PROSPETTI, RICOSTRUZIONE ELEMENTI CONSOLIDATI (MANUFATTI PERTINENZIALI LATERALI), CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA RURALE A RESIDENZIALE, POSSIBILE REALIZZAZIONE DI PISCINA SCOPERTA.

SCHEDA B — COMUNE DI NOVENTA PADOVANA — PROVINCIA DI PADOVA — N° SCHEDA 059.2

ANALISI BENI AMBIENTALI

TAV. DI RIFERIMENTO: Noventa 5000.schede.B.dwg

VIA: CELLINI N° 57

QUALITA' DELL'EDIFICIO

INDIVIDUATO DAL D. LEG. 490/99	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 80/80	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 61/85 ART. 28	☐
INDIVIDUATO AI SENSI DELLA L.R. 24/85 ART. 10	■
DI VALORE AMBIENTALE	☐
DI VALORE TESTIMONIALE	☐
EDIFICIO PRIVO DI VALORE	☐

EPOCA IMPIANTO ORIGINARIO

PRESENTE NEL CATASTO NAPOLEONICO 1809-30	☐
PRESENTE NEL CATASTO AUSTRO-ITALICO 1842	☐
PRESENTE NEL CATASTO ITALIANO DI IMPIANTO 1890	☐
PRESENTE DOPO IL 1890	■

ENTITA' DEGLI INTERVENTI SUCCESSIVI

MODESTA	FACCIATA	☐
	PIANO TERRA	☐
	SUPERFETAZIONI	■
	SOPRAELEVAZIONI	☐
PESANTE	FACCIATA	☐
	PIANO TERRA	☐
	SUPERFETAZIONI	☐
	SOPRAELEVAZIONI	☐

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI

FACCIATA		COPERTURA	
INTONACO	■	CORNICE	☐
MATTONI A VISTA	■	TIMPANO	☐
OPERE IN PIETRA	☐	OPERE IN PIETRA	☐
ALTRO	■	CAMINI PARTICOLARI	☐
		MANTO IN COPPI	■
		ALTRO	☐

STATO DI CONSERVAZIONE		UTILIZZO	
BUONO	☐	TOTALMENTE	☐
NORMALE	☐	PARZIALMENTE	☐
CATTIVO	■	IN FASE DI RECUPERO	■
RUDERE	☐	NON UTILIZZATO	☐

CARATTERI DIMENSIONALI

VOLUME EDILIZIO:	899.90 mc.
N° PIANI:	2
ALTEZZA:	5,30 m.

TIPOLOGIA

EDIFICIO SPECIALISTICO	(CHIESA,SCUOLA,ECC)	☐
VILLA		☐
EDIFICIO RURALE SEMPLICE		☐
EDIFICIO RURALE COMPLESSO	(CON ANN. RUSTICO INCORPORATO)	☐
ANNESSO RUSTICO		☐
PALAZZETTO		☐
CASA	(UNI - BIFAMILIARE)	■
EDIFICIO A BLOCCO ISOLATO	(CONDOMINIO)	☐
EDIFICIO A CORTINA		☐
EDIFICIO IN LINEA		☐
EDIFICIO A CORTE		☐
CAPANNONE		☐

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE

ORIGINARIA	ANNESSO RUSTICO
ATTUALE PT	RESIDENZA
P1	RESIDENZA
P_	

CONTESTO AMBIENTALE

PARCO	☐	BROLO	☐
GIARDINO	☐	CENTRO STORICO	☐
ORTO	☐	NUCLEO RURALE	☐
SCOPERTO AGR.	☐	ALTRO	■

PARTICOLARI DI RILIEVO

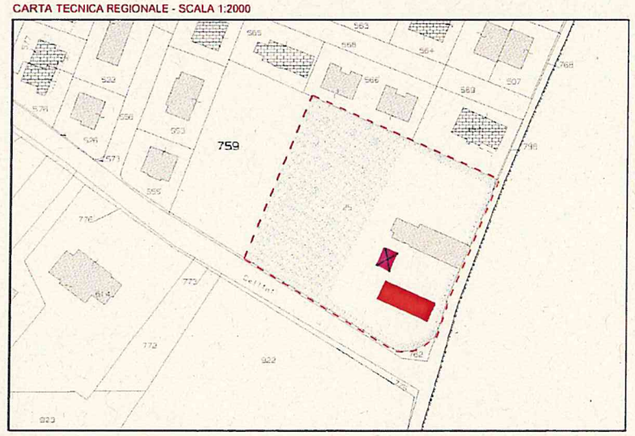
ARCHITETTONICI	☐
SCULTOREI	☐
PITTORICI	☐

VOLUMETRIA EDIFICATORIA REALIZZABILE IN AMPLIAMENTO NELL'AREA DI PERTINENZA:

SUPERFICIE FONDIARIA CON CAPACITA' EDIFICATORIA FUSA ALLA SCHEDA	974mq
INDICE FONDIARIO DELLA SUPERFICIE FUSA	1,50
VOLUME DISPONIBILE DALLA FUSIONE	1.461,00mc
VOLUME ACCORPATO	301,00mc
VOLUME TRASFERITO	1.160,00mc
VOLUME DEMOLITO E RECUPERATO	243,56mc
TOTALE VOLUME DISPONIBILE = FUSO + RECUPERATO =	544,56mc

CATASTO - SCALA 1:2000

CARTA TECNICA REGIONALE - SCALA 1:2000



LEGENDA

- AREA DI PERTINENZA
- CONI VISUALI SIGNIFICATIVI
- FILARI DI ALBERI
- VERDE
- PARCHEGGIO
- ACCESSO
- PERCORSO PEDONALE
- PERCORSO CICLABILE
- AREA CORTILIFERA O EDIFICABILE
- SUPERFETAZIONE DEMOLITA

TUTELA 3 SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI DI

INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 50 LETTERA C DELLE N.T.O. DEL PI VAR. 3

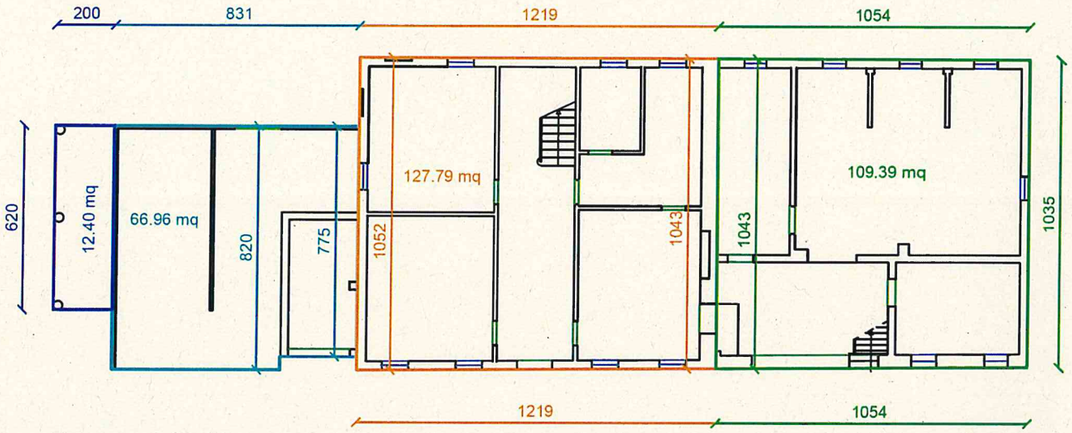
- MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, MODIFICA PROSPETTI, RICOSTRUZIONE ELEMENTI CONSOLIDATI (MANUFATTI PERTINENZIALI LATERALI)
- CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA RURALE A RESIDENZIALE
- POSSIBILE REALIZZAZIONE DI PISCINA SCOPERTA

DESTINAZIONE D'USO: A: RESIDENZIALE

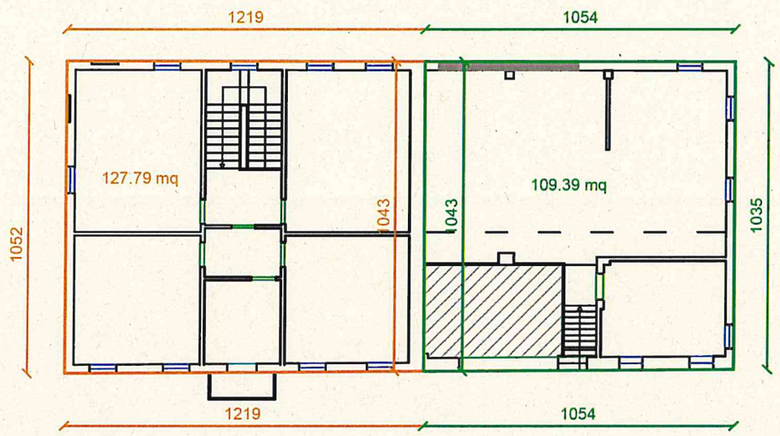
Comune di Noventa Padovana Prot 0016452 del 10-09-2024 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "E.5"

AGGIORNAMENTO VOLUME "FABBRICATO A" - SCHEDA B 059.1



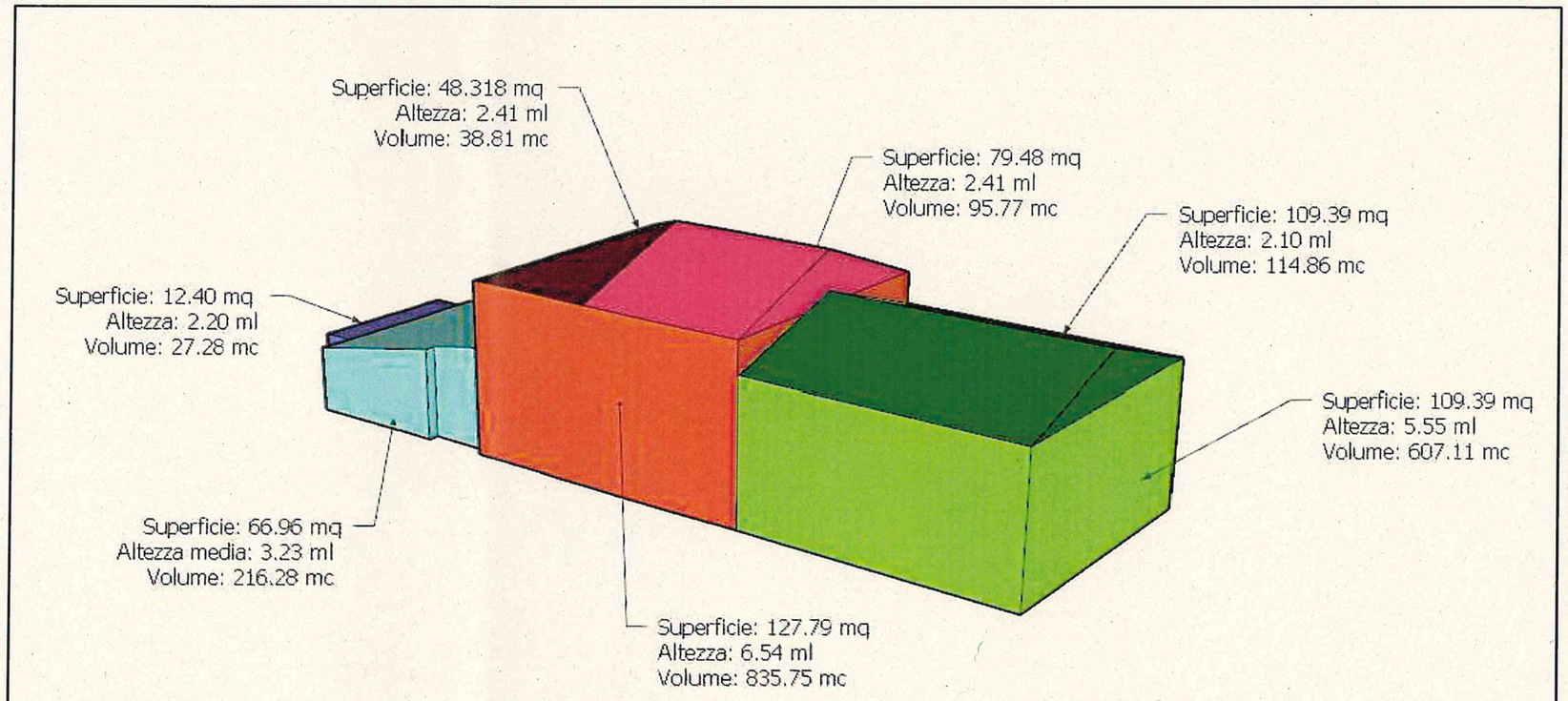
PIANO TERRA- scala 1:200



PIANO PRIMO - scala 1:200

CALCOLO DEI VOLUMI			
PORZIONE DI FABBRICATO	SUPERFICIE m^2	ALTEZZA m	VOLUME m^3
	12,40	2,20	27,28
	66,96	(max 3,96 - min. 2,50) h media 3,23	216,28
	127,79	6.54	835.75
	109.39	5.55	607.11
	109.39	2.10	114.86
	79.48	2.41	95.77
	48.31	2,41	38.81
		TOTALE	1935.86

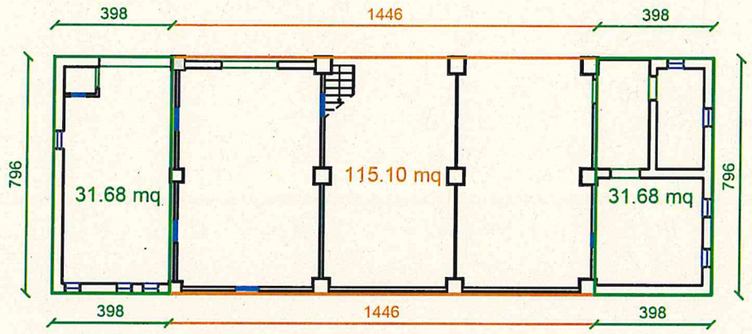
127.79 mq x 6.54 m = 835.75 mc
79.48 mq x 2.41 m : 2 = 95.77 mc
48.31 mq x 2.41 m : 3 = 38.81 mc
109.39 mq x 5.55 m = 607.11 mc
109.39 mq x 2.10 m : 2 = 114.86 mc
h media = (h max + h min) : 2 = (3.96 m + 2.50 m) : 2 = 3.23 m
66.96 mq x 3.23 m = 216.28 mc
12.40 mq x 2.20 m = 27.28 mc
TOT. mc = **1935.86 mc**



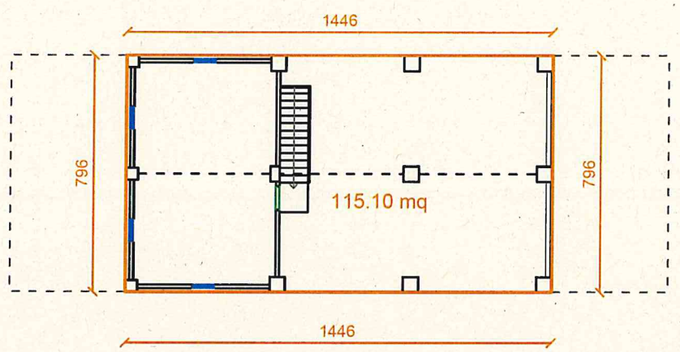
Comune di Noventa Padovana Prot 0016452 del 10-09-2024 arrivo Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "E.6"

AGGIORNAMENTO VOLUME "FABBRICATO B" - SCHEDA B 059.2



PIANO TERRA - scala 1:200

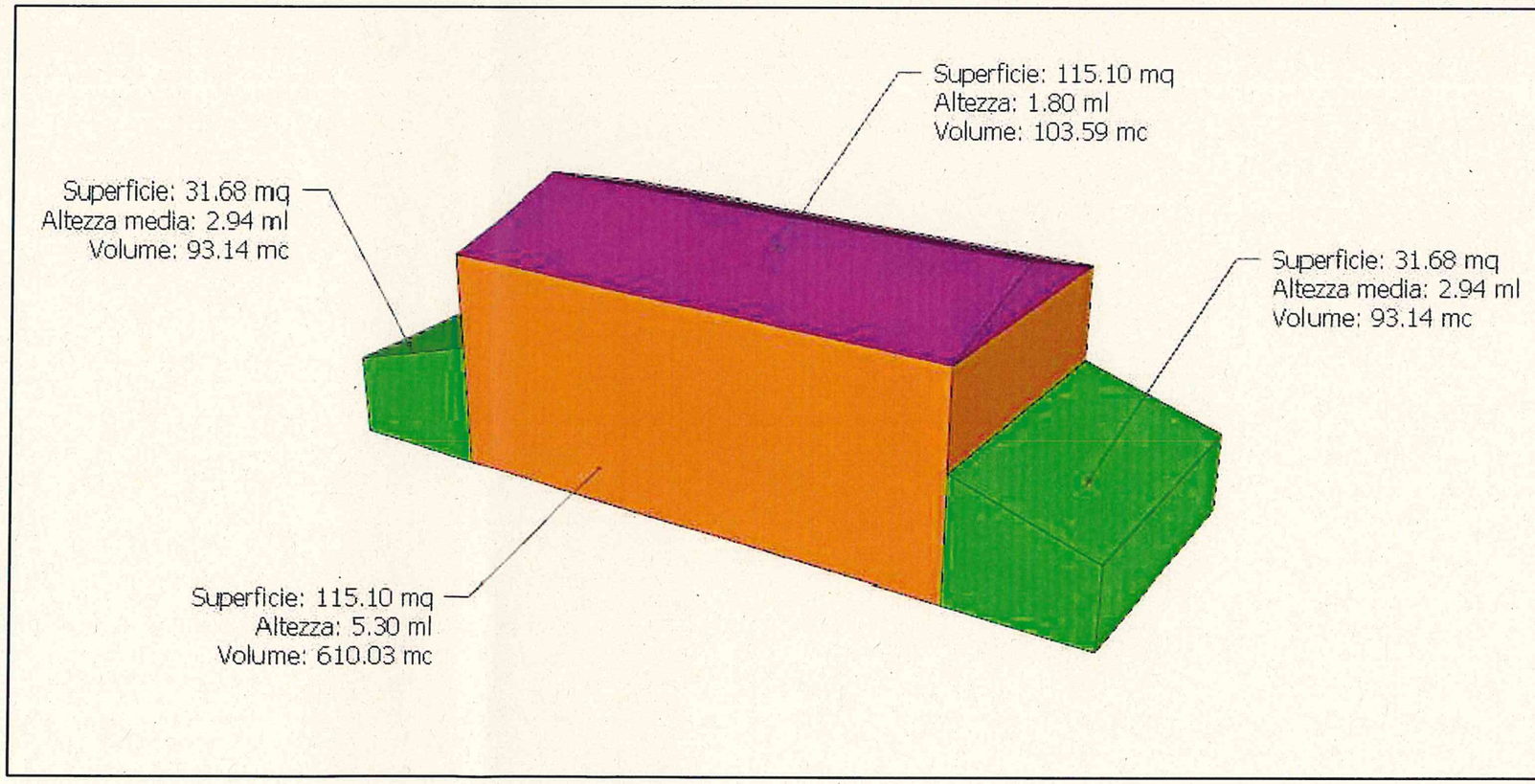


PIANO PRIMO - scala 1:200

CALCOLO DEI VOLUMI			
PORZIONE DI FABBRICATO	SUPERFICIE m^2	ALTEZZA m	VOLUME m^3
	31,68 x 2 = 63.36	(max 3,43 - min. 2,45) h media 2,94	186.28
	115.10	5.30	610.03
	115.10	1.80	103.59
		TOTALE	899.90

115.10 mq x 5.30 m = **610.03 mc**
115.10 mq x 1.8 m : 2 = **103.59 mc**
3.98 m x 7.96 m x 2 = 31.68 mq
h media = (h max + h min) : 2 = (3.43 m + 2.45 m) : 2 = 2.94 m
(31.68 mq x 2.94 m) x 2 = 93.14 mc x 2 = **186.28 mc**

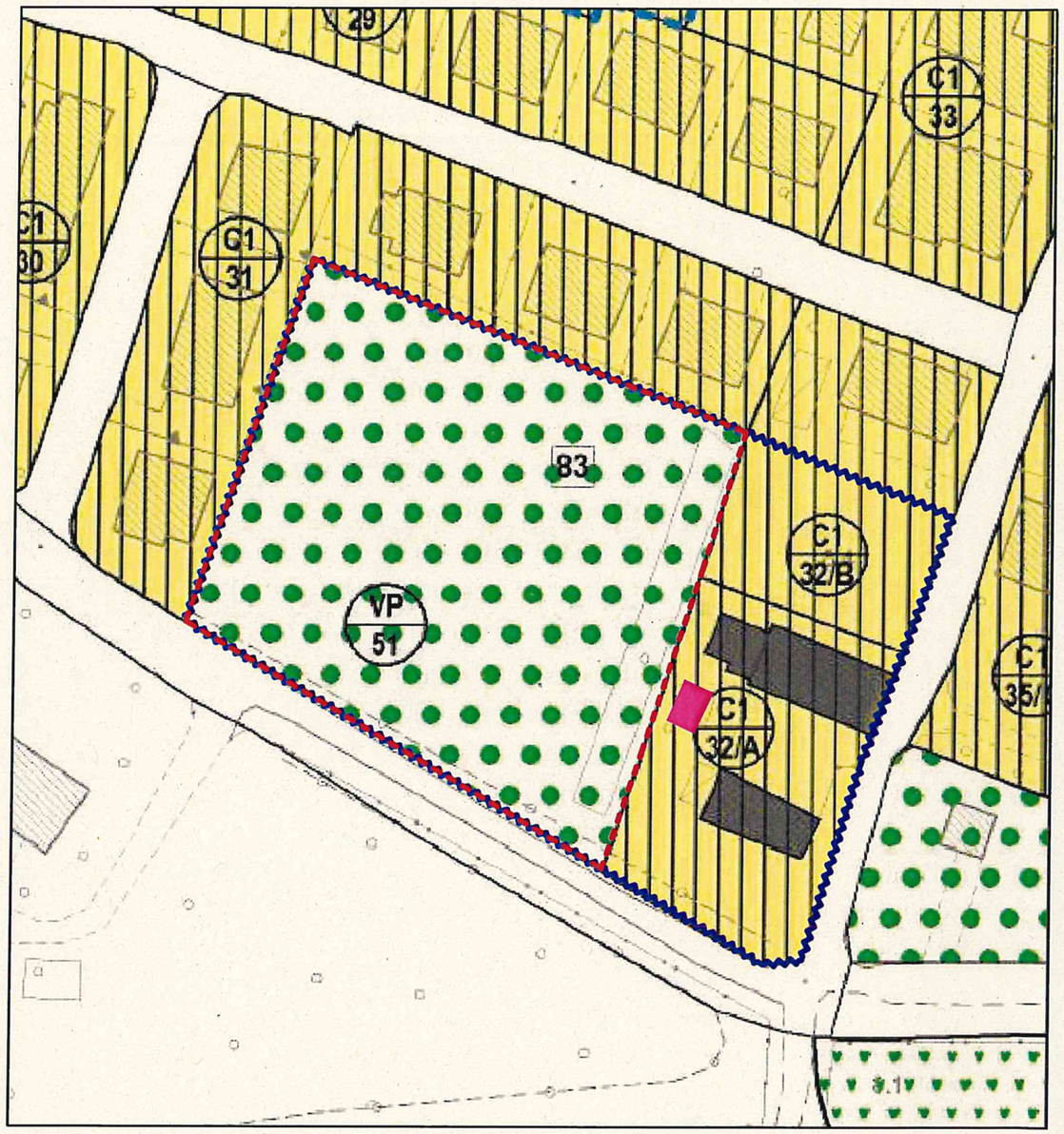
TOT. mc = **899.90 mc**



Comune di Noventa Padovana Prot 0016452 del 10-09-2024 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "E.7"

STATO ATTUALE DELL'AREA OGGETTO DI RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA



STRALCIO INQUADRAMENTO P.I. VARIANTE 3 - scala 1:1000

LEGENDA

PERIMETRO AREA DI INTERVENTO
formato dai mapp. 25,759,760,761,762 = 9.226mq

AREA INTERESSATA ALLA VARIANTE 6.060,00mq

Z.T.O. FC-VP sup. TOT 6.115,00mq di cui:
5.827,00mq sul mapp. 759
233,00mq sul mapp. 25
44,00mq sul mapp. 760
11,00mq sul mapp. 762

C1 32/B

Z.T.O. C1 32/B - sup. TOT 976,00mq di cui:
974,00mq sul mapp. 759
2,00mq sul mapp. 761

Indice fondiario dell'area: 1,50 VOLUME DISPONIBILE = 1.461,00mc

C1 32/A

Z.T.O. C1 32/A - sup. TOT 2.135,00mq di cui:
1.855,00mq sul mapp. 25
175,00mq sul mapp. 759
105,00mq sul mapp. 762

FABBRICATI ESISTENTI DELLA PROPRIETA'

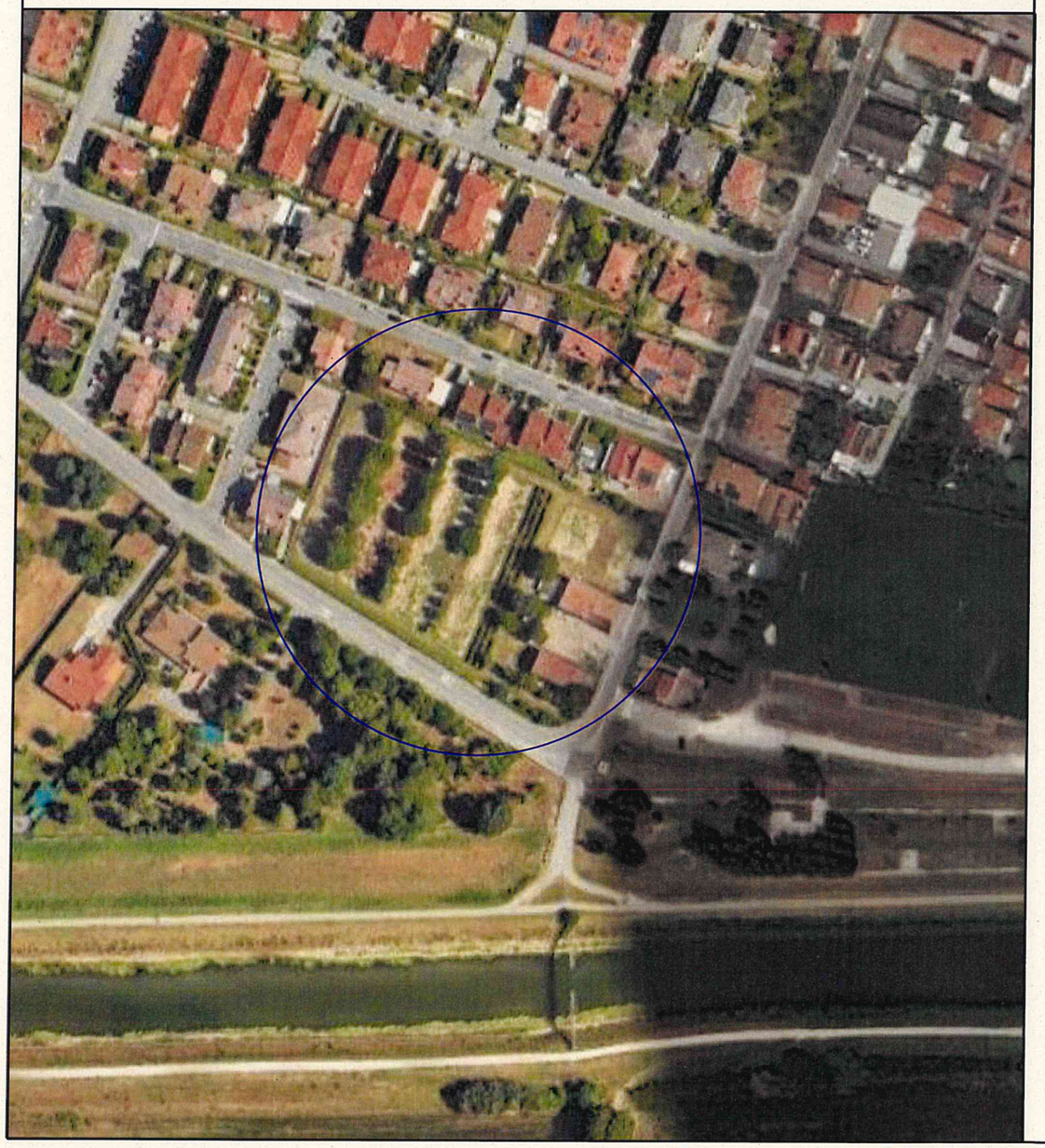
SUPERFETAZIONE DEMOLITA

Comune di Noventa Padovana Prot 0016452 del 10-09-2024 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "E.8"

ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA scala 1:2000

RILIEVO STATO ATTUALE



ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA scala 1:1000
RILIEVO AREA STATO DI PROGETTO

LEGENDA

- PERIMETRO AREA DI INTERVENTO formato dai mapp. 25,759,760,761,762 = 9.226mq
- MAPP. 759 POST INTERVENTO NUOVA AREA EDIFICABILE RESIDENZIALE
- MAPP. 25 POST INTERVENTO - PROPRIETA' PRIVATA
- SUPERFETAZIONE DEMOLITA

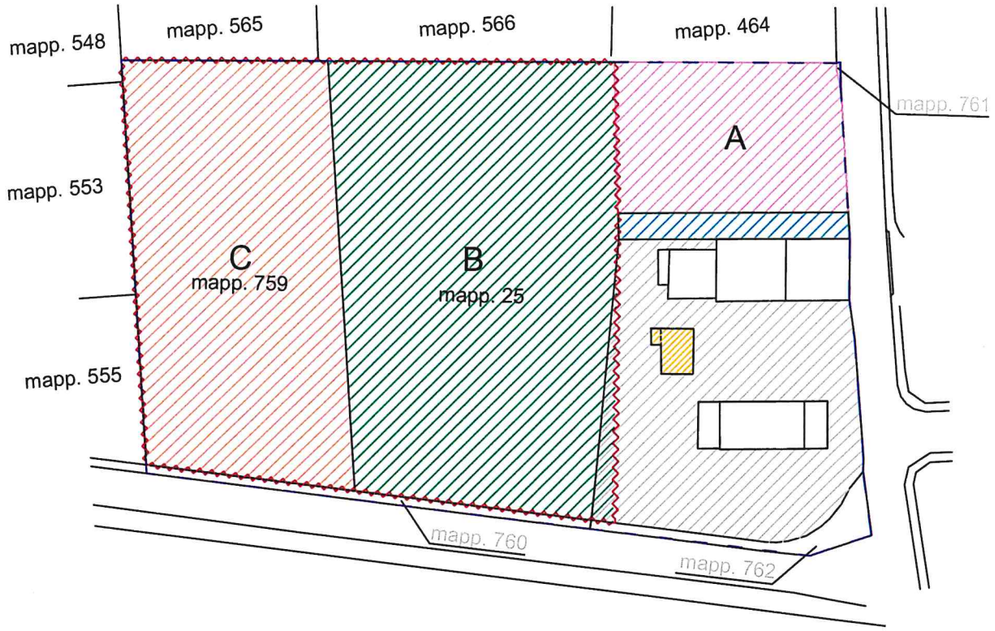
I MAPP. 760-761-762 SONO SUPERFICI CHE SI CEDONO AL COMUNE DI NOVENTA PADOVANA

Descrizione fabbricati esistenti
[1] Porzione di abitazione ottocentesca
[2] Porzione di abitazione novecentesca ante 1967
[3] Porzione di abitazione novecentesca ante 1967 consolidata priva di valore
[4] Annesso rustico novecentesco ante 1967

Comune di Noventa Padovana Prot 0016452 del 10-09-2024 arrivo Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "E.9"

STATO DI PROGETTO DELL'AREA OGGETTO DI RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA

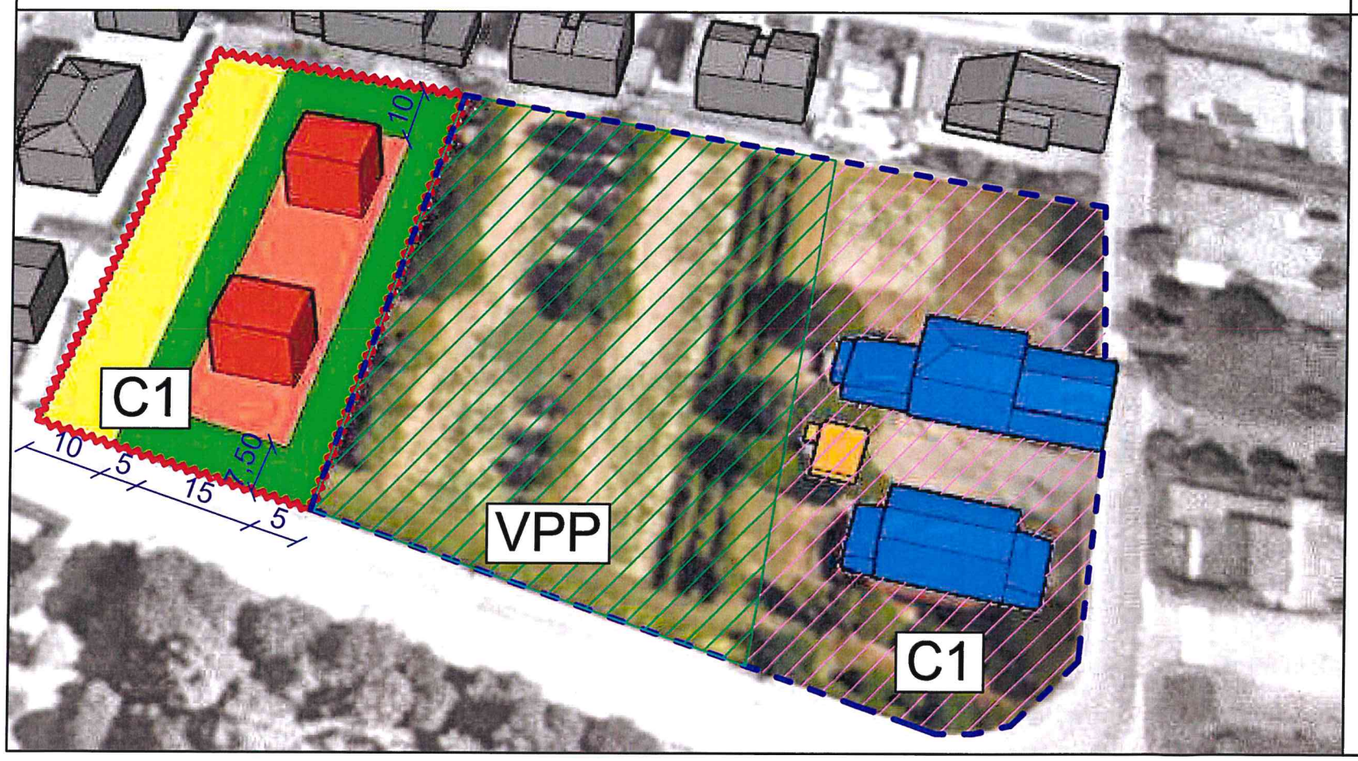


elaborati in scala 1:1000

LEGENDA

- PERIMETRO AREA DI INTERVENTO formato dai mapp. 25,759,760,761,762 = 9.226,00mq
- AREA INTERESSATA ALLA VARIANTE 6.060,00mq
- A — AREA IN Z.T.O. C1 32/B DI SUPERFICIE PARI A 974,00mq, CON INDICE FONDIARIO DI 1,50. VOLUME DISPONIBILE PARI A 1.461,00mc, DI CUI 301,00mc SI ACCORPANO ALLE SCHEDE B DEL MAPP. 25, MENTRE 1.160,00mc SI TRASFERISCONO ALLA NUOVA AREA CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE Z.T.O. C1 (LETTERA C)
- B — AREA DA DESTINARE A VERDE PRIVATO, TRASFORMATA DA FC-VP A VP, FRAZIONAMENTO DALL'ATTUALE MAPP. 759, AREA DA ACCORPARE ALLE SCHEDE B E MAPP. 25 DI CIRCA 3.365,00mq
- C — NUOVA AREA DA DESTINARE A RESIDENZIALE DI CIRCA 2.462,00mq, TRASFORMATA DA FC-VP A Z.T.O. C1 CON EDIFICABILITA' DI 1.160mc (trasferiti dalla porzione di 974mq "dell'area A", con indice di edificabilità pari a 1,50 della Z.T.O. C1 32/B, di cui 301mc accorpati alle SCHEDE B)
- AREA IN Z.T.O. C1 32/A SUL MAPP. 759 DA FRAZIONARE E ACCORPARE ALLE SCHEDE B E MAPP. 25 DI CIRCA 175,00mq
- AREA OCCUPATA DAL MAPP. 25, ALLO STATO ATTUALE 1.855,00mq SU Z.T.O. C1 32/A E 233,00mq SU Z.T.O. FC-VP
- SUPERFETAZIONE DEMOLITA

Il mapp. 760 (75,00mq catastali), il mapp. 761 (4,00mq catastali) e il mapp. 762 (103,00mq catastali) sono aree che si cedono al Comune di Noventa Padovana, in quanto sono aree di proprietà della Sig. Terrin Elena (proprietaria) ma sono collocate su spazi ad uso pubblico quale strada pubblica e marciapiedi.



LEGENDA

- NUOVO PERIMETRO MAPP. 25 POST INTERVENTO DI CIRCA 6.602,00mq
  NUOVO PERIMETRO DELLE NUOVE SCHEDE B 059.1 E 059.2
- NUOVO PERIMETRO MAPP. 759 POST INTERVENTO, NUOVA AREA EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI CIRCA 2.462,00mq CON UN VOLUME EDIFICABILE DISPONIBILE DI 1.160,00mc
  SUPERFICIE TRASFORMATA IN Z.T.O. C1
  Distanza dai confini lato ovest 10m (porzione da destinare alla nuova viabilità per accessibilità dei lotti o del lotto, a seconda se verranno edificate due unità o una singola unità), 10m dal confine a nord, 7,50m dalla strada a sud, 5m ad ovest dalla viabilità e 5m ad est dal nuovo confine con il mapp. 25.
  Nell'ipotesi di progetto rappresentata c'è un possibile volume d'ingombro dei fabbricati, ciò nonostante si prevede comunque la possibilità di realizzare fino a 4 unità abitative con le tipologie residenziali previste per la Z.T.O. C1 (no condominio). I parcheggi privati verranno realizzati con rispetto dello standard minimo fissato dall'art. 2 della legge 122/89. L'altezza massima richiesta degli edifici corrisponde a 7,50m, prevedendo di realizzare fabbricati con parametri NZEB (riferimento al nuovo prontuario di premialità comunale).
- Area di rispetto con distanza di 10m dal confine lato ovest, ipotetica viabilità della nuova zona residenziale
- Area di rispetto con distanza dal confine est ed ovest di 5m, nord di 10m, sud dalla strada di 7,50m
- Inviluppo limite dei fabbricati
- Ipotetico volume di intervento - Massimo volume edificabile di 1.160mc
- Fabbricati esistenti di proprietà (oggetti delle Schede B 059.1 e 059.2)
- Superfetazione demolita
- Superficie trasformata da FC-VP a VPP (verde privato) - porzione compresa nel perimetro delle nuove Schede B 059.1 e 059.2
- Superficie rimasta in Z.T.O. C1 - porzione compresa nel perimetro delle nuove Schede B 059.1 e 059.2

17/02/2025

PER ACCETTAZIONE

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA PROVINCIA DI PADOVA

Rep. n. _____

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI PUNTUALI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto CELIN RENATO nato a NOVENTA PADOVANA (PD) il 31/08/1951 residente a MARGHERA (VE) in Via ANTONIO CANINI n. 5 C.F. CLNRNT51M31F962I il quale dichiara di intervenire al presente Atto nella sua qualità di COMPROPRIETARIO PER LA QUOTA DEL 50 % degli immobili situati nel Comune di Noventa Padovana e censiti catastalmente come indicato al successivo Art. 2 del presente Atto;

La sottoscritta CELIN FRANCA nata a NOVENTA PADOVANA (PD) il 16/08/1956 residente a NOVENTA PADOVANA (PD) in Via G.B. CUCCHETTI n. 4 C.F. CLNFNC56M56F962B la quale dichiara di intervenire al presente Atto nella sua qualità di COMPROPRIETARIO PER LA QUOTA DEL 25 % degli immobili situati nel Comune di Noventa Padovana e censiti catastalmente come indicato al successivo Art. 2 del presente Atto;

Il sottoscritto MOGNATO PIETRO nato a VENEZIA (VE) il 25/09/1952 residente a NOVENTA PADOVANA (PD) in Via G.B. CUCCHETTI n. 4 C.F. MGNPTR52P25C647F il quale dichiara di intervenire al presente Atto nella sua qualità di COMPROPRIETARIO PER LA QUOTA DEL 25 % degli immobili situati nel Comune di Noventa Padovana e censiti catastalmente come indicato al successivo Art. 2 del presente Atto;

nel seguito del presente atto denominati "Ditta Proponente".

PREMESSO che

-l'immobile in oggetto del presente atto unilaterale è bene personale in

proprietà dei Sig.ri CELIN RENATO, CELIN FRANCA, MOGNATO PIETRO, pervenuto con atto di DIVISIONE redatto dal Notaio dott. Giuliano SALERNI con studio in Padova, in data 28.11.1988 rep. n. 12569, racc. n. 3430 registrato a Padova in data 14.12.1988 al n. 2193 A.P.;

Il sig. CELIN RENATO, è diventato pieno proprietario in morte della moglie Masiero Maria Rosa in data 18.10.2014 e successiva rinuncia all'eredità del figlio Celin Davide con atto del Tribunale Ordinario di Padova al n. R.G. 1332/2015 n. Crono. 338/2015 Num. Rep. 00002622 – Reg. Uff. Entrate al n. 3505 il 28/04/2015;

Denuncia di Successione in data 17/06/2015-rep. 1149/9990/15 e relativa integrazione Denuncia di Successione in data 04/03/2022 n. 34 V. n. 9990 prot. n. 44909;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) del COMEPA approvato in Conferenza di Servizi del 18/07/2011 ratificata con delibera della Giunta Provinciale numero 50 del 22/02/2012 e pubblicato sul B.U.R. n. 21 in data 16/03/2012;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 155 in data 17/11/2017 e pubblicato sul BUR n. 116 in data 01/12/2017, adeguato alle prescrizioni imposte in fase di approvazione recepite con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 25/05/2018 e successiva Variante n. 1 al P.A.T. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020, relativa all'adeguamento del P.A.T. alla Legge Regionale n. 14/2017 sulle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;

-a norma dell'art. 8 delle Norme Tecniche del P.A.T. gli interventi da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 sono definiti in sede di P.I. sulla base di proposte

interesse diffuso o puntuale e di proposte di rilevante interesse pubblico da definire attraverso accordi pubblico/privato per l'inserimento nel PI;

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020 è stata approvata la "variante di adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017 relativamente alle Disposizioni per il contenimento di consumo di suolo";

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 30/10/2020 è stato approvato il procedimento per l'istituzione del Registro Comunale dei Crediti Edilizi (RECRED), ai sensi dell'art. 4, comma 8, della Legge Regionale n. 14 del 04.04.2019, secondo la procedura prevista dall'art. 18, comma 2 e 3, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-con Delibera di Giunta Comunale n. 108 del 22/12/2020 sono state approvate le "Linee guida per l'applicazione dei meccanismi di perequazione da adottare nella valutazione delle proposte di accordo pubblico/privato";

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 29/12/2020 è stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) e successiva modifica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 30/11/2021;

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 26/07/2022 di presa d'atto, è stato avviato l'iter di approvazione della variante n. 5 al P.I. mediante illustrazione del "Documento Programmatico Preliminare (denominato Documento del Sindaco)", predisposto in riferimento all'art. 18, comma 1, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

CONSIDERATO che

-l'Amministrazione Comunale, con avviso pubblico del 01/09/2022 prot. 16820, ha avviato il procedimento alla concertazione e alla partecipazione pubblica con incontro fissato in data 15/09/2022 rivolto a cittadini, a tecnici,

presentate dai privati;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) divenuto efficace a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., ai sensi dell'art. 48, comma 5-bis, della Legge Regionale n. 11/2004, per le parti compatibili con lo stesso Piano;

-il Comune di Noventa Padovana dopo l'approvazione del Piano degli Interventi (P.I.) ha approvato le seguenti Varianti:

1. Variante n. 1 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 28/11/2018, concernente la modifica di tre schede di tutela del patrimonio storico "schede B - Edifici storici con grado di protezione" e l'integrazione dell'art. 13 delle N.T.O. relativo alla normativa sulla disciplina degli interrati e modalità per la realizzazione dei parcheggi;

2. Variante n. 2 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 27/11/2020, inerente indicazioni normative riguardanti tipologie edilizie e numero di alloggi per alcune Z.T.O. all'interno del Repertorio Normativo;

3. Variante n. 3 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 30/11/2021, inerente l'allineamento del P.I. al P.A.T. e al P.A.T.I. e alle recenti disposizioni normative in tema di consumo di suolo, nonché modifiche cartografiche e accoglimento manifestazioni di interesse pubblico;

4. Variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 28/02/2022, inerente l'aggiornamento cartografico per l'inserimento dell'opera pubblica della scuola d'infanzia e asilo integrato a Noventana;

VALUTATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 78 del 01/08/2019 sono state approvate le linee guida e criteri generali per la raccolta di proposte ed iniziative di

23/04/2004 e s.m.i. o attraverso un atto unilaterale d'obbligo;

-nel caso di non attuazione dell'intervento proposto entro 5 (cinque) anni dall'approvazione della Variante n. 5 al PI, la validità della previsione urbanistica e dell'accordo pubblico privato o dell'atto unilaterale d'obbligo decade;

-la proposta di progetto/iniziativa per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica viene accolta fatto salvo diritti di terzi.

VERIFICATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 118 del 31/10/2023 avente ad oggetto "Attività di Formazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi. Valutazioni in merito all'accoglimento delle proposte di accordo pubblico-privato di cui all'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004", la manifestazione di interesse presentata agli atti comunali è risultata "accoglibile" solo dal punto di vista del giudizio tecnico;

-la manifestazione di interesse e/o la proposta progettuale è coerente con il P.A.T., con il P.I., con il Documento Programmatico del Sindaco e compatibile con le previsioni degli strumenti urbanistici generali e con le norme urbanistiche vigenti;

-è interesse della Ditta Proponente realizzare l'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla perequazione urbanistica;

-i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative fissati dal PAT, segnatamente dall'art. 5 delle relative Norme Tecniche, e delle linee guida stabilite dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n. 108 del 22/12/2020;

ad associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, a gestori di servizi pubblici e di uso pubblico e agli interessati, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 5 e 18 della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-l'Amministrazione Comunale, in data 01/09/2022 ha pubblicato nella Sezione "Amministrazione Trasparente", dal 02/09/2022 al 30/11/2022, un avviso finalizzato alla presentazione di manifestazioni di interesse, da parte di privati che intendano attuare trasformazioni volte ad assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di "rilevante interesse pubblico", e/o puntuali interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o di inserimento di nuove volumetrie, compatibili con le previsioni del P.A.T.I, del P.A.T., del P.G.R.A. (Piano di Gestione Rischio Alluvioni), di Contenimento del Consumo del Suolo ai sensi della L.R. n. 14/2017, del Documento Programmatico Preliminare, nonché nel rispetto delle indicazioni contenute nelle linee guida approvate con D.G.C. n. 78/2019;

-a seguito del citato avviso pubblico la Ditta Proponente ha presentato una manifestazione di interesse pubblico per la sottoscrizione di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. e/o atto unilaterale d'obbligo, in data 30/11/2022 Prot. n. 23750;

-il Comune di Noventa Padovana ha richiesto integrazione documentale con nota del 03/07/2024 prot. 12752, integrata dalla Ditta in data 18/12/2024 prot. 23466;

-è interesse del Comune di Noventa Padovana procedere alla trasformazione e/o riqualificazione urbanistico-edilizia del territorio attraverso un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del

1.Il presente Atto Unilaterale d'Obbligo ha per oggetto la realizzazione di un intervento di trasformazione urbanistico edilizia finalizzato al cambio di destinazione d'uso di un edificio non più funzionale alla conduzione del fondo per una superficie di mq. 70,11 e mc. 259,40, cambio di destinazione urbanistica dell'area da Z.T.O. agricola "E2" a Zona residenziale "C1.1" con un ampliamento residenziale di mc. 95,00;

2.L'intervento proposto dalla Ditta prevede la realizzazione di una volumetria residenziale massima di mc. 95,00 da realizzarsi sui fabbricati esistenti e relativi accessori;

3.L'intervento proposto dalla Ditta prevede il cambio di destinazione d'uso di un edificio non più funzionale alla conduzione del fondo da agricolo a residenziale per una volumetria di mc. 259,40 e una superficie di mq. 70,11;

ART. 4 - OBBLIGHI DELLA DITTA PROPONENTE

1.La Ditta Proponente, a seguito dell'inserimento delle previsioni urbanistiche contenute nel presente Atto Unilaterale d'Obbligo all'interno del Piano degli Interventi, si impegna a:

-versare il contributo perequativo del 100% del plusvalore delle aree ed immobili oggetto di trasformazione urbanistica, per un totale quantificato in un importo di € 14.991,00 (Euro quattordicimilanovecentonovantuno/00) entro 60 giorni dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale, relativa all'adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi, condizionata alla successiva approvazione della Variante stessa.

2.In ogni caso la Ditta Proponente su eventuale precisa richiesta dell'Ufficio Tecnico si impegna a riordinare gli spazi pertinenziali di sua proprietà al cui scopo si obbliga a presentare allo Sportello S.U.A.P. dell'Edilizia Privata,

-tale accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. e/o atto unilaterale d'obbligo, costituisce parte integrante della Variante n. 5 al Piano degli Interventi, dovrà essere successivamente recepito dal Consiglio Comunale con delibera di adozione ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento finale di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

La Ditta Proponente accetta e assume gli obblighi di seguito indicati

ART. 1 - PREMESSE

1.Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente Atto Unilaterale d'Obbligo per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica.

ART. 2 - INDIVIDUAZIONE AREE

1.Le aree oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo sono per la Ditta Proponente così catastalmente individuate:

Catasto Terreni: Comune di Noventa Padovana, Sezione U., Foglio n. 8;

Particella n. 538 di mq. 485;

Particella n. 594 di mq. 485;

Catasto Fabbricati: Comune di Noventa Padovana, Sezione U., Foglio n. 8;

Particella n. 648, Sub. n. 8-10, Categoria Cat. A/2;

Particella n. 648, Sub. n. 9-11, Categoria Cat. A/2;

Particella n. 648, Sub. n. 12, Categoria Cat. C/2;

Particella n. 648, Sub. n. 13, Categoria Cat. C/2;

2.La Ditta Proponente dichiara di avere la piena e libera proprietà e disponibilità delle suddette aree.

ART. 3 - OBIETTIVI E CONTENUTI

contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire per l'esecuzione del presente atto, anche un progetto di razionale riordino dei citati spazi pertinenziali con previsione di eventuali cessioni di proprietà, se dovute.

3.La Ditta Proponente per dare compimento al presente atto ha l'obbligo di presentare una istanza di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001 soggetto a Contributo di Costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 entro 5 anni dall'esecutività della Delibera di Approvazione della Variante n. 5 al Piano Interventi.

ART. 5 - SPESE

1.Tutte le spese, anche quelle notarili, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti alla stipula del presente Atto sono a carico della Ditta Proponente che dichiara formalmente di assumerle.

ART. 6 - EFFICACIA

1.Il presente Atto Unilaterale d'Obbligo è impegnativo per la Ditta Proponente sin dal momento della sua sottoscrizione.

2.L'efficacia del presente Atto Unilaterale d'Obbligo è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Provvedimento di approvazione dell'atto stesso.

3.Qualora il Consiglio Comunale di Noventa Padovana non dovesse Approvare la Variante n. 5 al Piano degli Interventi secondo i criteri stabiliti dal presente Atto Unilaterale d'Obbligo, lo stesso si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra la Ditta Proponente ed il Comune, salvo la restituzione delle cifre versate.

4.Nell'eventualità in cui la Variante n. 5 al Piano degli Interventi venisse approvata con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Ditta Proponente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente atto, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi e i certificati di agibilità relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Ditta Proponente.

ART. 7 - DISPOSIZIONI FINALI

1.La Ditta Proponente, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli immobili oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente Atto Unilaterale d'Obbligo.

2.La Ditta Proponente si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi riguardanti la perequazione urbanistica e il presente atto.

3.L'assunzione dei predetti obblighi e delle relative garanzie da parte degli aventi causa libererà la Ditta Proponente.

Noventa Padovana li 17/02/2025

Per la "Ditta Proponente"

CELIN RENATO (firma)

CELIN FRANCA (firma)

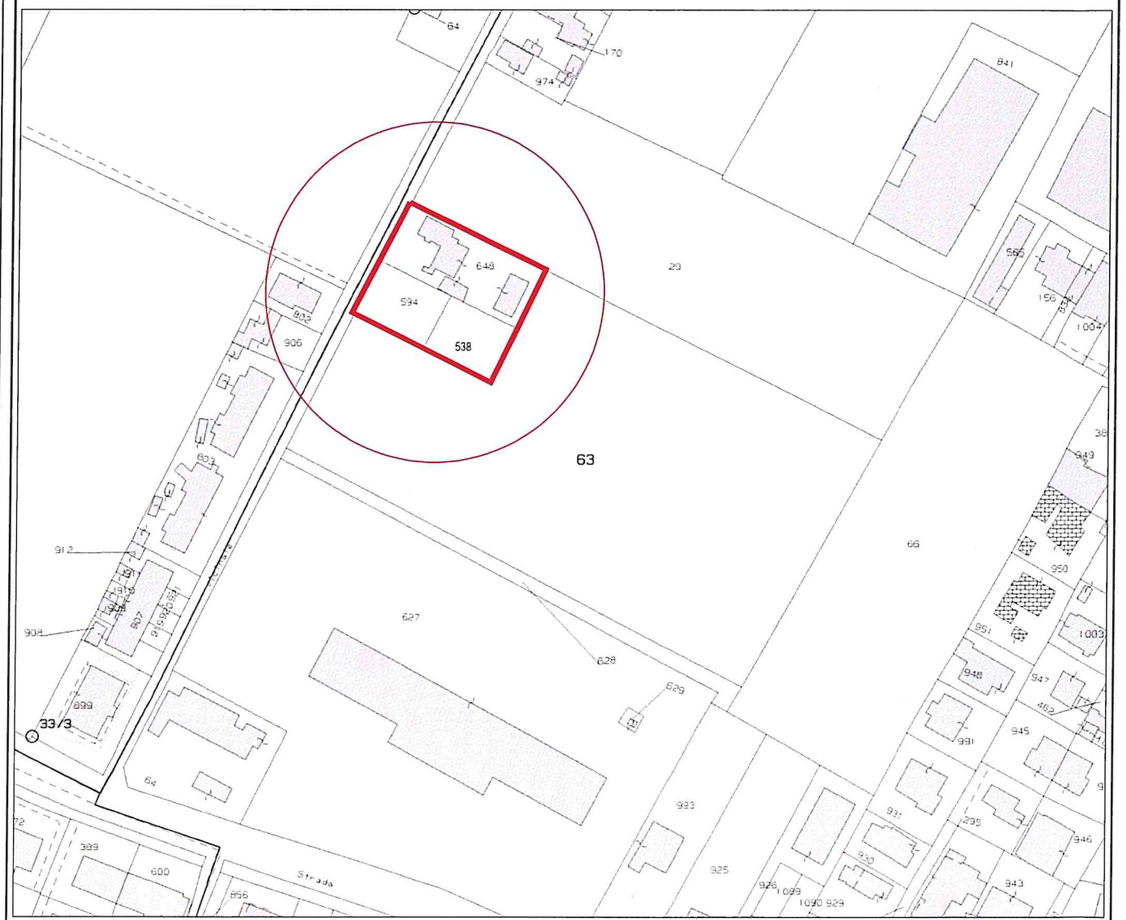
MOGNATO PIETRO (firma)

Comune di Noventa Padovana Prot 0023466 del 18-12-2024 arrivo Cat 6 Cl 3

ALLEGATO "A" - MANIFESTAZIONE D'INTERESSE N. 65 : CELIN RENATO-FRANCA-MOGNATO PIETRO

ESTRATTO CATASTALE scala 1: 2000

FOGLIO N. 8 - MAPPALI N. 648 - 538 - 594



ESTRATTO PIANO INTERVENTI scala 1: 2000

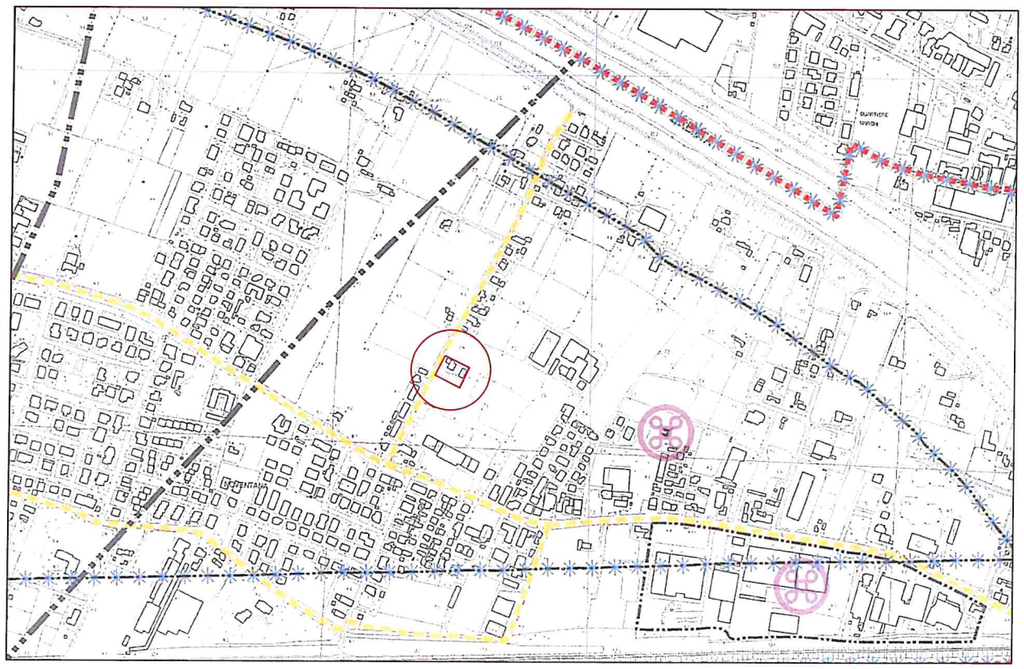
ZONATERRITORIALE OMOGENEA Z.T.O. da E2 a C1

Comune di Noventa Padovana Prot 0023466 del 18-12-2024 arrivo Cat 6 Cl 3

ALLEGATO "B" - MANIFESTAZIONE D'INTERESSE N. 65 : CELIN RENATO-FRANCA-MOGNATO PIETRO

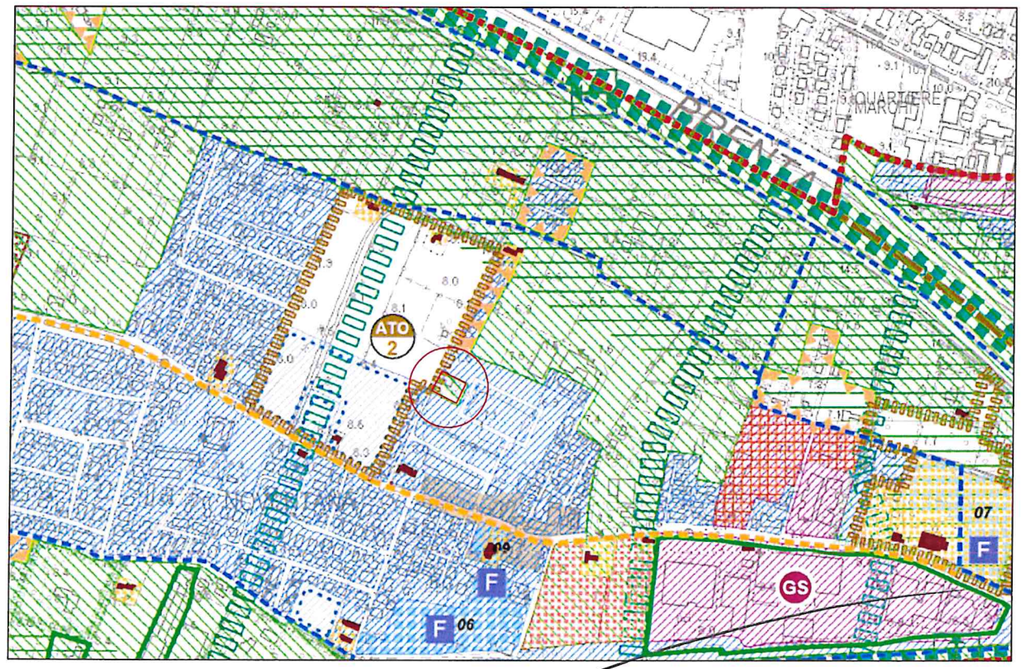
ESTRATTO P.A.T. scala 1: 10000

ELABORATO n. 1 - VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



ESTRATTO P.A.T. scala 1: 10000

ELABORATO n. 4 - TRASFORMABILITA'

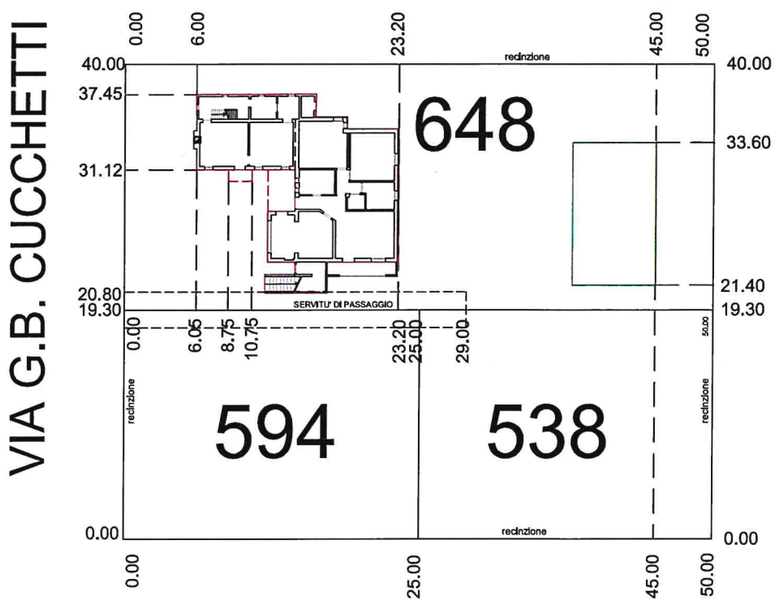


Comune di Noventa Padovana Prot 0023466 del 10-12-2024 arrivo Cat 6 Cl 3

ALLEGATO "C" - MANIFESTAZIONE D'INTERESSE N. 65 : CELIN RENATO-FRANCA-MOGNATO PIETRO

ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA scala 1: 500

RILIEVO AREA STATO ATTUALE



ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA scala 1: 10.000

RILIEVO AEREOFOGRAMMETRICO DEL LOTTO

FG. 8 mappale 648 mq 1.034
FG. 8 mappale 538 mq 485
FG. 8 mappale 594 mq 485

Volume Abitativo ed Agricolo concessionato : mc 1.107
Volume Residenziale di trasformazione richiesto : mc 95

14/02/2025

PER ACCETTAZIONE

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA PROVINCIA DI PADOVA

Rep. n. _____

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI PUNTUALI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto VOLPATO FABIANO nato a CAMPOSAMPIERO (PD) il 07/08/1975 residente a VIGONZA (PD) in Via ARMANDO DIAZ n. 244 C.F. VLPFBN75M07B563W il quale dichiara di intervenire al presente Atto nella sua qualità di COMPROPRIETARIO degli immobili situati nel Comune di Noventa Padovana e censiti catastalmente come indicato al successivo Art. 2 del presente Atto, nel seguito del presente atto denominato "Ditta Proponente".

La sottoscritta VOLPATO SILVIA nata a DOLO (VE) il 20/11/1981 residente a NOVENTA PADOVANA (PD) in Via NAZARIO SAURO n. 14 C.F. VLPSLV81S60D325B la quale dichiara di intervenire al presente Atto nella sua qualità di COMPROPRIETARIA degli immobili situati nel Comune di Noventa Padovana e censiti catastalmente come indicato al successivo Art. 2 del presente Atto, nel seguito del presente atto denominato "Ditta Proponente".

La sottoscritta MARIGO ANGELA nata a PIOVE DI SACCO (PD) il 06/10/1950 residente a NOVENTA PADOVANA (PD) in Via BENVENUTO CELLINI n. 22 C.F. MRGNGL50R46G693K la quale dichiara di intervenire al presente Atto nella sua qualità di COMPROPRIETARIA degli immobili situati nel Comune di Noventa Padovana e censiti catastalmente come indicato al successivo Art. 2 del presente Atto, nel seguito del presente atto denominato "Ditta Proponente".

PREMESSO che

-l'immobile in oggetto del presente atto unilaterale è bene personale in

proprietà dei Sig.ri VOLPATO FABIANO, VOLPATO SILVIA, MARIGO ANGELA, pervenuto per DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DEL SIG. VOLPATO VITTORIO, NATO A NOVENTA PADOVANA IL 25/08/1916 E DECEDUTO A ESTE IL 08/04/1991, PRODOTTA IN DATA 08/10/1991 ED ANNOTATA AL N. 2142 VOL. 27. PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI PADOVA E SUCCESSIVO STRALCIO DI QUOTA DIVISIONALE redatto dal Notaio GABRIELE CORCIUOLO con studio in VIA LONGHIN 23 PADOVA, in data 29/07/2008 rep. n. 59892, racc. n. 17992 registrato a PADOVA in data 06/08/2008 al n. 17136 SERIE 1T;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) del COMEPA approvato in Conferenza di Servizi del 18/07/2011 ratificata con delibera della Giunta Provinciale numero 50 del 22/02/2012 e pubblicato sul B.U.R. n. 21 in data 16/03/2012;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 155 in data 17/11/2017 e pubblicato sul BUR n. 116 in data 01/12/2017, adeguato alle prescrizioni imposte in fase di approvazione recepite con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 25/05/2018 e successiva Variante n. 1 al P.A.T. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020, relativa all'adeguamento del P.A.T. alla Legge Regionale n. 14/2017 sulle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;

-a norma dell'art. 8 delle Norme Tecniche del P.A.T. gli interventi da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 sono definiti in sede di P.I. sulla base di proposte presentate dai privati;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) divenuto efficace a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., ai sensi dell'art. 48, comma 5-bis, della Legge Regionale n. 11/2004, per le parti compatibili con lo stesso Piano;

-il Comune di Noventa Padovana dopo l'approvazione del Piano degli Interventi (P.I.) ha approvato le seguenti Varianti:

1. Variante n. 1 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 28/11/2018, concernente la modifica di tre schede di tutela del patrimonio storico "schede B - Edifici storici con grado di protezione" e l'integrazione dell'art. 13 delle N.T.O. relativo alla normativa sulla disciplina degli interrati e modalità per la realizzazione dei parcheggi;

2. Variante n. 2 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 27/11/2020, inerente indicazioni normative riguardanti tipologie edilizie e numero di alloggi per alcune Z.T.O. all'interno del Repertorio Normativo;

3. Variante n. 3 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 30/11/2021, inerente l'allineamento del P.I. al P.A.T. e al P.A.T.I. e alle recenti disposizioni normative in tema di consumo di suolo, nonché modifiche cartografiche e accoglimento manifestazioni di interesse pubblico;

4. Variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 28/02/2022, inerente l'aggiornamento cartografico per l'inserimento dell'opera pubblica della scuola d'infanzia e asilo integrato a Noventana;

VALUTATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 78 del 01/08/2019 sono state approvate le linee guida e criteri generali per la raccolta di proposte ed iniziative di interesse diffuso o puntuale e di proposte di rilevante interesse pubblico da

definire attraverso accordi pubblico/privato per l'inserimento nel PI;

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020 è stata approvata la "variante di adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017 relativamente alle Disposizioni per il contenimento di consumo di suolo";

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 30/10/2020 è stato approvato il procedimento per l'istituzione del Registro Comunale dei Crediti Edilizi (RECRED), ai sensi dell'art. 4, comma 8, della Legge Regionale n. 14 del 04.04.2019, secondo la procedura prevista dall'art. 18, comma 2 e 3, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-con Delibera di Giunta Comunale n. 108 del 22/12/2020 sono state approvate le "Linee guida per l'applicazione dei meccanismi di perequazione da adottare nella valutazione delle proposte di accordo pubblico/privato";

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 29/12/2020 è stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) e successiva modifica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 30/11/2021;

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 26/07/2022 di presa d'atto, è stato avviato l'iter di approvazione della variante n. 5 al P.I. mediante illustrazione del "Documento Programmatico Preliminare (denominato Documento del Sindaco)", predisposto in riferimento all'art. 18, comma 1, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

CONSIDERATO che

-l'Amministrazione Comunale, con avviso pubblico del 01/09/2022 prot. 16820, ha avviato il procedimento alla concertazione e alla partecipazione pubblica con incontro fissato in data 15/09/2022 rivolto a cittadini, a tecnici, ad associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul

territorio e di interessi diffusi, a gestori di servizi pubblici e di uso pubblico e agli interessati, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 5 e 18 della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-l'Amministrazione Comunale, in data 01/09/2022 ha pubblicato nella Sezione "Amministrazione Trasparente", dal 02/09/2022 al 30/11/2022, un avviso finalizzato alla presentazione di manifestazioni di interesse, da parte di privati che intendano attuare trasformazioni volte ad assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di "rilevante interesse pubblico", e/o puntuali interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o di inserimento di nuove volumetrie, compatibili con le previsioni del P.A.T.I, del P.A.T., del P.G.R.A. (Piano di Gestione Rischio Alluvioni), di Contenimento del Consumo del Suolo ai sensi della L.R. n. 14/2017, del Documento Programmatico Preliminare, nonché nel rispetto delle indicazioni contenute nelle linee guida approvate con D.G.C. n. 78/2019;

-a seguito del citato avviso pubblico la Ditta Proponente ha presentato una manifestazione di interesse pubblico per la sottoscrizione di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. e/o atto unilaterale d'obbligo, in data 08/02/2023 Prot. n. 2810;

-il Comune di Noventa Padovana ha richiesto integrazione documentale con nota del 19/04/2024 prot. 7846, integrata dalla Ditta in data 22/07/2024 prot. 13874;

-è interesse del Comune di Noventa Padovana procedere alla trasformazione e/o riqualificazione urbanistico-edilizia del territorio attraverso un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. o attraverso un atto unilaterale d'obbligo;

-nel caso di non attuazione dell'intervento proposto entro 5 (cinque) anni dall'approvazione della Variante n. 5 al PI, la validità della previsione urbanistica e dell'accordo pubblico privato o dell'atto unilaterale d'obbligo decade;

-la proposta di progetto/iniziativa per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica viene accolta fatto salvo diritti di terzi.

VERIFICATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 118 del 31/10/2023 avente ad oggetto "Attività di Formazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi. Valutazioni in merito all'accoglimento delle proposte di accordo pubblico-privato di cui all'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004", la manifestazione di interesse presentata agli atti comunali è risultata "accoglibile" solo dal punto di vista del giudizio tecnico;

-la manifestazione di interesse e/o la proposta progettuale è coerente con il P.A.T., con il P.I., con il Documento Programmatico del Sindaco e compatibile con le previsioni degli strumenti urbanistici generali e con le norme urbanistiche vigenti;

-è interesse della Ditta Proponente realizzare l'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla perequazione urbanistica;

-i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative fissati dal PAT, segnatamente dall'art. 5 delle relative Norme Tecniche, e delle linee guida stabilite dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n. 108 del 22/12/2020;

-tale accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11

del 23/04/2004 e s.m.i. e/o atto unilaterale d'obbligo, costituisce parte integrante della Variante n. 5 al Piano degli Interventi, dovrà essere successivamente recepito dal Consiglio Comunale con delibera di adozione ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento finale di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

La Ditta Proponente accetta e assume gli obblighi di seguito indicati

ART. 1 - PREMESSE

1.Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente Atto Unilaterale d'Obbligo per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica.

ART. 2 - INDIVIDUAZIONE AREE

1.Le aree oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo sono per la Ditta Proponente così catastalmente individuate:

Catasto Terreni: Comune di Noventa Padovana, Sezione U., Foglio n. 6, Particella n. 626 di mq. 305;

Particella n. 948 di mq.1560;

Catasto Fabbricati: Comune di Noventa Padovana, Sezione U., Foglio n. 6, Particella n. 626, Sub. n. 5, Categoria Cat. C/3;

2.La Ditta Proponente dichiara di avere la piena e libera proprietà e disponibilità delle suddette aree.

ART. 3 - OBIETTIVI E CONTENUTI

1.L'intervento proposto dalla Ditta prevede il cambio di destinazione d'uso di un edificio non più funzionale alla conduzione del fondo da agricolo a residenziale per una volumetria residenziale massima di mc. 153,47;

ART. 4 - OBBLIGHI DELLA DITTA PROPONENTE

1.La Ditta Proponente, a seguito dell'inserimento delle previsioni urbanistiche contenute nel presente Atto Unilaterale d'Obbligo all'interno del Piano degli Interventi, si impegna a:

-versare il contributo perequativo del 100% del plusvalore delle aree ed immobili oggetto di trasformazione urbanistica, per un totale quantificato in un importo di € 4.872,00 (Euro quattromilaottocentosettantadue/zerozero) entro 60 giorni dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale, relativa all'adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi, condizionata alla successiva approvazione della Variante stessa.

ART. 5 - SPESE

1.Tutte le spese, anche quelle notarili, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti alla stipula del presente Atto sono a carico della Ditta Proponente che dichiara formalmente di assumerle.

ART. 6 - EFFICACIA

1.Il presente Atto Unilaterale d'Obbligo è impegnativo per la Ditta Proponente sin dal momento della sua sottoscrizione.

2.L'efficacia del presente Atto Unilaterale d'Obbligo è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Provvedimento di approvazione dell'atto stesso.

3.Qualora il Consiglio Comunale di Noventa Padovana non dovesse Approvare la Variante n. 5 al Piano degli Interventi secondo i criteri stabiliti dal presente Atto Unilaterale d'Obbligo, lo stesso si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra la Ditta Proponente ed il Comune.

4.Nell'eventualità in cui la Variante n. 5 al Piano degli Interventi venisse

approvata con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Ditta Proponente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente atto, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi e i certificati di agibilità relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Ditta Proponente.

ART. 7 - DISPOSIZIONI FINALI

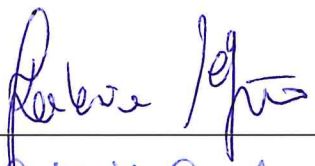
1.La Ditta Proponente, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli immobili oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente Atto Unilaterale d'Obbligo.

2.La Ditta Proponente si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi riguardanti la perequazione urbanistica e il presente atto.

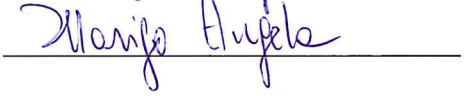
3.L'assunzione dei predetti obblighi e delle relative garanzie da parte degli aventi causa libererà la Ditta Proponente.

Noventa Padovana li 14/02/2025

Per la "Ditta Proponente"

VOLPATO FABIANO (firma) 

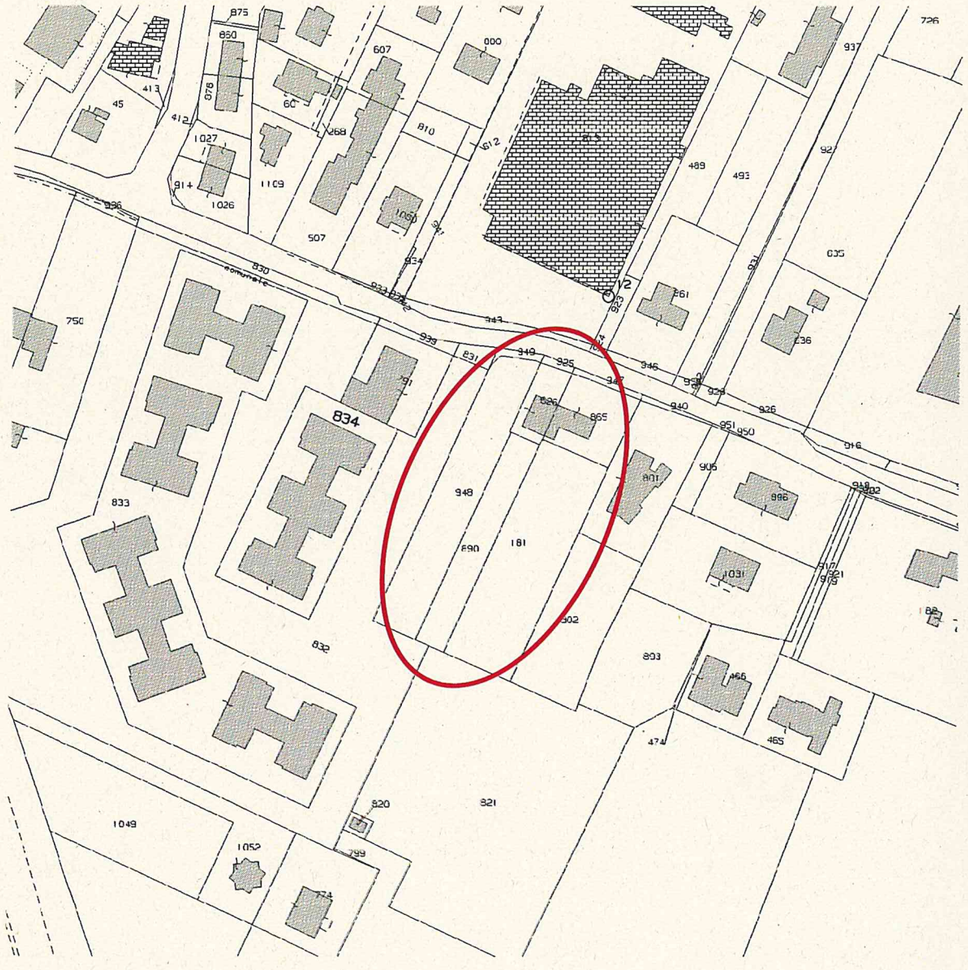
VOLPATO SILVIA (firma)

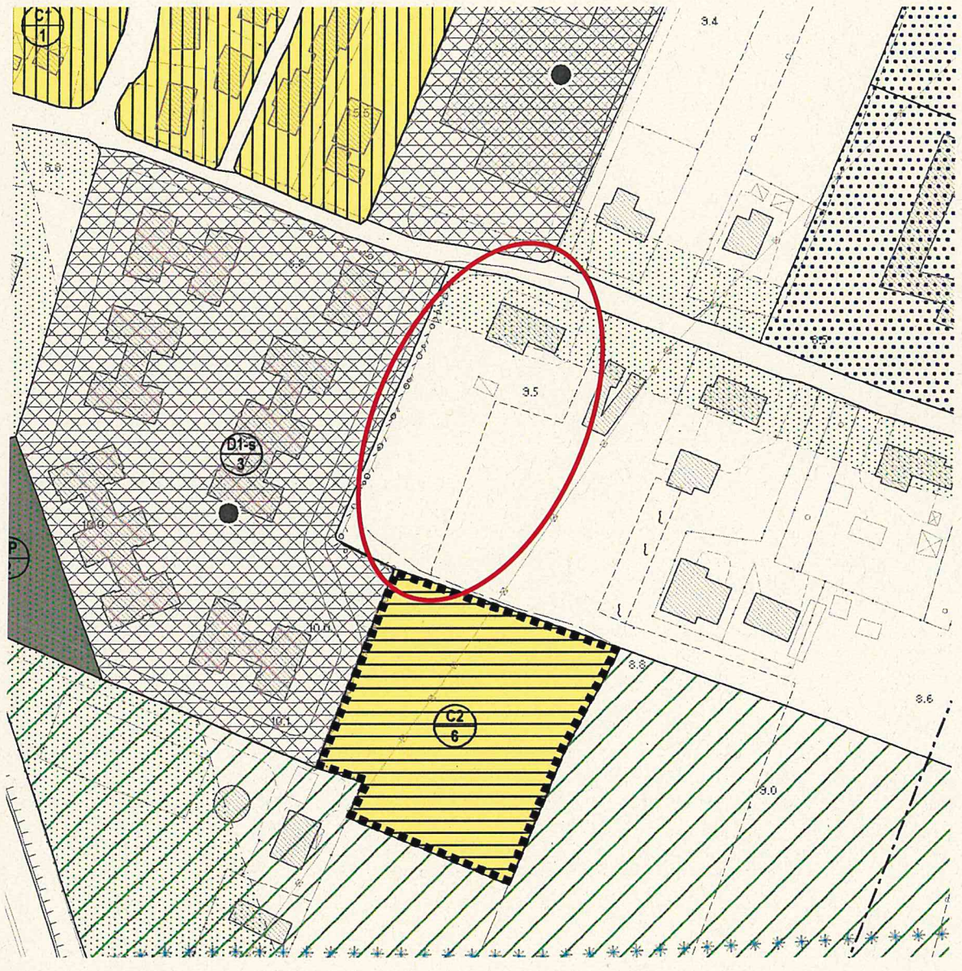
MARIGO ANGELA (firma) 

Comune di Noventa Padovana Prot 0013874 del 22-07-2024 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "A"

ESTRATTO CATASTALE scala 1:2000		ESTRATTO PIANO INTERVENTI scala 1:2000
FOGLIO N. ____ **6** _____- MAPPALI N. _____ **948 e 626**_____		ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "Z.T.O." _____**E2**_____



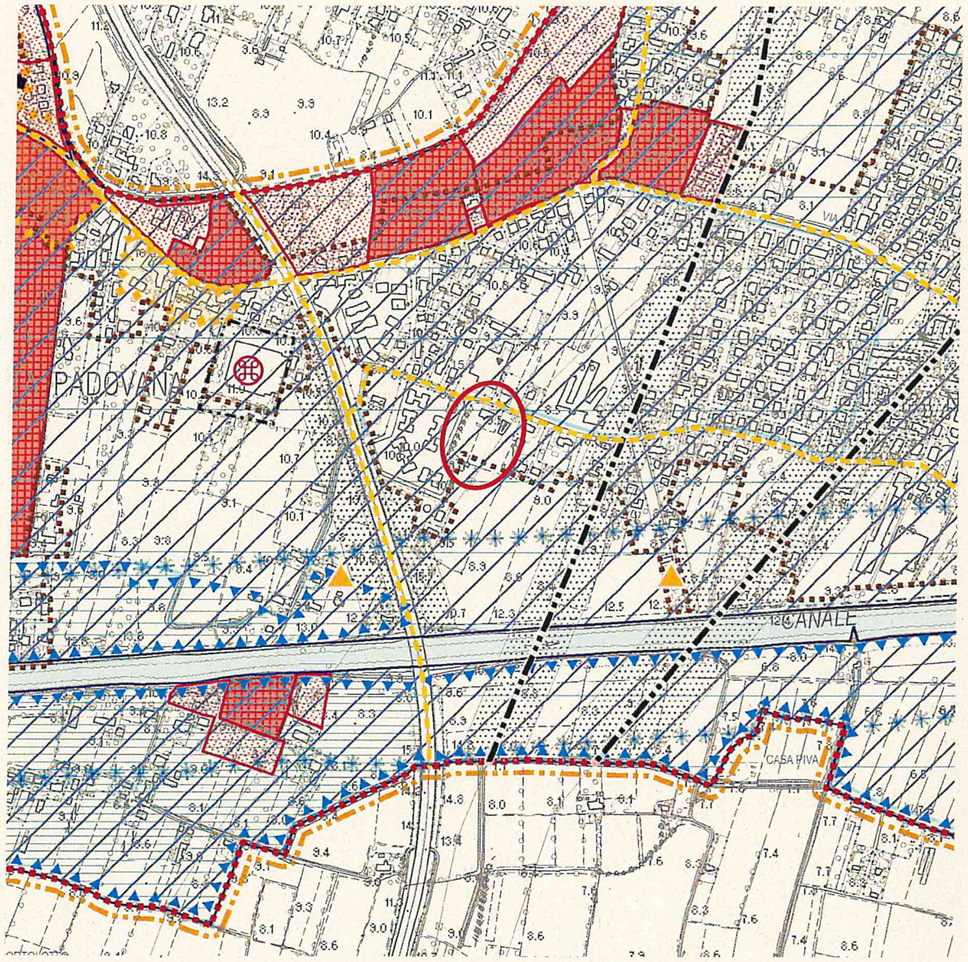


Comune di Noventa Padovana Prot 0013874 del 22-07-2024 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "B"

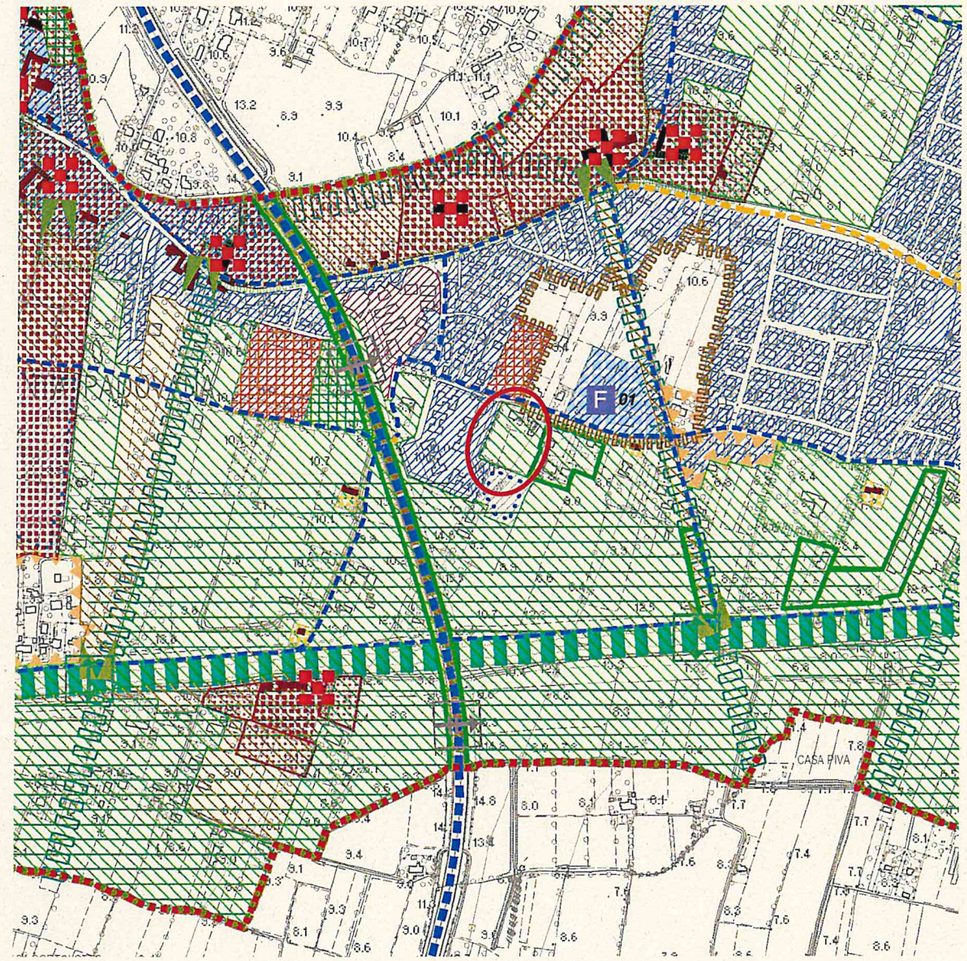
ESTRATTO P.A.T. scala 1:10000

ELABORATO N. 1 – VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



ESTRATTO P.A.T. scala 1:10000

ELABORATO N. 4 - TRASFORMABILITA'



Comune di Noventa Padovana Prot 0013874 del 22-07-2024 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "C"

ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA scala 1:500		ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA scala 1:500
RILEVO AREA STATO ATTUALE		RILEVO AREA STATO DI PROGETTO

PROPRIETA': VOLPATO FABIANO, VOLPATO SILVIA, MARIGO ANGELA

FOGLIO N°: 6 MAPPALI N°:626 e 948

SUPERFICIE REALE: 1814,79 MQ

SUPERFICIE FONDIARIA AMBITO: 1865 MQ

VINCOLI:

VOLUMETRIA RICHIESTA: 153,47 MC

Silvia Volpato

Comune di Noventa Padovana Prot. 0002810 del 08-02-2023 arrivo Cat. 6 Cl. 1

DATI TECNICI

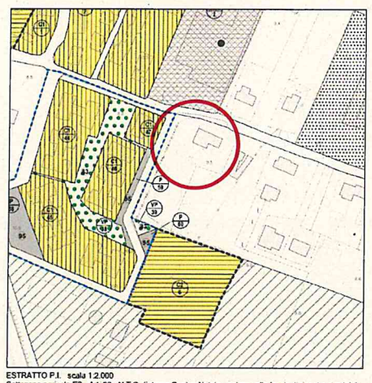
Z.T.O. "E2" Zona Agricola art. 35 N.T.O.

STATO DI FATTO

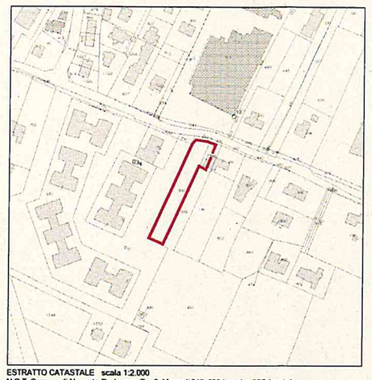
UNITA' "RESIDENZIALE" di PROPRIETA' VOLPATO FABIANO, VOLPATO SILVIA, MARIGO ANGELA:
* N.C.E.U. Foglio 6, Mappale n. 626, Sub 3
* N.C.E.U. Foglio 6, Mappale n. 865, Sub 3

UNITA' "AGRICOLA" di PROPRIETA' VOLPATO FABIANO, VOLPATO SILVIA, MARIGO ANGELA:
* N.C.E.U. Foglio 6, Mappale n. 626, Sub 5

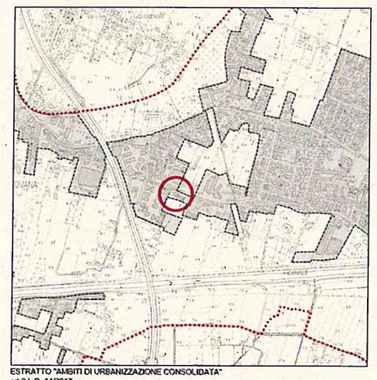
VOLUME RESIDENZIALE STATO DI FATTO UNITA' VOLPATO FABIANO, VOLPATO SILVIA, MARIGO ANGELA	= 350,11 mc
VOLUME AGRICOLO STATO DI FATTO UNITA' VOLPATO FABIANO, VOLPATO SILVIA, MARIGO ANGELA	= 153,47 mc
TOTALE VOLUME	= 503,58 mc



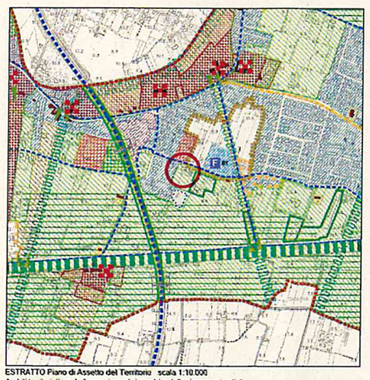
ESTRATTO P.I. scala 1:2.000
Sottozona agricola E2 - Art. 35 - N.T.O. (interno Centro Abitato - esterno alla fascia di rispetto stradale)



ESTRATTO CATASTALE scala 1:2.000
N.C.T. Comune di Noventa Padovana Fg. 6, Mappali 948, 626 (parte) e 865 (parte)

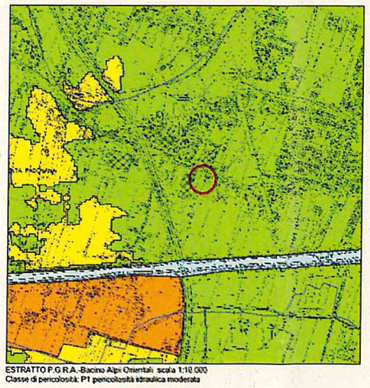


ESTRATTO "AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA"
art.2 L.R. 14/2017

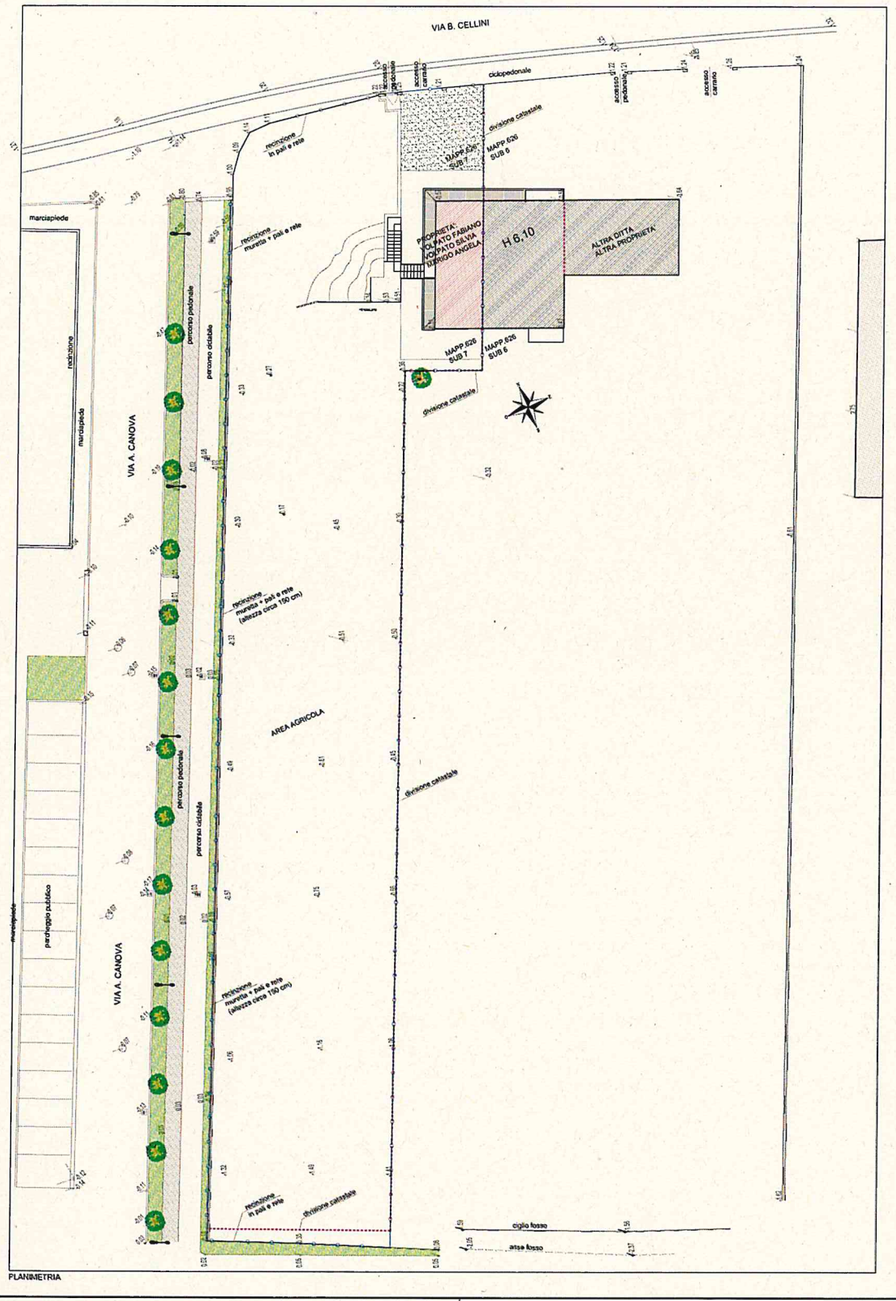


ESTRATTO Piano di Assetto del Territorio scala 1:10.000
Ambiti territoriali per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale:
Sistema agricolo-fluviale

ESTRATTO "DELIMITAZIONE CENTRI ABITATI"
D.G.C. n.38 del 19/04/2018



ESTRATTO P.G.R.A.-Bacino Alpi Orientali scala 1:10.000
Classe di pericolosità: P1 pericolosità idraulica moderata



PLANIMETRIA

Limite AREA DI PERTINENZA

Porzione di immmobile al piano terra oggetto di richiesta di cambio uso

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA
PROVINCIA DI PADOVA

Progetto di:
MANIFESTAZIONE DI INTERESSE - Richiesta di Cambio Uso volume agricolo non più funzionale alle esigenze dell'azienda agricola - immobile sito in via Cellini n.22

Descrizione tavola:	Scala elaborati:
ESTRATTI E PLANIMETRIA	VARIE

Richiedente/Proprietario:	Firma:
VOLPATO FABIANO VOLPATO SILVIA MARIGO ANGELA	

Tavola n.:	Data:	Progettista:	Timbro e firma:
1	GENNAIO 2023 Aggiornamenti:	Ing. Marco Franceschini	

Studio Tecnico: Piazzetta Giovanelli, 52 – 35027 Noventa Padovana (PD) – Tel. 049 8932066 – e-mail mf@studiomfs.biz

Questo disegno è di proprietà dello studio e non può essere copiato, riprodotto, pubblicato o divulgato ad altri senza il nostro preventivo benestare (Legge 22.4.41, n. 633, art. 2575 e segg. del C.C.)

Comune di Noventa Padovana Prot 0002810 del 08-02-2023 arrivo Cat 6 Cl 1

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA

PROVINCIA DI PADOVA

Progetto di:

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE - Richiesta di Cambio Uso volume agricolo non più funzionale alle esigenze dell'azienda agricola - immobile sito in via Cellini n.22

Descrizione tavola:

STATO di FATTO:
PIANTE e CALCOLO VOLUMI

Scala elaborati: VARIE

Richiedente/Proprietario:
VOLPATO FABIANO
VOLPATO SILVIA
MARIGO ANGELA

Firma:

Tavola n.: 2

Data: GENNAIO 2023

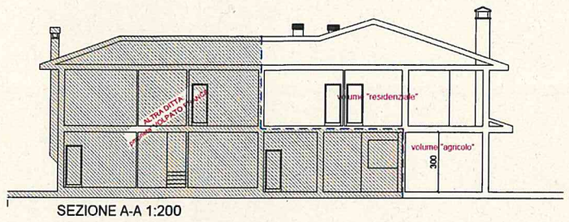
Aggiornamenti:

Progettista: Ing. Marco Franceschini

Timbro e firma:

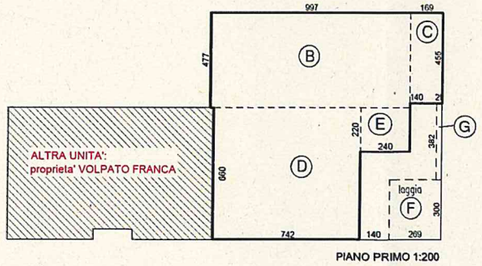
Studio Tecnico: Piazzetta Giovanelli, 52 – 35027 Noventa Padovana (PD) – Tel. 049 8932066 – e-mail mb@studiomb.biz

Elaborazioni grafiche a cura della MB snc di Scabora Barbara & C. Piazzetta Giovanelli, 52 – 35027 Noventa Padovana (PD) – Tel. 049 8932066
Ai sensi delle vigenti leggi in materia, questo documento non potrà essere copiato, riprodotto, pubblicato o divulgato ad altri, in tutto o in parte, senza il consenso dell'autore (Legge 22.4.41, n° 633, art. 2575 e segg. del C.C.)



SEZIONE A-A 1:200

PIANO TERRA 1:200



PIANO PRIMO 1:200

CALCOLO VOLUME "AGRICOLO"

(A) 4,285 x 11.37 =48,72 mq x h 3.15 = mc 153,47

TOTALE VOLUME "AGRICOLO" mc 153,47

CALCOLO VOLUME "RESIDENZIALE"

(B) 4,77 x 9,97 =47.56 mq x h 2.95 = mc 140,30

(C) 1,69 x 4,55 =7,69 mq x h 2.95 = mc 22,68

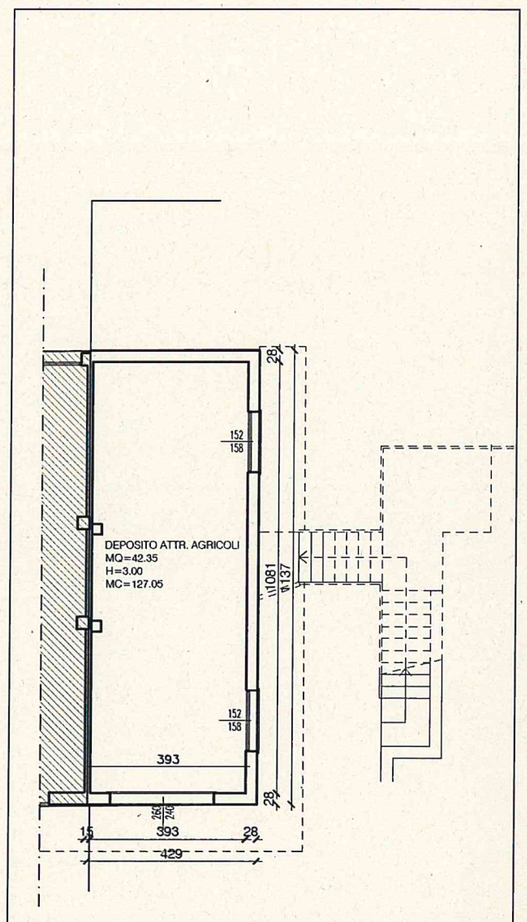
(D) 6,60 x 7,42 =48,97 mq x h 2.95 = mc 144,47

(E) 2,40 x 2,20 =5,28 mq x h 2.95 = mc 15,58

(F) 2,69 x 3,00 =8,07 mq x h 2.95 = mc 23,81

(G) 3,82 x 0,29 =1,11 mq x h 2.95 = mc 3,27

TOTALE VOLUME "RESIDENZIALE" mc 350,11



PIANTA PIANO TERRA

Silvia Volpato

14/02/2025

PER ACCETTAZIONE

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA PROVINCIA DI PADOVA

Rep. n. _____

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI PUNTUALI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto Ubaldo Collizzolli nato a Padova (PD) il 25/12/1971 residente a Noventa Padovana (PD) in Via Roma n. 30 C.F. CLLBLD71T25G224T il quale dichiara di intervenire al presente Atto nella sua qualità di comproprietario degli immobili situati nel Comune di Noventa Padovana e censiti catastalmente come indicato al successivo Art. 2 del presente Atto, nel seguito del presente atto denominato "Ditta Proponente".

e

La sottoscritta Anna Chiara Collizzolli nata a Padova (PD) il 08/03/1968 residente a San Stino di Livenza (VE) in Via San Pietro n. 7 C.F. CLLNCH68C48G224O il quale dichiara di intervenire al presente Atto nella sua qualità di comproprietaria degli immobili situati nel Comune di Noventa Padovana e censiti catastalmente come indicato al successivo Art. 2 del presente Atto, nel seguito del presente atto denominato "Ditta Proponente".

e

La sottoscritta Maria Cristina Dall'Armi nata a Venezia (VE) il 11/10/1944 residente a Noventa Padovana (PD) in Via Roma n. 30 C.F. DLLMCR44R51L736Y il quale dichiara di intervenire al presente Atto nella sua qualità di comproprietaria degli immobili situati nel Comune di Noventa Padovana e censiti catastalmente come indicato al successivo Art. 2 del presente Atto, nel seguito del presente atto denominato "Ditta Proponente".

PREMESSO che

-l'immobile in oggetto del presente atto unilaterale è bene personale in proprietà dei Sig.ri Ubaldo Collizzolli, Anna Chiara Collizzolli e Maria Cristina Dall'Armi, pervenuto con atto di compravendita redatto dal Notaio Riccardo Speranza con studio in Albignasego, in data 15/12/2010 rep. n. 20468, racc. n. 8293 registrato a Padova 1 in data 20/12/2010 al n. 22304 Serie 1T, trascritto alla conservatoria di Padova in data 21/12/2010, Reg. Gen. n. 48888, Reg. Par. n. 28422;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) del COMEPA approvato in Conferenza di Servizi del 18/07/2011 ratificata con delibera della Giunta Provinciale numero 50 del 22/02/2012 e pubblicato sul B.U.R. n. 21 in data 16/03/2012;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 155 in data 17/11/2017 e pubblicato sul BUR n. 116 in data 01/12/2017, adeguato alle prescrizioni imposte in fase di approvazione recepite con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 25/05/2018 e successiva Variante n. 1 al P.A.T. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020, relativa all'adeguamento del P.A.T. alla Legge Regionale n. 14/2017 sulle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;

-a norma dell'art. 8 delle Norme Tecniche del P.A.T. gli interventi da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 sono definiti in sede di P.I. sulla base di proposte presentate dai privati;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) divenuto efficace a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., ai sensi

dell'art. 48, comma 5-bis, della Legge Regionale n. 11/2004, per le parti compatibili con lo stesso Piano;

-il Comune di Noventa Padovana dopo l'approvazione del Piano degli Interventi (P.I.) ha approvato le seguenti Varianti:

1. Variante n. 1 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 28/11/2018, concernente la modifica di tre schede di tutela del patrimonio storico "schede B - Edifici storici con grado di protezione" e l'integrazione dell'art. 13 delle N.T.O. relativo alla normativa sulla disciplina degli interrati e modalità per la realizzazione dei parcheggi;

2. Variante n. 2 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 27/11/2020, inerente indicazioni normative riguardanti tipologie edilizie e numero di alloggi per alcune Z.T.O. all'interno del Repertorio Normativo;

3. Variante n. 3 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 30/11/2021, inerente l'allineamento del P.I. al P.A.T. e al P.A.T.I. e alle recenti disposizioni normative in tema di consumo di suolo, nonché modifiche cartografiche e accoglimento manifestazioni di interesse pubblico;

4. Variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 28/02/2022, inerente l'aggiornamento cartografico per l'inserimento dell'opera pubblica della scuola d'infanzia e asilo integrato a Noventana;

VALUTATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 78 del 01/08/2019 sono state approvate le linee guida e criteri generali per la raccolta di proposte ed iniziative di interesse diffuso o puntuale e di proposte di rilevante interesse pubblico da definire attraverso accordi pubblico/privato per l'inserimento nel PI;

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020 è stata approvata la

"variante di adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017 relativamente alle Disposizioni per il contenimento di consumo di suolo";

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 30/10/2020 è stato approvato il procedimento per l'istituzione del Registro Comunale dei Crediti Edilizi (RECRED), ai sensi dell'art. 4, comma 8, della Legge Regionale n. 14 del 04.04.2019, secondo la procedura prevista dall'art. 18, comma 2 e 3, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-con Delibera di Giunta Comunale n. 108 del 22/12/2020 sono state approvate le "Linee guida per l'applicazione dei meccanismi di perequazione da adottare nella valutazione delle proposte di accordo pubblico/privato";

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 29/12/2020 è stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) e successiva modifica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 30/11/2021;

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 26/07/2022 di presa d'atto, è stato avviato l'iter di approvazione della variante n. 5 al P.I. mediante illustrazione del "Documento Programmatico Preliminare (denominato Documento del Sindaco)", predisposto in riferimento all'art. 18, comma 1, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

CONSIDERATO che

-l'Amministrazione Comunale, con avviso pubblico del 01/09/2022 prot. 16820, ha avviato il procedimento alla concertazione e alla partecipazione pubblica con incontro fissato in data 15/09/2022 rivolto a cittadini, a tecnici, ad associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, a gestori di servizi pubblici e di uso pubblico e agli interessati, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 5 e 18 della Legge

Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-l'Amministrazione Comunale, in data 01/09/2022 ha pubblicato nella Sezione "Amministrazione Trasparente", dal 02/09/2022 al 30/11/2022, un avviso finalizzato alla presentazione di manifestazioni di interesse, da parte di privati che intendano attuare trasformazioni volte ad assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di "rilevante interesse pubblico", e/o puntuali interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o di inserimento di nuove volumetrie, compatibili con le previsioni del P.A.T.I, del P.A.T., del P.G.R.A. (Piano di Gestione Rischio Alluvioni), di Contenimento del Consumo del Suolo ai sensi della L.R. n. 14/2017, del Documento Programmatico Preliminare, nonché nel rispetto delle indicazioni contenute nelle linee guida approvate con D.G.C. n. 78/2019;

-a seguito del citato avviso pubblico la Ditta Proponente ha presentato una manifestazione di interesse pubblico per la sottoscrizione di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. e/o atto unilaterale d'obbligo, in data 21/07/2023 Prot. n. 14364;

-il Comune di Noventa Padovana ha richiesto integrazione documentale con nota del 22/04/2024 prot. 7952, integrata dalla Ditta in data 13/05/2024 prot. 9345;

-è interesse del Comune di Noventa Padovana procedere alla trasformazione e/o riqualificazione urbanistico-edilizia del territorio attraverso un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. o attraverso un atto unilaterale d'obbligo;

-nel caso di non attuazione dell'intervento proposto entro 5 (cinque) anni dall'approvazione della Variante n. 5 al PI, la validità della previsione

urbanistica e dell'accordo pubblico privato o dell'atto unilaterale d'obbligo decade;

-la proposta di progetto/iniziativa per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica viene accolta fatto salvo diritti di terzi.

VERIFICATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 118 del 31/10/2023 avente ad oggetto "Attività di Formazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi. Valutazioni in merito all'accoglimento delle proposte di accordo pubblico-privato di cui all'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004", la manifestazione di interesse presentata agli atti comunali è risultata "accoglibile" solo dal punto di vista del giudizio tecnico;

-la manifestazione di interesse e/o la proposta progettuale è coerente con il P.A.T., con il P.I., con il Documento Programmatico del Sindaco e compatibile con le previsioni degli strumenti urbanistici generali e con le norme urbanistiche vigenti;

-è interesse della Ditta Proponente realizzare l'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla perequazione urbanistica;

-i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative fissati dal PAT, segnatamente dall'art. 5 delle relative Norme Tecniche, e delle linee guida stabilite dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n. 108 del 22/12/2020;

-tale accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. e/o atto unilaterale d'obbligo, costituisce parte integrante della Variante n. 5 al Piano degli Interventi, dovrà essere

successivamente recepito dal Consiglio Comunale con delibera di adozione ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento finale di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

La Ditta Proponente accetta e assume gli obblighi di seguito indicati

ART. 1 - PREMESSE

1.Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente Atto Unilaterale d'Obbligo per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica.

ART. 2 - INDIVIDUAZIONE AREE

1.Le aree oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo sono per la Ditta Proponente così catastalmente individuate:

Catasto Terreni: Comune di Noventa Padovana, Sezione U.,:

Foglio n. 4, Particella n. 1483 di mq. 1023 (sup. reale mq. 1.251);

2.La Ditta Proponente dichiara di avere la piena e libera proprietà e disponibilità delle suddette aree.

ART. 3 - OBIETTIVI E CONTENUTI

1.Il presente Atto Unilaterale d'Obbligo, ha per oggetto un intervento di trasformazione urbanistica finalizzato alla conversione di tutta l'area a verde pubblico (VP/34) di pertinenza della Villa Petri Collizzolli, per una superficie di mq. 790, a verde privato (VPR);

ART. 4 - OBBLIGHI DELLA DITTA PROPONENTE

1.La Ditta Proponente, a seguito dell'inserimento delle previsioni urbanistiche contenute nel presente Atto Unilaterale d'Obbligo all'interno del Piano degli Interventi, si impegna a:

-versare il contributo perequativo del 100% del plusvalore delle aree ed

immobili oggetto di trasformazione urbanistica, per un totale quantificato in un importo di € 5.925,00 (Euro cinquemilanovecentoventicinque/zerozero) entro 60 giorni dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale, relativa all'adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi, condizionata alla successiva approvazione della Variante stessa.

ART. 5 - SPESE

1.Tutte le spese, anche quelle notarili, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti alla stipula del presente Atto sono a carico della Ditta Proponente che dichiara formalmente di assumerle.

ART. 6 - EFFICACIA

1.Il presente Atto Unilaterale d'Obbligo è impegnativo per la Ditta Proponente sin dal momento della sua sottoscrizione.

2.L'efficacia del presente Atto Unilaterale d'Obbligo è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Provvedimento di approvazione dell'atto stesso.

3.Qualora il Consiglio Comunale di Noventa Padovana non dovesse Approvare la Variante n. 5 al Piano degli Interventi secondo i criteri stabiliti dal presente Atto Unilaterale d'Obbligo, lo stesso si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra la Ditta Proponente ed il Comune.

4.Nell'eventualità in cui la Variante n. 5 al Piano degli Interventi venisse approvata con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Ditta Proponente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente atto, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto,

ivi compresi i titoli edilizi e i certificati di agibilità relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Ditta Proponente.

ART. 7 - DISPOSIZIONI FINALI

1.La Ditta Proponente, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli immobili oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente Atto Unilaterale d'Obbligo.

2.La Ditta Proponente si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi riguardanti la perequazione urbanistica e il presente atto.

3.L'assunzione dei predetti obblighi e delle relative garanzie da parte degli aventi causa libererà la Ditta Proponente.

Noventa Padovana li 14/02/2025

Per la "Ditta Proponente"

Ubaldo Collizzolli (firma) Ubaldo Collizzolli

Anna Chiara Collizzolli (firma) Anna Chiara Collizzolli

Maria Cristina Dall'Armi (firma) Maria Cristina Dall'Armi

Comune di Noventa Padovana Prot 0009345 del 13-05-2024 arrive Cat 6 Cl 1

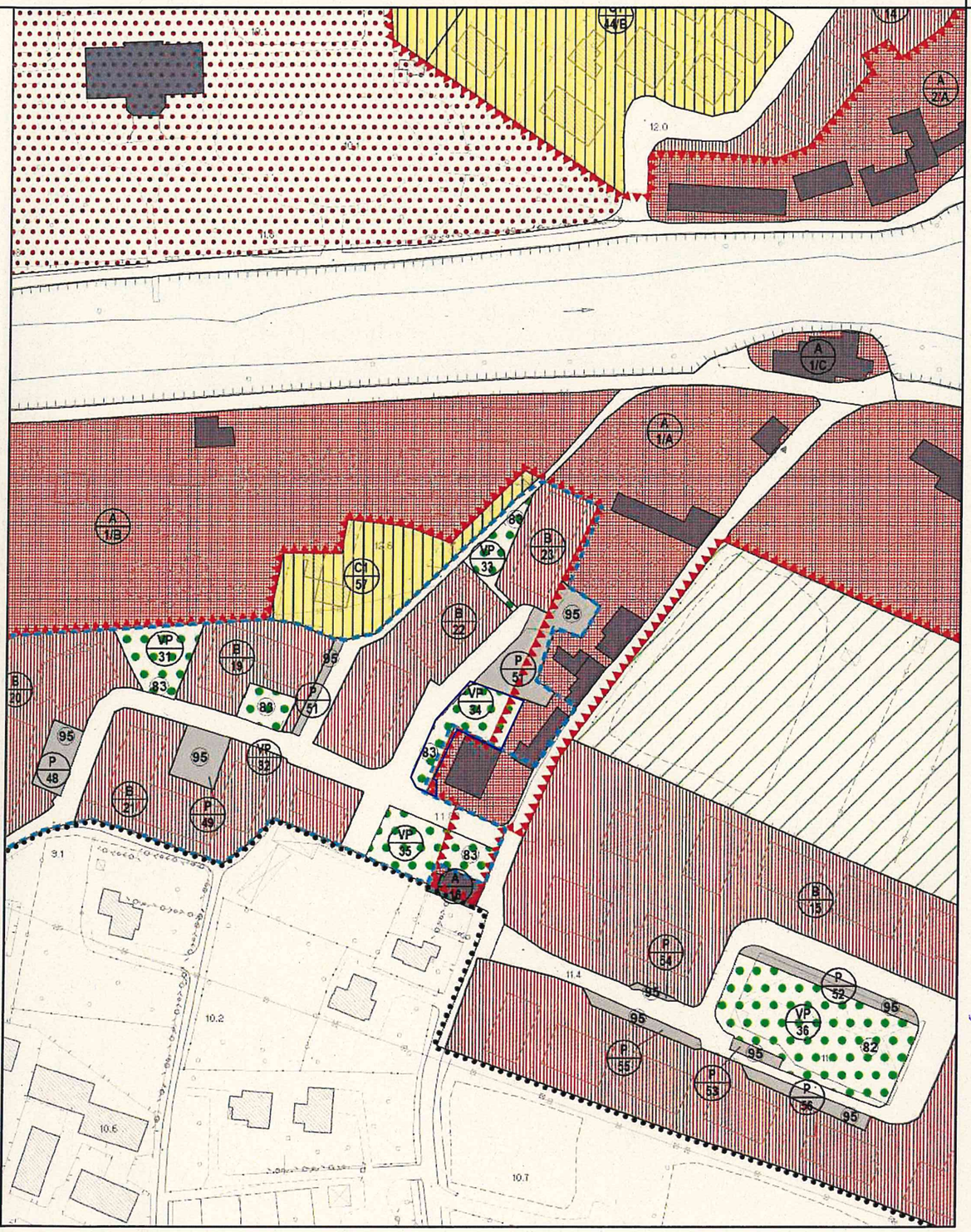
ALLEGATO "A"

ESTRATTO CATASTALE scala 1:2000

FOGLIO N. 4 MAPPALI N.1483

ESTRATTO PIANO INTERVENTI scala 1:2000

AREA A VERDE PUBBLICO (VP)

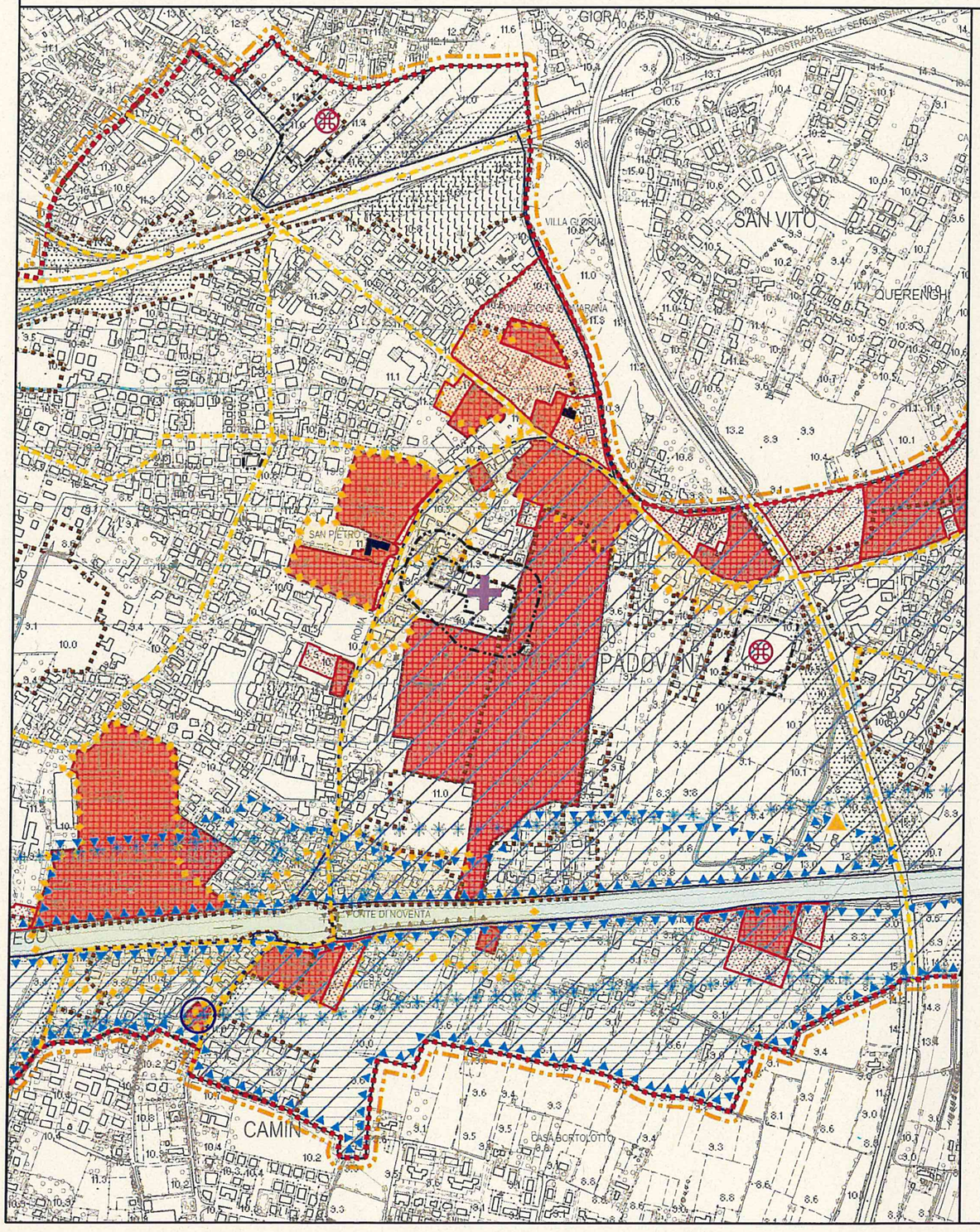


Comune di Noventa Padovana Prot 0009345 del 13-05-2024 arrive Cat 6 Cl 1

ALLEGATO "B"

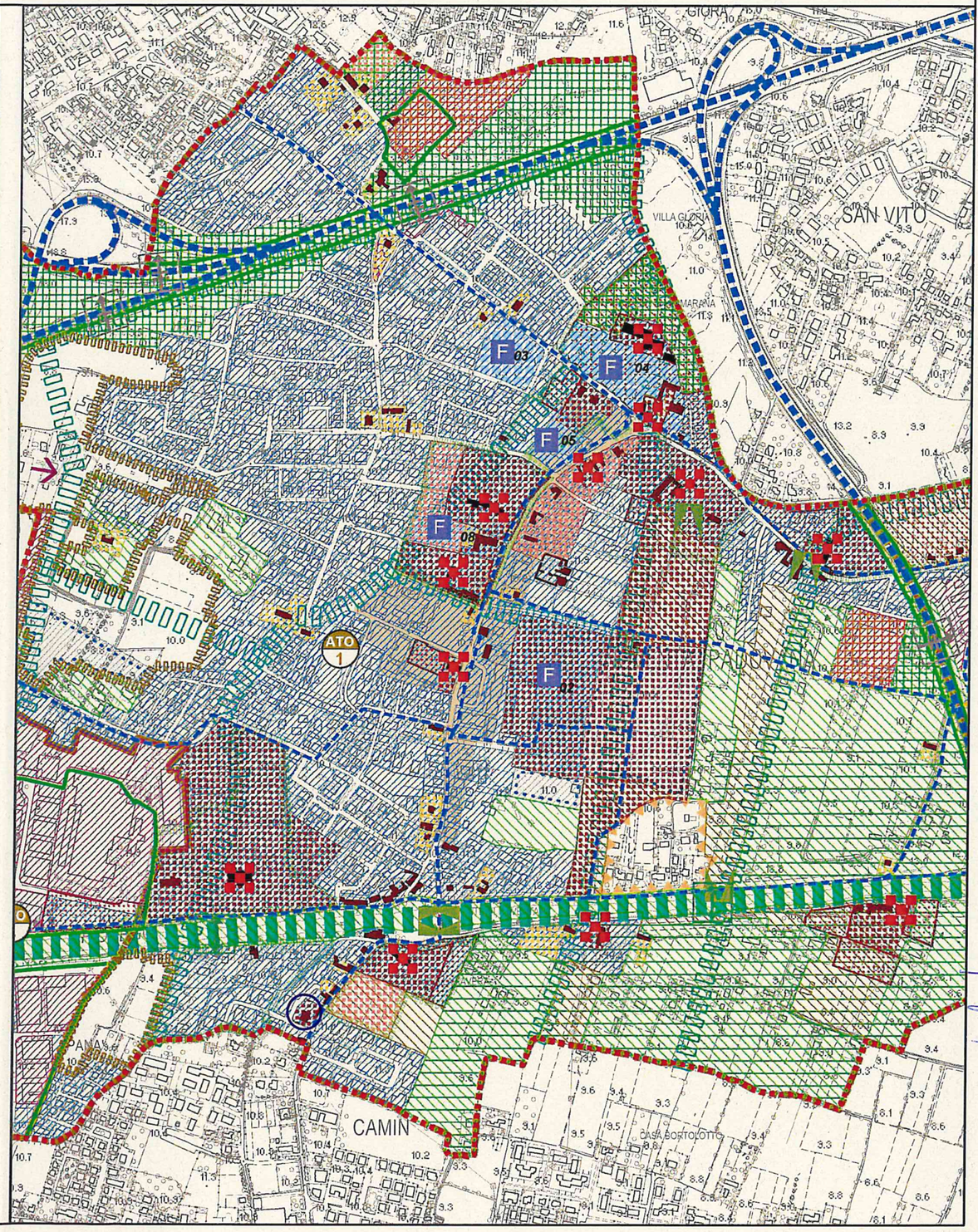
ESTRATTO P.A.T. scala 1:10000

ELABORATO N.1 - VINCOLO E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



ESTRATTO P.A.T. scala 1:10000

ELABORATO N.4 - TRASFORMABILITA'



Comune di Noventa Padovana Prot 0009345 del 13-05-2024 arrive Cat 6 Cl 1

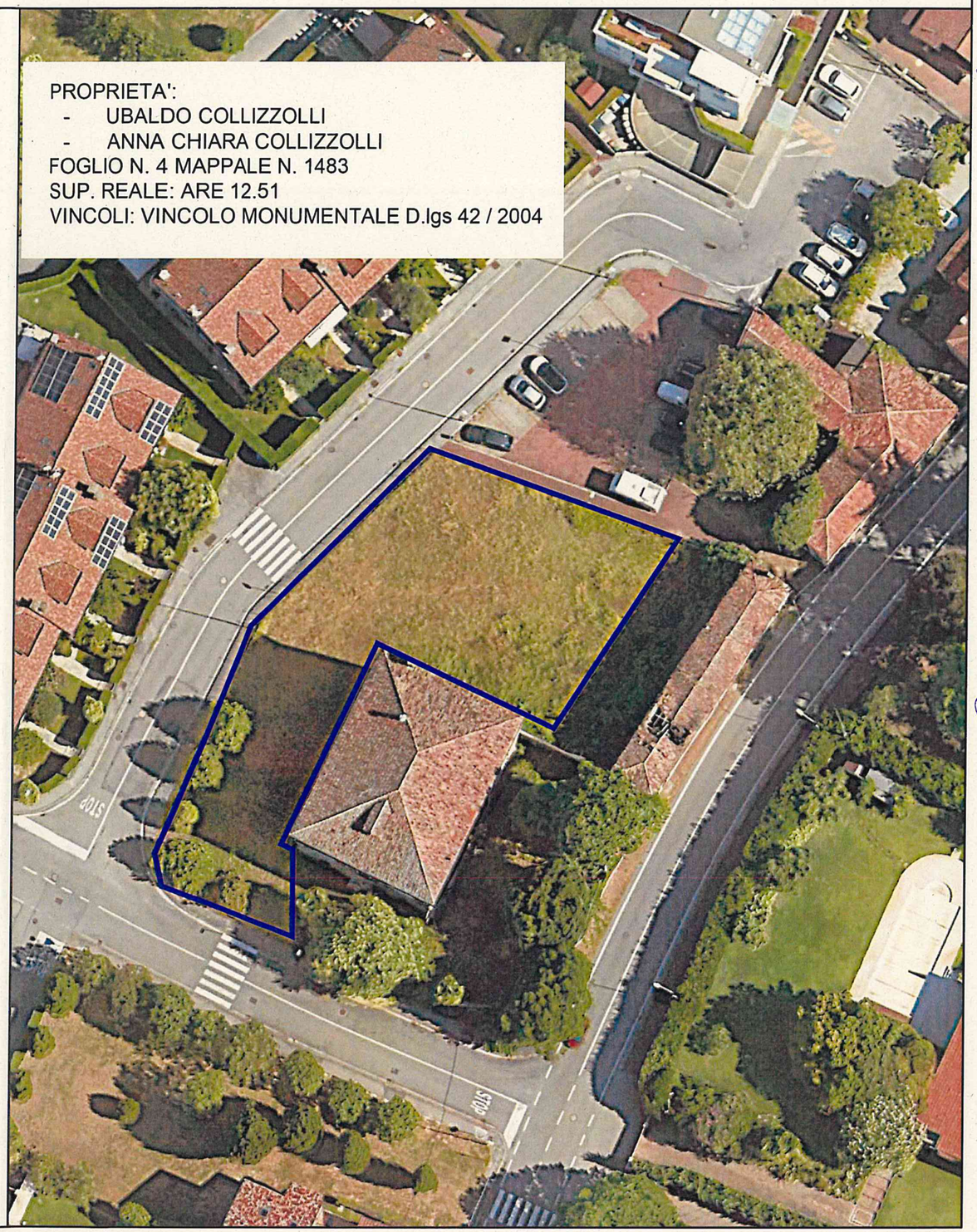
ALLEGATO "C"

ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA scala 1:500

RILIEVO AREA STATO ATTUALE

ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA scala 1:500

RILIEVO AREA STATO PROGETTO



17/02/2025

PER ACCETTAZIONE

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA PROVINCIA DI PADOVA

Rep. n.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI PUNTUALI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto Andrea Barbato, nato a Padova (PD) il 30/07/1958, residente a Fiesso d'Artico in via Qrt. Dell'industria-III strada n. 3, C.F. BRBNDR58L30G224B il quale dichiara di intervenire al presente Atto nella sua qualità di comproprietario e Amministratore Unico della Società Eugenio S.r.l.,

e

la sottoscritta Cristiana Barbato, nata a Padova (PD) il 12/01/1965, residente a Noventa Padovana (PD) in via Tazzoli n. 16, C.F. BRBCST65A52G224Z la quale dichiara di intervenire al presente Atto nella sua qualità di comproprietaria e socia della Società Eugenio S.r.l.,

e

il sottoscritto Ugo Barbato, nato a Padova (PD) il 12/11/1960, residente a Vigonza (PD) in via Ruffini n. 7, C.F. BRBGUO60S12G224E, il quale dichiara di intervenire al presente Atto nella sua qualità di comproprietario e socio della Società Eugenio S.r.l.,

e

la Ditta Eugenio Srl, con sede in Padova (PD) in Piazzetta Primo Modin n. 12, C.F. e iscr.al Registro delle Imprese al n. 04028630285 Numero REA PD-355951, la quale dichiara di intervenire al presente Atto nella sua qualità di proprietaria;

I sottoscritti, ognuno per le rispettive quote, dichiarano di intervenire al

presente Atto nella loro qualità di proprietari, degli immobili situati nel Comune di Noventa Padovana e censiti catastalmente come indicato al successivo Art. 2 del presente Atto, nel seguito del presente atto denominato "Ditta Proponente".

PREMESSO che

-gli immobili in oggetto del presente atto unilaterale sono beni in proprietà ognuno per le rispettive quote, alla Ditta Proponente, pervenuti con:

atto di successione in data 04/12/2023 Sede Padova (PD) Registrazione Volume n. 88888 n. 65262 registrato in data 13/02/2024, trascritto alla Conservatoria di Padova n. 4216.2/2024;

atto di redistribuzione aree e compravendita redatto dal Notaio Todeschini Premuda con studio in Padova in data 21/12/2005 Repertorio n. 56577 , trascritto alla conservatoria di Padova (PD) in data 29/12/2005, Reg. Gen. n. 63386, Reg. Par. n. 34002;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) del COMEPA approvato in Conferenza di Servizi del 18/07/2011 ratificata con delibera della Giunta Provinciale numero 50 del 22/02/2012 e pubblicato sul B.U.R. n. 21 in data 16/03/2012;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 155 in data 17/11/2017 e pubblicato sul BUR n. 116 in data 01/12/2017, adeguato alle prescrizioni imposte in fase di approvazione recepite con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 25/05/2018 e successiva Variante n. 1 al P.A.T. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020, relativa all'adeguamento del P.A.T. alla Legge Regionale n.

14/2017 sulle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;

-a norma dell'art. 8 delle Norme Tecniche del P.A.T. gli interventi da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 sono definiti in sede di P.I. sulla base di proposte presentate dai privati;

-il Comune di Noventa Padovana è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) divenuto efficace a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., ai sensi dell'art. 48, comma 5-bis, della Legge Regionale n. 11/2004, per le parti compatibili con lo stesso Piano;

-il Comune di Noventa Padovana dopo l'approvazione del Piano degli Interventi (P.I.) ha approvato le seguenti Varianti:

1. Variante n. 1 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 28/11/2018, concernente la modifica di tre schede di tutela del patrimonio storico "schede B - Edifici storici con grado di protezione" e l'integrazione dell'art. 13 delle N.T.O. relativo alla normativa sulla disciplina degli interrati e modalità per la realizzazione dei parcheggi;

2. Variante n. 2 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 27/11/2020, inerente indicazioni normative riguardanti tipologie edilizie e numero di alloggi per alcune Z.T.O. all'interno del Repertorio Normativo;

3. Variante n. 3 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 30/11/2021, inerente l'allineamento del P.I. al P.A.T. e al P.A.T.I. e alle recenti disposizioni normative in tema di consumo di suolo, nonché modifiche cartografiche e accoglimento manifestazioni di interesse pubblico;

4. Variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 28/02/2022, inerente l'aggiornamento cartografico per l'inserimento dell'opera

pubblica della scuola d'infanzia e asilo integrato a Noventana;

VALUTATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 78 del 01/08/2019 sono state approvate le linee guida e criteri generali per la raccolta di proposte ed iniziative di interesse diffuso o puntuale e di proposte di rilevante interesse pubblico da definire attraverso accordi pubblico/privato per l'inserimento nel PI;

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020 è stata approvata la "variante di adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017 relativamente alle Disposizioni per il contenimento di consumo di suolo";

-con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 30/10/2020 è stato approvato il procedimento per l'istituzione del Registro Comunale dei Crediti Edilizi (RECRED), ai sensi dell'art. 4, comma 8, della Legge Regionale n. 14 del 04.04.2019, secondo la procedura prevista dall'art. 18, comma 2 e 3, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-con Delibera di Giunta Comunale n. 108 del 22/12/2020 sono state approvate le "Linee guida per l'applicazione dei meccanismi di perequazione da adottare nella valutazione delle proposte di accordo pubblico/privato";

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 29/12/2020 è stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) e successiva modifica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 30/11/2021;

-con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 26/07/2022 di presa d'atto, è stato avviato l'iter di approvazione della variante n. 5 al P.I. mediante illustrazione del "Documento Programmatico Preliminare (denominato Documento del Sindaco)", predisposto in riferimento all'art. 18, comma 1, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

CONSIDERATO che

-l'Amministrazione Comunale, con avviso pubblico del 01/09/2022 prot. 16820, ha avviato il procedimento alla concertazione e alla partecipazione pubblica con incontro fissato in data 15/09/2022 rivolto a cittadini, a tecnici, ad associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, a gestori di servizi pubblici e di uso pubblico e agli interessati, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 5 e 18 della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

-l'Amministrazione Comunale, in data 01/09/2022 ha pubblicato nella Sezione "Amministrazione Trasparente", dal 02/09/2022 al 30/11/2022, un avviso finalizzato alla presentazione di manifestazioni di interesse, da parte di privati che intendano attuare trasformazioni volte ad assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di "rilevante interesse pubblico", e/o puntuali interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o di inserimento di nuove volumetrie, compatibili con le previsioni del P.A.T.I. del P.A.T., del P.G.R.A. (Piano di Gestione Rischio Alluvioni), di Contenimento del Consumo del Suolo ai sensi della L.R. n. 14/2017, del Documento Programmatico Preliminare, nonché nel rispetto delle indicazioni contenute nelle linee guida approvate con D.G.C. n. 78/2019;

-a seguito del citato avviso pubblico la Ditta Proponente ha presentato una manifestazione di interesse pubblico per la sottoscrizione di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. e/o atto unilaterale d'obbligo, in data 23/01/2025 Prot. n. 1791;

-è interesse del Comune di Noventa Padovana procedere alla trasformazione e/o riqualificazione urbanistico-edilizia del territorio attraverso un accordo

pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. o attraverso un atto unilaterale d'obbligo;

-nel caso di non attuazione dell'intervento proposto entro 5 (cinque) anni dall'approvazione della Variante n. 5 al PI, la validità della previsione urbanistica e dell'accordo pubblico privato o dell'atto unilaterale d'obbligo decade;

-la proposta di progetto/iniziativa per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica viene accolta fatto salvo diritti di terzi.

VERIFICATO che

-con Delibera di Giunta Comunale n. 118 del 31/10/2023 avente ad oggetto "Attività di Formazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi. Valutazioni in merito all'accoglimento delle proposte di accordo pubblico-privato di cui all'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004", la manifestazione di interesse presentata agli atti comunali è risultata "accoglibile" solo dal punto di vista del giudizio tecnico;

-la manifestazione di interesse e/o la proposta progettuale è coerente con il P.A.T., con il P.I., con il Documento Programmatico del Sindaco e compatibile con le previsioni degli strumenti urbanistici generali e con le norme urbanistiche vigenti;

-è interesse della Ditta Proponente realizzare l'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla perequazione urbanistica;

-i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative fissati dal PAT, segnatamente dall'art. 5 delle relative Norme Tecniche, e delle linee guida stabilite dalla Giunta Comunale con

propria deliberazione n. 108 del 22/12/2020;

-tale accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. e/o atto unilaterale d'obbligo, costituisce parte integrante della Variante n. 5 al Piano degli Interventi, dovrà essere successivamente recepito dal Consiglio Comunale con delibera di adozione ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento finale di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

La Ditta Proponente accetta e assume gli obblighi di seguito indicati

ART. 1 - PREMESSE

1.Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente Atto Unilaterale d'Obbligo per l'attuazione di interventi puntuali di trasformazione urbanistica.

ART. 2 - INDIVIDUAZIONE AREE

1.Le aree oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo sono per la Ditta Proponente così catastalmente individuate:

Catasto Terreni: Comune di Noventa Padovana, Sezione U.: Lotto 1

Foglio n. 9, Particelle n. 909 di mq. 610;

Foglio n. 9, Particelle n. 915 di mq. 315;

Foglio n. 9, Particelle n. 998 di mq. 108;

Catasto Terreni: Comune di Noventa Padovana, Sezione U.: Lotto 2

Foglio n. 9, Particelle n. 914 di mq. 348;

Foglio n. 9, Particelle n. 925 di mq. 555;

Foglio n. 9, Particelle n. 997 di mq. 103;

2.La Ditta Proponente dichiara di avere la piena e libera proprietà e disponibilità delle suddette aree.

ART. 3 - OBIETTIVI E CONTENUTI

1.Il presente Atto Unilaterale d'Obbligo ha per oggetto la realizzazione di un intervento di trasformazione urbanistico edilizia finalizzato alla riqualificazione/ricucitura del centro urbano di Oltrebrenta di Noventa Padovana in Via Cesare Battisti;

2.L'intervento proposto dalla Ditta prevede la realizzazione di una volumetria residenziale massima di mc. 1.600,00 in n. 2 lotti da mc. 800,00;

ART. 4 - OBBLIGHI DELLA DITTA PROPONENTE

1.La Ditta Proponente, a seguito dell'inserimento delle previsioni urbanistiche contenute nel presente Atto Unilaterale d'Obbligo all'interno del Piano degli Interventi, si impegna a:

-versare il contributo perequativo del 100% del plusvalore delle aree ed immobili oggetto di trasformazione urbanistica, per un totale quantificato in un importo di € 94.290,00 (Euro novantaquattromiladuecentonovanta/zerozero) entro 60 giorni dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale, relativa all'adozione della Variante n. 5 al Piano Interventi, condizionata alla successiva approvazione della Variante stessa.

2.In ogni caso la Ditta Proponente su eventuale precisa richiesta dell'Ufficio Tecnico si impegna a riordinare gli spazi pertinenziali di sua proprietà al cui scopo si obbliga a presentare allo Sportello S.U.A.P. dell'Edilizia Privata, contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire per l'esecuzione del presente atto, anche un progetto di razionale riordino dei citati spazi pertinenziali con previsione di eventuali cessioni di proprietà, se dovute.

3.La Ditta Proponente per dare compimento al presente atto ha l'obbligo di presentare una istanza di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 20 del D.P.R.

380/2001 soggetto a Contributo di Costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 entro 3 anni dall'esecutività della Delibera di Approvazione della Variante n. 5 al Piano Interventi.

ART. 5 - SPESE

1.Tutte le spese, anche quelle notarili, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti alla stipula del presente Atto sono a carico della Ditta Proponente che dichiara formalmente di assumerle.

ART. 6 - EFFICACIA

1.Il presente Atto Unilaterale d'Obbligo è impegnativo per la Ditta Proponente sin dal momento della sua sottoscrizione.

2.L'efficacia del presente Atto Unilaterale d'Obbligo è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Provvedimento di approvazione dell'atto stesso.

3.Qualora il Consiglio Comunale di Noventa Padovana non dovesse Approvare la Variante n. 5 al Piano degli Interventi secondo i criteri stabiliti dal presente Atto Unilaterale d'Obbligo, lo stesso si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra la Ditta Proponente ed il Comune.

4.Nell'eventualità in cui la Variante n. 5 al Piano degli Interventi venisse approvata con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Ditta Proponente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente atto, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi e i certificati di agibilità relativi agli interventi

privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Ditta Proponente.

ART. 7 - DISPOSIZIONI FINALI

1.La Ditta Proponente, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli immobili oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente Atto Unilaterale d'Obbligo.

2.La Ditta Proponente si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi riguardanti la perequazione urbanistica e il presente atto.

3.L'assunzione dei predetti obblighi e delle relative garanzie da parte degli aventi causa libererà la Ditta Proponente.

Noventa Padovana li 17/02/2025

Per la "Ditta Proponente"

Andrea Barbato in qualità di Amministratore Unico della Società Eugenio Srl

(firma) _____

Cristiana Barbato in qualità di Socio della Società Eugenio Srl

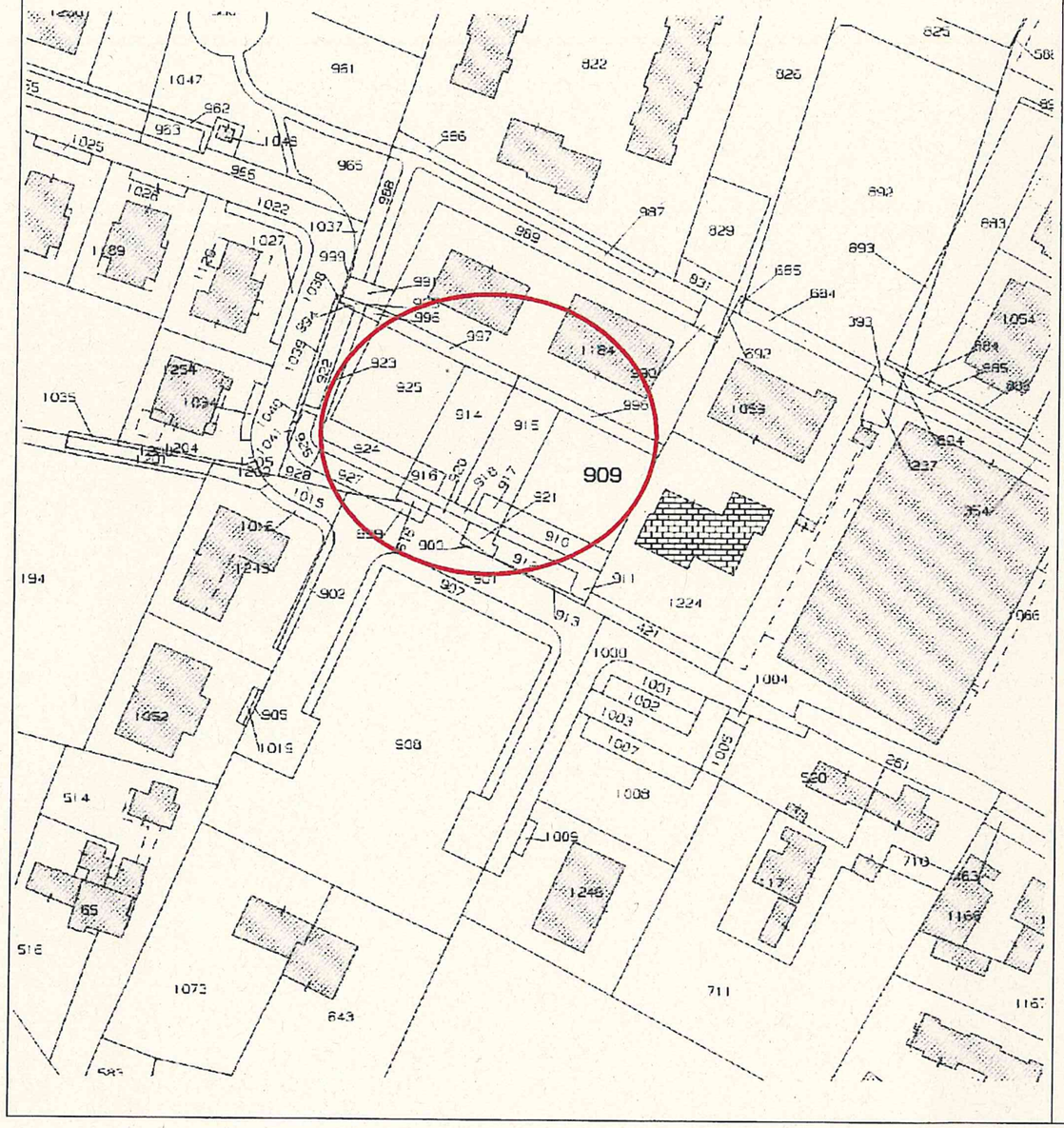
(firma) _____

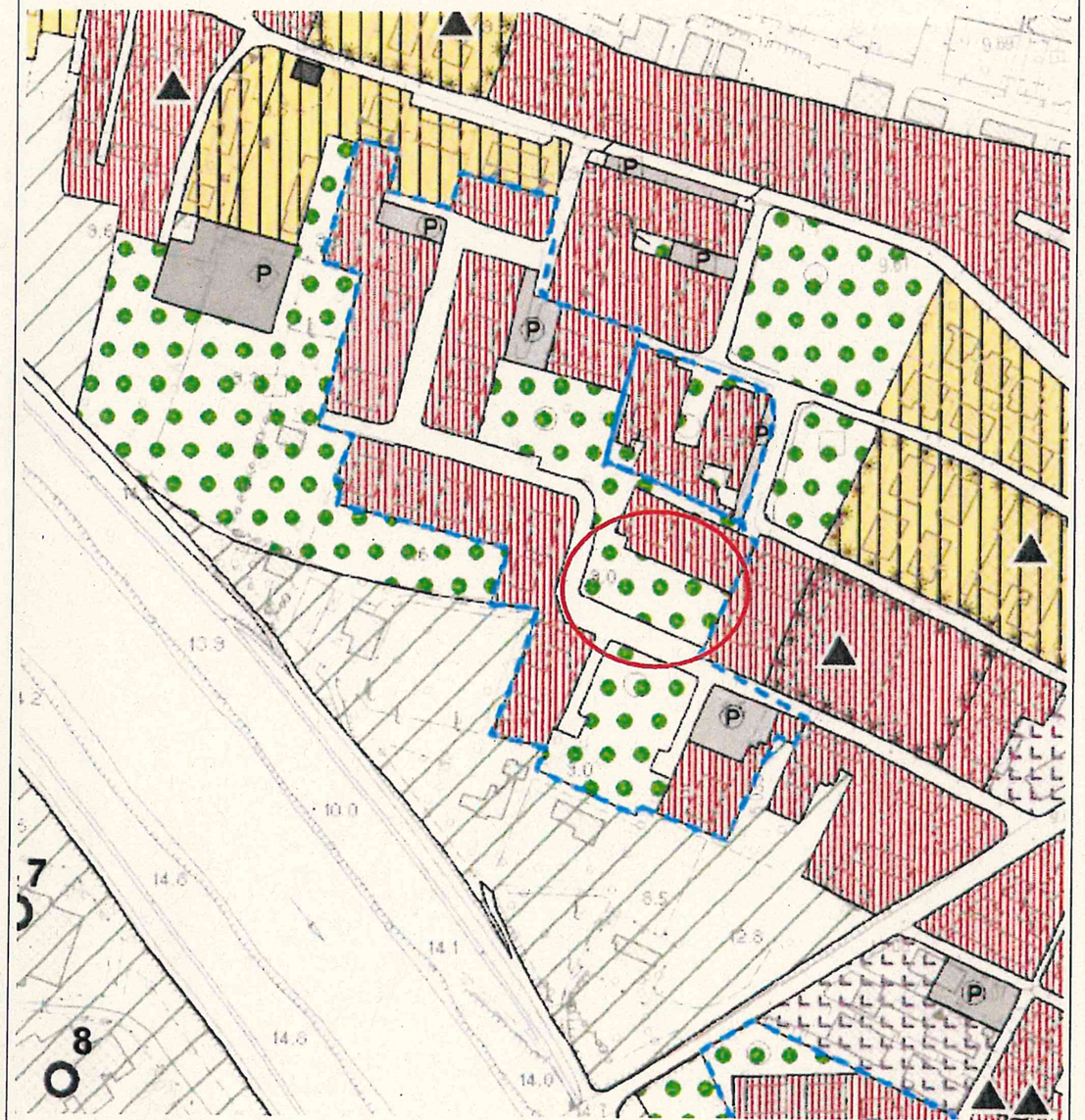
Ugo Barbato in qualità di Socio della Società Eugenio Srl

(firma) _____

ALLEGATO "A"

ESTRATTO CATASTALE scala 1:2000	ESTRATTO PIANO INTERVENTI scala 1:2000
FOGLIO N. 9 - MAPPALI N. 909, 915, 998, 914, 925, 997	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "Z.T.O." - Fc -Area a parco per il gioco e lo sport



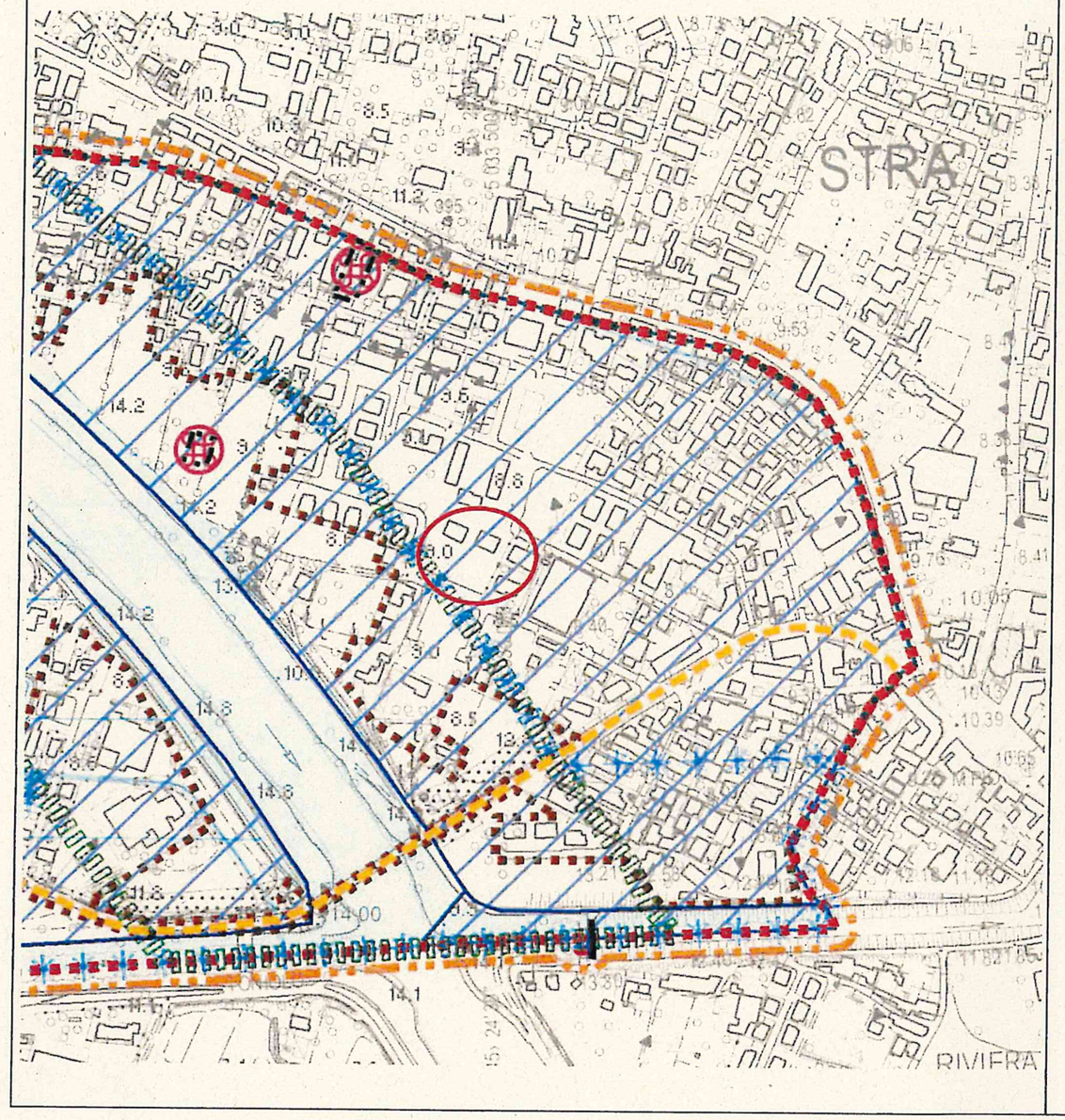


Comune di Noventa Padovana Prot 0001912 del 27-01-2025 arrivo Cat 6 Cl 3

ALLEGATO "B"

ESTRATTO P.A.T. scala 1:10000

ELABORATO N. 1 – VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



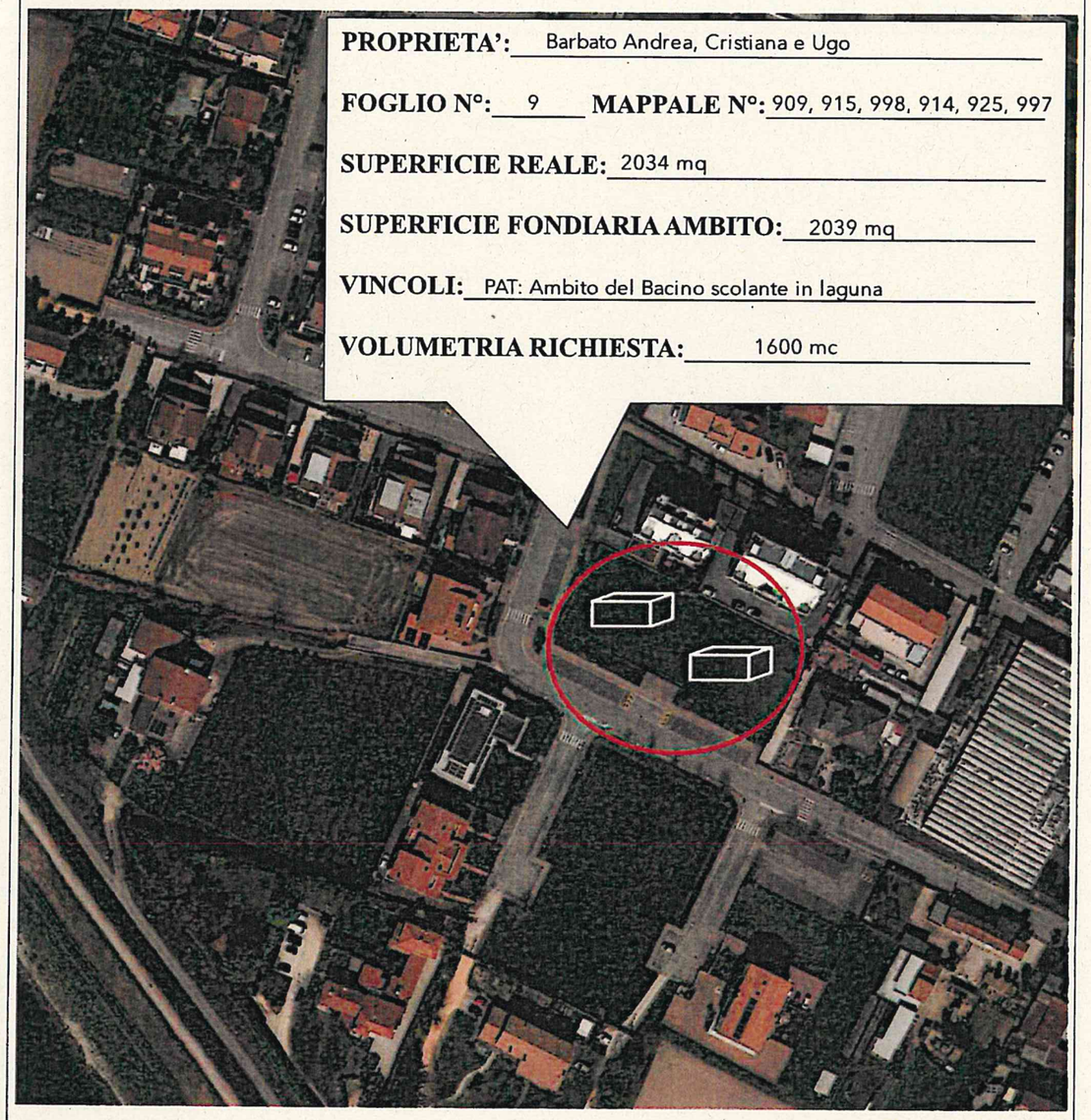
ESTRATTO P.A.T. scala 1:10000

ELABORATO N. 4 - TRASFORMABILITA'

Comune di Noventa Padovana Prot 0001912 del 27-01-2025 arrivo Cat 6 Cl 3

ALLEGATO "C"

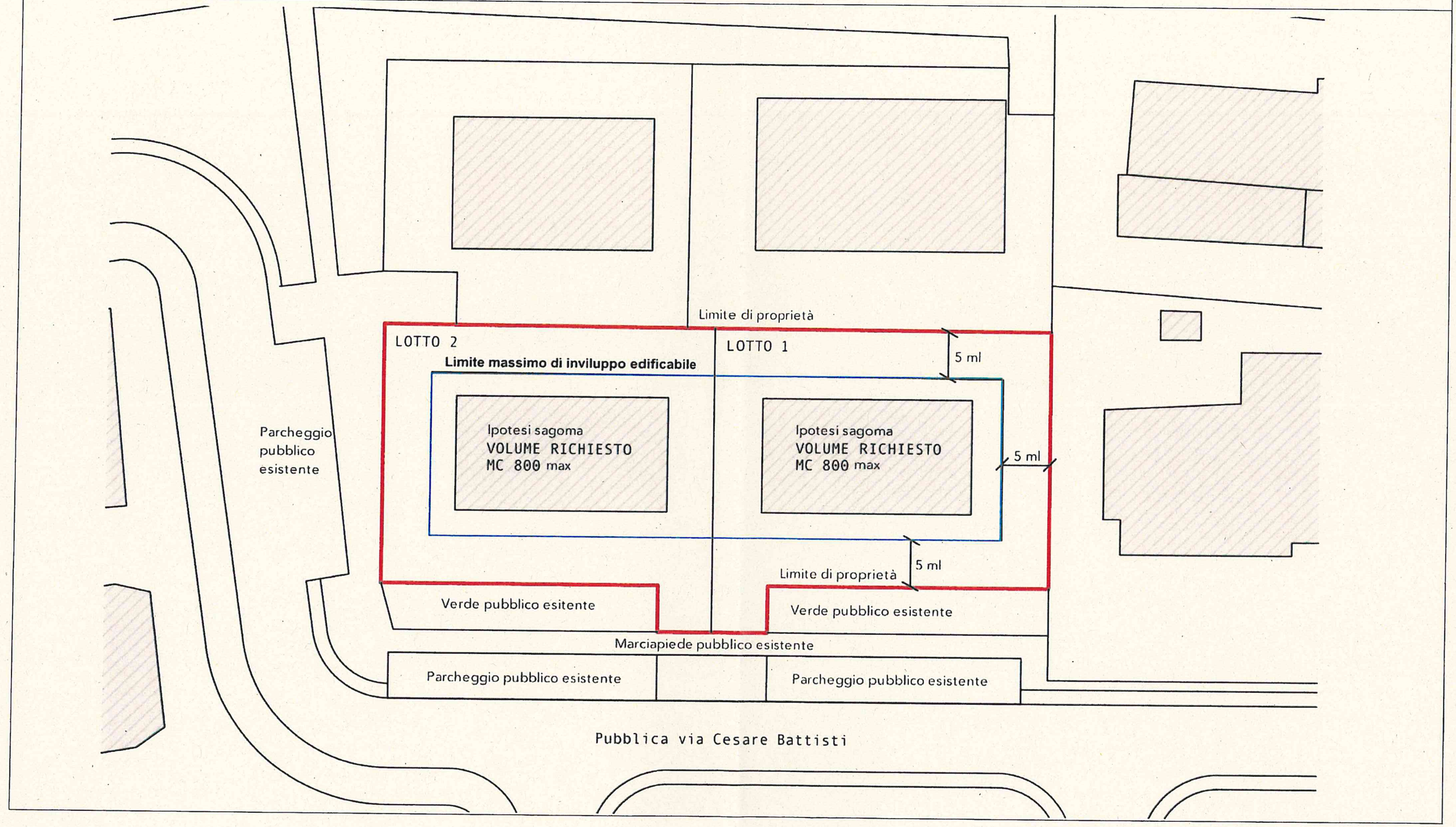
ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA scala 1:500		ESTRATTO CARTA GEOGRAFICA scala 1:500
RILEVO AREA STATO ATTUALE		RILEVO AREA STATO DI PROGETTO



Comune di Noventa Padovana Prot 0001912 del 27-01-2025 arrivo Cat 6 Cl 3

ALLEGATO "D"

ELABORATO PLANIVOLUMETRICO o SCHEDA DI PROGETTO scala 1:1000



Comune di Noventa Padovana Prot 0001912 del 27-01-2025 arrivo Cat 6 Cl 3