



COMUNE di PIAZZOLA sul BRENTA

Provincia di Padova

Cap 35016
Cod. Fisc. 80009670284
Tel. 049/9697911
Fax 049/9697930
E-mail: protocollo@comune.piazzola.pd.it

Prot. n° 6516 All. N°

li, 26/09/2011

AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI TERRENO EDIFICABILE A DESTINAZIONE ERP, NELLA FRAZIONE DI VACCARINO, IN VIA TRIESTE.

SI RENDE NOTO

Che il **giorno 8 novembre 2011, alle ore 10,00** presso la Residenza Municipale del Comune di Piazzola sul Brenta, in Viale Camerini, 3, davanti al Responsabile del Settore LL.PP. e Patrimonio, avrà luogo l'asta pubblica ad incanto per la vendita di un terreno di proprietà comunale, con l'obbligo di realizzare un intervento compatibile con la normativa in vigore in tema di **edilizia residenziale pubblica**.

Dimensione e condizioni dell'intervento:

Area censita al N.C.T.:

N.C.T.	Fg. 50 Mapp. 255 di	mq	35
N.C.T.	Fg. 50 Mapp. 510 di	mq	14;
N.C.T.	Fg. 50 Mapp. 605 di	mq	6.427
N.C.T.	Fg. 50 Mapp. 607 di	mq	5.072
N.C.T.	Fg. 50 Mapp. 663 di	mq	4.843
N.C.T.	Fg. 50 Mapp. 573 di	mq	216
N.C.T.	Fg. 50 Mapp. 569 di	mq	230
N.C.T.	Fg. 50 Mapp. 665 di	mq	666
TOTALE		mq. 17.503, superficie reale mq. 17.924	

Superficie territ. reale Mq.	Densità mc/mq	Volume lordo	Alloggi n.
17924	0,96	17207 (è possibile una riduzione del 20%)	34 (circa)

Sui mappali n. 605 e 255 come su individuati viene riconosciuto in favore del terreno censito al N.C.T. Fg. 50, mapp. 551, una servitù di passaggio agricolo per la coltivazione dei fondi.

Destinazione urbanistica:

Zona C2 + Zona E2

Area soggetta al Piano PEEP, delibera di adozione G.C. n. 72 del 7.09.2005 e approvato con delibera di C.C. n. 57 del 16.12.2005.

Variante 1/06 (inserimento cabina elettrica), delibera di adozione G.C. n. 68 del 28.06.2006 e approvato con delibera di C.C. n. 52 del 29.11.2006.

Variante 2/08 (recepimento concorso di idee), delibera di adozione G.C. n. 132 del 19.11.2008 e approvato con delibera di C.C. n. 3 del 27.01.2008.

Costi di assegnazione:

Il prezzo a base d'asta per la cessione del terreno è di € 882.380,36 così ripartito:

mq 17.924 x € 47,89 (D.C.C. N. 32/2007) =	€	858.380,36
importo rete fognatura nera già eseguita	€	<u>24.000,00</u>
Totale	€	882.380,36

Requisiti per la partecipazione e domande:

Sono ammessi alla partecipazione della cessione dell'area riservata a E.R.P. i seguenti soggetti:

- ATER della Provincia di Padova
- Cooperative edilizie di abitazione divise
- Imprese di costruzione

Per concorrere all'asta è richiesto il versamento di un deposito cauzionale infruttifero di € 88.238,00 pari al 10% dell'importo a base d'asta. Il versamento dovrà essere effettuato esclusivamente presso la Tesoreria Comunale – Banca di Credito Cooperativo – Agenzia di Piazzola sul Brenta. Sarà cura del Tesoriere rilasciare specifica ricevuta comprovante l'avvenuto versamento del deposito cauzionale. In alternativa al deposito è ammessa polizza fideiussoria assicurativa o bancaria per il medesimo valore con validità minima di 180 giorni, che preveda espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione aggiudicatrice. Non è ammesso l'inoltro direttamente all'Amministrazione aggiudicatrice di assegni circolari per l'importo previsto.

Le domande dovranno essere presentate al Responsabile del Settore LL.PP. e Patrimonio, e pervenire presso il Protocollo Generale del Comune entro le ore 12,00 del 7 novembre 2011.

Non verranno prese in considerazione le domande pervenute successivamente alla scadenza del bando.

Condizioni generali

1. Il bene immobile viene venduto a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e/o passive, penitenze ed accessioni manifeste e non manifeste così come spettano al Comune di Piazzola sul Brenta in forza dei titoli e del possesso.

2. Il pagamento del prezzo integrale di acquisto dovrà essere effettuato con le seguenti modalità:

Nel caso l'offerente abbia optato per il deposito cauzionale, lo stesso verrà introitato nelle casse dell'ente. La somma restante sarà versata a saldo alla firma del contratto di compravendita, la cui stipula sarà effettuata, dinanzi al Segretario Generale dell'Ente quale ufficiale rogante.

La stipula del contratto definitivo dovrà avvenire entro e non oltre il 14 dicembre 2011;

Si precisa che, trattandosi di Asta pubblica funzionale all'alienazione di un bene patrimoniale e quindi non un appalto di lavori, forniture, servizi, non è applicabile la direttiva comunitaria n. 66/2007/CE, nonché la Lex Specialis D.Lgs. 163/2006; pertanto non è necessario applicare il termine di 35 gg per la stipula del contratto (art. 11, comma 10 del D.Lgs. 163/2006).

Nel caso l'offerente abbia optato per la stipula di polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, l'intera somma sarà versata alla firma del contratto di compravendita secondo le modalità sopra specificate.

Tutte le spese, imposte e tasse vigenti al momento della stipula dell'atto inerenti al trasferimento della proprietà, saranno a carico dell'aggiudicatario;

Qualora le offerte vengano prodotte da più persone, l'alienazione del terreno verrà fatta per quote indivise;

L'asta si svolgerà con il metodo delle offerte segrete in aumento, da confrontarsi con il prezzo base d'asta, ai sensi degli articoli 73 lettera c) e 76 del RD 827/1924;

L'asta verrà aggiudicata alla maggior offerta per l'Amministrazione. In caso di più offerte di pari importo, si procederà a norma dell'art. 77 del sopra citato RD 827/1924; se i concorrenti sono presenti all'adunanza, si procede ad una licitazione tra essi soli, a partiti segreti; ove nessuno di coloro che ha fatto l'offerta uguale sia presente, la sorte deciderà chi debba essere aggiudicatario;

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida;

Nel caso in cui nessuna offerta pervenisse in tempo utile, il Comune si riserva di procedere all'alienazione del terreno mediante trattativa privata;

Non sono ammesse offerte per persona da nominare, né alcuna cessione dell'aggiudicazione, fatte salve le rappresentanze legali previamente autorizzate nei modi dovuti e le procure speciali. Tale documentazione dovrà essere prodotta esclusivamente in originale o in copia autenticata da Notaio pena l'esclusione dalla gara;

I partecipanti alla gara autorizzano il trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs, 30/6/2003 n. 196.

Modalità di partecipazione alla gara e di presentazione delle offerte

Gli interessati dovranno presentare l'offerta con le seguenti modalità:

- Essere redatta in carta legale; indicare per le persone fisiche nome e cognome, il luogo e data di nascita, il domicilio e codice fiscale dell'offerente o degli offerenti e, per le persone giuridiche, la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, nonché le generalità del legale rappresentante; indicare l'aumento espresso in cifre ed in lettere offerto sul prezzo a base d'asta da esprimersi in Euro. L'offerta deve essere datata e sottoscritta in maniera leggibile ed inequivocabile;
- L'offerta dovrà essere inserita in una busta sigillata con ceralacca e controfirmata sui lembi; è ammessa la sigillatura con nastro adesivo trasparente, posto sopra la firma ed eventuale timbro del mittente. La sigillatura dovrà essere comunque tale da garantire la chiusura e, nello stesso tempo, confermare l'autenticità della chiusura originale proveniente dal mittente.
- La busta contenente l'offerta di cui al punto precedente dovrà essere chiusa in un plico al cui interno dovranno esserci i seguenti ulteriori documenti:
 - a) La ricevuta in originale rilasciata dal Tesoriere comprovante l'eseguito deposito della somma posta a garanzia dell'offerta o copia della polizza fideiussoria o bancaria allo scopo stipulata;
 - b) In caso di partecipazione di società, consorzi, cooperative, autocertificazione dalla quale risultino l'iscrizione della Società o Ditta alla Camera di Commercio, il nominativo della persona o persone designate a rappresentarla e impegnarla legalmente e che la Società o la Ditta non si trovi in stato di liquidazione, fallimento o concordato e che non si siano verificate tali procedure nel quinquennio anteriore alla data stabilita per la gara. E' ammessa, a tal proposito,

autocertificazione a norma di legge o fotocopia del documento richiesto corredato da copia del documento di identità del/i dichiarante/i;

- c) La dichiarazione dell'offerente, redatta in bollo e sottoscritta, ai sensi del D.P.R. 445/2000, nella quale lo stesso, sotto la propria responsabilità, dichiara:

1) di conoscere e accettare senza riserva alcuna tutte le norme di cui al presente bando, con particolare riguardo alle condizioni previste dallo schema di contratto di Cessione area e Convenzione urbanistica allegato al bando di Asta pubblica;

2) di aver preso conoscenza dei beni oggetto d'asta e di ogni altra condizione che può aver influito nella determinazione dell'offerta;

3) di non essere stati protestati per mancato pagamento di effetti o per emissione di assegni a vuoto (per i soggetti privati);

4) di non trovarsi in stato di inabilitazione e di interdizione giudiziale o legale da cui consegua l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, anche ai sensi della c.d. "legislazione antimafia"; e che la summenzionata condizione ricorre altresì nei riguardi del rappresentato / dei componenti degli organi di amministrazione dell'Impresa (sbarrare le parti che non interessano);

5) di autorizzare espressamente il Comune a utilizzare, ai sensi dell'art. 79, comma 5bis, del D. Lgs. 163/2006, così come modificato dal D.Lgs. 53/2010, il seguente n. di Fax a cui inviare le comunicazioni di cui all'art. 79, comma 5 della normativa sopracitata.

Inoltre, per tutte le società commerciali, le cooperative e i loro consorzi:

6) dichiarazione con la quale il Legale rappresentante attesti la sua qualità, l'iscrizione della Società o Ditta alla Camera di Commercio e che le stesse non siano in stato di liquidazione o fallimento concordato e che non lo siano state neppure nel quinquennio antecedente la gara.

In caso di partecipazione da parte di procuratori, la procura speciale in originale o in copia autenticata da un Notaio;

- d) Certificato legalmente valido, in originale o in copia autenticata ai sensi degli artt. 18 e 19 del D.P.R. 445/2000, del Casellario giudiziale (ovvero dichiarazione sostitutiva del certificato del Casellario giudiziale, con annessa copia fotostatica di un documento di riconoscimento legalmente valido del sottoscrittore) dal quale risulti che il concorrente/offerente non abbia subito condanne che ne limitino la capacità giuridica e la capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- e) Per le associazioni temporanee di imprese:

- mandato conferito all'impresa capogruppo dalle altre imprese riunite, risultante da scrittura privata autenticata, recante l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuna impresa al raggruppamento;
- procura con la quale viene conferita la rappresentanza al legale rappresentante dell'impresa capogruppo, risultante da atto pubblico.

È peraltro ammessa la presentazione del mandato e della procura in un unico atto notarile redatto in forma pubblica.

In assenza di mandato e procura, dovrà essere presentata specifica dichiarazione sottoscritta da tutte le imprese che intendono riunirsi, contenente l'impegno a conferire, in caso di aggiudicazione,

mandato collettivo speciale con rappresentanza ad una di esse, qualificata come capogruppo, la quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e delle mandanti. La predetta dichiarazione deve contenere l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuna impresa al costituendo raggruppamento.

Per i consorzi di cui all'art. 34, c. 1, lett. e) del D. Lgs. 163/2006

atto costitutivo del consorzio e successive modificazioni, in originale o copia, dichiarata conforme all'originale ai sensi degli artt. 18 e 19 del D.P.R. n. 445/2000, recante l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuna impresa al consorzio.

delibera dell'organo statutariamente competente, indicante l'impresa consorziata con funzioni di capogruppo.

In assenza di atto costitutivo, dovrà essere presentata specifica dichiarazione sottoscritta da tutte le imprese che intendono consorziarsi, contenente l'impegno a costituire il consorzio, in caso di aggiudicazione, nonché l'individuazione dell'impresa consorziata con funzioni di capogruppo. La predetta dichiarazione deve contenere l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuna impresa al costituendo consorzio.

E' vietata qualsiasi modificazione della composizione dell'associazione temporanea e del consorzio rispetto a quella risultante dall'impegno presentato in sede di istanza di ammissione

- Il plico sopra descritto, chiuso e sigillato a sua volta, deve essere indirizzato al Comune di Piazzola sul Brenta — Ufficio Protocollo — Viale S. Camerini, 3 — 35016 Piazzola sul Brenta (Pd) e riportare in modo ben leggibile ed inequivocabile la seguente dicitura: "Offerta di (cognome e nome) per **l'asta del giorno 8.11.2011** per la VENDITA DI TERRENO EDIFICABILE A DESTINAZIONE ERP, NELLA FRAZIONE DI VACCARINO, IN VIA TRIESTE.
- Il plico contenente la busta sigillata con l'offerta e gli allegati sopra indicati dovrà pervenire a mezzo del servizio postale con raccomandata A.R. o a mezzo di Agenzia autorizzata ovvero essere presentata a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Piazzola sul Brenta, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 7.11.2011**; l'Ufficio Protocollo è aperto al pubblico dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 12.00 Le suddette modalità vanno scrupolosamente osservate a pena di esclusione dalla gara stessa.
- Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Espletamento della gara e disposizioni varie

L'aggiudicazione provvisoria del lotto sarà effettuata a favore del concorrente che avrà fatto la migliore offerta al rialzo, anche in presenza di una sola offerta valida.

Il verbale di aggiudicazione provvisoria verrà redatto secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

In caso di mancata aggiudicazione o esperimento dell'asta, per qualsivoglia motivo, i concorrenti non potranno far luogo a pretesa alcuna.

Il Comune si riserva l'insindacabile facoltà di sospendere, revocare, interrompere in qualsiasi momento o per qualsivoglia motivo la procedura di cui al presente Bando, senza che per questo chiunque possa vantare diritto o pretesa alcuna.

L'aggiudicazione diviene definitiva solo a seguito di apposito atto di recepimento dell'aggiudicazione da parte del Responsabile del Settore LL.PP. e Patrimonio.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi dinanzi al Segretario Generale dell'Ente quale ufficiale rogante per la stipula del formale atto di compravendita, a semplice avviso dell'Amministrazione Comunale effettuato a mezzo raccomandata A.R., comunque **entro il 14 dicembre 2011**;

Nel caso in cui gli aggiudicatari non stipulassero l'atto nel termine determinato dall'Amministrazione senza giustificato e comprovato motivo, si procederà con apposito atto, da notificare all'interessato nelle forme di legge, ed all'incameramento del deposito cauzionale prestato a garanzia dell'offerta o all'escussione della polizza fideiussoria assicurativa o bancaria prodotta, in relazione al lotto messo all'asta.

In tal caso, il Responsabile del Settore LL.PP. e Patrimonio potrà disporre l'aggiudicazione del bene all'offerente che abbia fatto l'offerta più elevata che segue sempre che sia superiore o uguale al prezzo a base d'asta.

Ai concorrenti che avranno presentato offerta senza essere aggiudicatari o che non verranno ammessi alla gara, verrà immediatamente rilasciata dichiarazione di svincolo dei depositi cauzionali eseguiti a tergo delle relative quietanze o delle polizze fideiussorie assicurative o bancarie.

Per quanto non espressamente previsto nel presente bando, si fa rinvio a quanto disposto dal RD 827/1924.

La visita dell'immobile messo all'asta non è obbligatoria e non se ne rilascia, comunque, dichiarazione.

Gli elaborati tecnici ed amministrativi relativi al presente bando ed utili a formulare l'offerta sono visionabili nel sito dell'Amministrazione Comunale www.comune.piazzola.pd.it unitamente al presente bando:

Il bando è pubblicato:

- all'Albo Pretorio comunale
- sul sito internet www.comune.piazzola-sul-brenta.pd.it.
- sul sito internet della Regione Veneto
- sulla Gazzetta Ufficiale
- sul quotidiano "Gazzetta Aste e Appalti pubblici
- sui quotidiani: "Il Mattino di Padova", "Il Gazzettino", "Il Messaggero"

- Per eventuali informazioni rivolgersi al Responsabile del procedimento Baldo Arch. Massimiliano telefonicamente al n. 049/9697924 o via e-mail all'indirizzo:

lavoripubblici@comune.piazzola.pd.it.

Convenzione e vincoli:

L'assegnazione in diritto di proprietà del lotto di cui sopra, verrà stipulata alle condizioni previste dallo schema di contratto di Cessione area e Convenzione urbanistica allegato al presente bando di Asta pubblica.

Prima del rilascio del Permesso di costruire la ditta si impegna altresì a sottoscrivere una **convenzione** secondo lo schema tipo allegato "A" approvato con delibera di Consiglio comunale n. 46 del 27.09.2010, redatto ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 10/77 e della L.R. 42/99 l'art. 35 della L. 865/1971 e successive modificazioni ed integrazioni, che fissa i prezzi massimi di futura compravendita degli immobili e il relativo canone massimo di locazione.

Le opere di urbanizzazione primaria delle aree in questione, dovranno essere realizzate interamente da parte del Concessionario, secondo le risultanze del progetto elaborato dallo stesso e approvato dall'Amministrazione comunale, e saranno considerate ai fini della determinazione degli oneri a carico del Concessionario.

L'esecuzione delle opere dovrà essere affidata ad un imprenditore qualificato scelto direttamente dalla Parte Attuatrice, in esecuzione a quanto disposto dal D.Lgs. n. 152 del settembre 2008 e s. m. i., con le modalità contenute nell'art. 32, comma 1, lett. g), e art.122, comma 8 del D.Lgs. n° 163/2006.

Sull'area ERP il Comune ha effettuato un concorso di progettazione, al fine di sviluppare le tematiche della: sostenibilità, eco-compatibilità, tipologie innovative, compatibilità paesaggistica; la proposta vincitrice (allegata al presente bando) è stata recepita con delibera di Consiglio comunale n. 3 del 27.01.2009, la stessa è da considerarsi quale indirizzo, ossia suggerimento di cui dovrà tener conto l'assegnatario dell'area, con possibilità, peraltro, di discostarsi motivatamente.

Il progetto presentato dall'assegnatario dovrà comunque rispettare le previsioni indicate con la delibera di Consiglio comunale n. 32 del 26.07.2007: Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare; approvazione del 1° programma pluriennale dell'attuazione, ai sensi dell'art. 38 della legge 865/1971.

Gli oneri urbanizzazione da corrispondere al comune sono stati fissati con delibera di Consiglio comunale n. 80 del 29.11.2004; le primarie saranno a scembo delle opere di urbanizzazione, mentre le secondarie sono pari a € 12,96/mc.

L'edificazione dell'area è soggetta a preventiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sulla scorta di un progetto esecutivo.

Allegati

- a) Allegato 1 – Istanza di ammissione;
- b) Allegato 2- Fac-simile offerta
- c) Schema contratto di Cessione area e convenzione urbanistica
- d) Perizia di stima
- e) Estratto mappa catastale dell'area
- f) Schema di convenzione
- g) Proposta-indirizzo progettuale per l'edificazione dell'area
- h) Delibera di C.C. n. 32 del 26.07.2007

Piazzola sul Brenta, 26.09.2011

Il Responsabile del Settore LL.PP. e Patrimonio
(Arch. Massimiliano Baldo)

**Spett.le
Comune di Piazzola sul Brenta
Viale S. Camerini, 3
35016 Piazzola sul Brenta PD**

**OGGETTO: Istanza di ammissione all'asta pubblica del 8.11.2011.
per la vendita di terreno edificabile a destinazione ERP, nella frazione di
Vaccarino, in via Trieste.**

Il sottoscritto (cognome)

(nome)nato il(cognome)

(nome)nato il a

(pr.) e residente a (pr.) in

via/piazza n., c.f.

(da compilarsi solo per le persone giuridiche)

in qualità di (specificare: titolare/legale rappresentante/altro)

della ditta/società denominata, iscritta

alla C.C.I.A.A. di Nr., con sede legale in

..... (pr.) in via/piazzap.i.

....., c.f.

RIVOLGE ISTANZA

Di ammissione all'asta pubblica in oggetto

A tal fine, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e consapevole delle responsabilità e delle pene stabilite per false attestazioni e mendaci dichiarazioni (art. 76 – D.P.R. n. 445/2000), sotto la sua personale responsabilità,

DICHIARA

- 1) di conoscere e accettare senza riserva alcuna tutte le norme di cui al presente bando, con particolare riguardo alle condizioni previste dallo schema di contratto di Cessione area e Convenzione urbanistica allegato al bando di Asta pubblica;
- 2) di aver preso conoscenza dei beni oggetto d'asta e di ogni altra condizione che può aver influito nella determinazione dell'offerta;
- 3) di non essere stati protestati per mancato pagamento di effetti o per emissione di assegni a vuoto (per i soggetti privati);

4) di non trovarsi in stato di inabilitazione e di interdizione giudiziale o legale da cui consegua l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, anche ai sensi della c.d. "legislazione antimafia"; e che la summenzionata condizione ricorre altresì nei riguardi del rappresentato / dei componenti degli organi di amministrazione dell'Impresa (sbarrare le parti che non interessano);

5) di autorizzare espressamente il Comune a utilizzare, ai sensi dell'art. 79, comma 5bis, del D. Lgs. 163/2006, così come modificato dal D.Lgs. 53/2010, il seguente n. _____ di Fax a cui inviare le comunicazioni di cui all'art. 79, comma 5 della normativa sopracitata.

Inoltre, per tutte le società commerciali, le cooperative e i loro consorzi:

6) dichiarazione con la quale il Legale rappresentante attesti la sua qualità, l'iscrizione della Società o Ditta alla Camera di Commercio e che le stesse non siano in stato di liquidazione o fallimento concordato e che non lo siano state neppure nel quinquennio antecedente la gara;

7) (in caso di partecipazione congiunta) che il rappresentante e mandatario, che sarà unico referente nei confronti dell'Amministrazione per tutto quello che riguarda la gara e i rapporti conseguenti è il/la signor/a _____, dati personali _____;

In caso di partecipazione da parte di procuratori, la procura speciale in originale o in copia autenticata da un Notaio.

ALLEGA

- Documentazione comprovante la costituzione del deposito cauzionale pari al 10% dell'importo base d'asta.
- Fotocopia, ambo i lati, del documento d'identità legalmente valido da cui sia facilmente comparabile la sottoscrizione ivi apposta.
- Certificato legalmente valido, in originale o in copia autenticata ai sensi degli artt. 18 e 19 del D.P.R. 445/2000, del Casellario giudiziale (ovvero dichiarazione sostitutiva del certificato del Casellario giudiziale, con annessa copia fotostatica di un documento di riconoscimento legalmente valido del sottoscrittore) dal quale risulti che il concorrente/offidente non abbia subito condanne che ne limitino la capacità giuridica e la capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Data e firma

**Spett.le
Comune di Piazzola sul Brenta
Viale S. Camerini, 3
35016 Piazzola sul Brenta PD**

**OGGETTO: Istanza di ammissione all'asta pubblica del 8 novembre 2011
per la vendita di terreno edificabile a destinazione ERP, nella frazione di
Vaccarino, in via Trieste.**

Il sottoscritto (cognome)

(nome)nato il(cognome)

(nome)nato il a

(pr.) e residente a (pr.) in

via/piazza n., c.f.

(da compilarsi solo per le persone giuridiche)

in qualità di (specificare: titolare/legale rappresentante/altro)

della ditta/società denominata, iscritta

alla C.C.I.A.A. di Nr., con sede legale in

..... (pr.) in via/piazzap.i.

....., c.f.

OFFRE

l'aumento di Euro (in cifre) (in lettere)

sull'importo a base d'asta, offrendo, pertanto complessivi Euro (in

lettere) per l'immobile oggetto dell'asta e

catastralmente individuato come segue:

NCT Piazzola sul Brenta

N.C.T. Fg. 50 Mapp. 255 di mq 35

N.C.T. Fg. 50 Mapp. 510 di mq 14

N.C.T. Fg. 50 Mapp. 605 di mq 427

N.C.T. Fg. 50 Mapp. 607 di mq 5.072

N.C.T. Fg. 50 Mapp. 663 di mq 4.843

N.C.T. Fg. 50 Mapp. 573 di mq 216

N.C.T. Fg. 50 Mapp. 569 di mq 230

N.C.T. Fg. 50 Mapp. 665 di mq666

TOTALE mq. 17.503 superficie reale mq. 17.924

Luogo e firma

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI PIAZZOLA sul BRENTA

Provincia di Padova

Oggetto: cessione area e convenzione urbanistica per la realizzazione del piano di e.r.p. in via Trieste a Vaccarino.

L'anno **duemilaundici**, il giorno ____ del mese di dicembre in Piazzola sul Brenta, avanti a me **Sacco Stevanella dott. Paolo**, nato a Montagnana (PD) il 16.09.1955, residente a Bastia di Rovolon, via R. Marin, n. 6, Segretario Generale del Comune di Piazzola Sul Brenta, autorizzato a rogare gli atti della forma pubblica amministrativa nell'interesse del comune, a sensi dell'art. 97, del D.Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 00 dello Statuto Comunale, domiciliato per la carica presso la Sede Municipale, senza l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia delle parti d'accordo tra loro e col mio consenso, si sono costituiti i signori:

1) Arch. Baldo Massimiliano, che dichiara di agire non in proprio ma nella sua veste di Capo Area del Comune di Piazzola Sul Brenta, con sede in Piazzola Sul Brenta (PD), Viale Silvestro Camerini, 3 C.F. 80009670284 e come tale in rappresentanza del Comune medesimo, ai sensi degli artt. 107 e 109 del D.Lgs. 267/2000, giusta Determinazione Sindacale n. 4 di reg. ord. e n. 104 di prot. in data 8.01.2010 ed in esecuzione della delibera del Giunta Comunale del _____ n. _____, esecutiva, d'ora innanzi anche brevemente denominato come "Comune" o "Amministrazione Comunale";

1) Sig. _____, nato a _____ il _____
quale dichiara di agire nel presente atto in nome e per conto della società

_____, con sede in _____ via _____
iscritta al Registro delle imprese di _____ Codice Fiscale e
partita Iva _____, nella sua qualità di
_____ munito dei poteri per il presente atto
_____, parte che nel prosieguo del presente atto verrà
denominata anche ditta concessionaria o semplicemente acquirente.

Tali parti mi invitano a **Premettere** quanto segue:

- Che il Comune ha avviato un programma di edilizia residenziale pubblica in grado di soddisfare le legittime aspirazioni delle fasce deboli, in particolare delle giovani coppie;
- Che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 26.07.2007 è stata approvato il 1° Programma Pluriennale di Attuazione del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) ai sensi dell'art. 38 della Legge 22.10.71 nr. 865;
- Che tale Programma Pluriennale individua 4 insediamenti per i Nuovi Nuclei PEEP, tra cui il Nucleo: "Vaccarino 1/V a nord di via Trieste" ricompreso all'interno del PdL denominato "Primavera".
- Che il Comune intende procedere alla realizzazione di tale insediamento di edilizia residenziale pubblica relativo all'area citata, seguendo le ordinarie procedure di pubblico incanto ed alienazione secondo le motivazioni meglio evidenziate nella citata delibera di G.C. n. ____ del 27.09.2010;
- che con determinazione del Responsabile del settore LL.PP. n. ____ in data __.11.2010, a seguito di asta pubblica è stato assegnato definitivamente l'area in parola alla ditta _____;

- che con l'attuazione del nucleo PEEP in oggetto si procederà alla realizzazione di circa 34 nuovi alloggi con diverse tipologie;
 - che sull'area ERP il Comune ha effettuato un concorso di progettazione, al fine di sviluppare le tematiche della: sostenibilità, eco-compatibilità, tipologie innovative, compatibilità paesaggistica; la proposta vincitrice è stata recepita con delibera di Consiglio comunale n. 3 del 27.01.2009, la stessa è da considerarsi quale indirizzo, ossia suggerimento di cui dovrà tener conto l'assegnatario dell'area, con possibilità, peraltro, di discostarsi motivatamente.
 - che con deliberazione di C.C. n. 32 del 26.07.2007 venivano decisi gli importi da applicare alla alienazione delle aree necessarie distinguendole da aree già inserite in un contesto di opere di urbanizzazione realizzate (€ 98,19 il Mq), da quello appartenente ad un contesto ancora da urbanizzare (€ 47,89);
 - Che l'area oggetto della presente convenzione non risulta urbanizzata (fatta eccezione per l'esistenza della condotta principale delle fognature nere che si innesta su via Trieste) e risulta in proprietà del Comune di Piazzola sul Brenta, così come Censita al Catasto Terreni Comune di Piazzola sul Brenta, Sez. U:
- N.C.T. Fg. 50 Mapp. n. 255 di mq. 35;
 - N.C.T. Fg. 50 Mapp. n. 510 di mq. 14;
 - N.C.T. Fg. 50 Mapp. n. 605 di mq. 6.427;
 - N.C.T. Fg. 50 Mapp. n. 607 di mq. 5.072;
 - N.C.T. Fg. 50 Mapp. n. 663 di mq. 4.843;
 - N.C.T. Fg. 50 Mapp. n. 573 di mq. 216;

- N.C.T. Fg. 50 Mapp. n. 569 di mq. 230;

- N.C.T. Fg. 50 Mapp. n. 665 di mq. 666;

Totale mq. 17.503, superficie reale mq 17.924

- Che il Concessionario, intendendo avvalersi della possibilità di esonero dal pagamento della parte del contributo per il rilascio del permesso a costruire commisurata al costo di costruzione, si è dichiarato disposto a impegnarsi ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione convenzionati;

Tutto ciò premesso, considerato e descritto, formante parte integrante, sostanziale ed interpretativa del presente atto, si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1 - PREMESSA

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 - TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

Il Comune di Piazzola sul Brenta, ai sensi dell'art. 35, comma 11 e segg. della Legge n. 865/71 e successive modifiche ed integrazioni, cede e trasferisce al Concessionario, che accetta ed acquista, a mezzo del costituito suo legale rappresentante, l'appezzamento di terreno sito in Piazzola sul Brenta, compreso nel Programma Pluriennale di Attuazione del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare citato in premessa, classificata e distinta al Comune di Piazzola sul Brenta, Catasto Terreni, Sezione Unica, Fg. 50,

Mappale n. 569 di ha 00, a 02, ca 30 RD € 2,04 RA € 1,31

Mappale n. 573 di ha 00, a 02, ca 16 “ 1,92 “ 1,23

Mappale n. 605 di ha 00, a 64, ca 27 “ 57,06 “ 36,51

Mappale n. 607 di ha 00, a 50, ca 72 “ 52,53 “ 34,05

Mappale n. 255 di	ha 00, a 00, ca 35	“	0,11	“	0,07
Mappale n. 510 di	ha 00, a 00, ca 14	“	0,04	“	0,03
Mappale n. 663 di	ha 00, a 48, ca 43	“	36,27	“	25,01
Mappale n. 665 di	ha 00, a 06, ca 66	“	6,19	“	3,78
per complessivi mq.	ha 01, a 75, ca 03	RD €	156,16	RA €	77,24

(reali mq 17.924) identificate nell'estratto di mappa con colore rosso, che visto ed approvato dalle parti, si allega in copia al presente atto sotto la lettera "a"; confini noti alle parti, il tutto secondo il tipo di frazionamento redatto dal geom. Marzari Matteo su estratto n. 167669, approvato dall'U.T.E. di Padova il 12 Agosto 2005 prot. n. 190483.

Sui mappali n° 605 e 255 come su individuati il Comune riconosce in favore del terreno censito al C.T.R del Comune di Piazzola sul Brenta, mappale n° 551 – Fig. 50, una servitù di passaggio agricolo per la coltivazione dei fondi.

Il Comune dichiara di concedere l'area libera da persone e cose e che su di essa non esistono sospesi, canoni, servitù (ad eccezione di quella sopraindicata), ipoteche o comunque diritti di terzi.

La cessione viene fatta nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite si trova, con ogni accessorio, accessione dipendenza e pertinenza, come al Comune cedente pervenuto con atto in data 19.09.2008, n. 3673 di Repertorio del Segretario Comunale Generale, registrato a Padova il 3.10.2008 al n. 54 serie 1T, atti pubblici, ed ivi trascritto il 16.10.2008 ai nn: 45584 di Reg. Generale e n. 26793 di Reg. Particolare. Il diritto di proprietà e la servitù di passaggio agricolo vengono trasferiti nei limiti e con le modalità fissate dalla presente convenzione e dalla normativa vigente in materia di edilizia economica e popolare.

ARTICOLO 3 - CORRISPETTIVO DELL'AREA

Il corrispettivo per la cessione dell'area viene determinato in € _____, pari ad € _____ il metro quadro unitario, per i complessivi mq. 17.924.

Il Comune di Piazzola sul Brenta, come sopra rappresentato, dichiara di aver già ricevuto dalla società acquirente la somma di € _____, giusta ricevuta della Tesoreria Comunale n. 000 del 00.00.0000, ragione per cui ne rilascia alla stessa, ampia e finale quietanza di saldo e liberazione con rinuncia all'ipoteca legale ed esonero da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, anche per quanto concerne il reimpiego della predetta somma, per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari di Padova.

Si allega al presente atto sub b) il certificato di destinazione urbanistica relativo al fondo in oggetto rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Piazzola sul Brenta in data 00.00.2010 prot. n. 0000; all'uopo la parte venditrice dichiara che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

ARTICOLO 4 - PRESCRIZIONI E MODALITA' DI CARATTERE GENERALE

Ai sensi dell'art. 35 della Legge 22.10.1971 n. 865, il diritto di proprietà è conferito per costruire sull'area edifici residenziali, in conformità al Programma Pluriennale di Attuazione del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP). Il "Concessionario" provvederà alla realizzazione sull'Area in oggetto di circa 34 alloggi.

L'area compravenduta rimane vincolata alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nella presente convenzione e negli atti anzidetti; in particolare non è consentito utilizzare gli alloggi per usi non abitativi, fatte salve le previsioni contenute nelle N.T.A. del vigente P.R.G..

ARTICOLO 5 – CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI

Sull'area ERP il Comune ha effettuato un concorso di progettazione, al fine di sviluppare le tematiche della: sostenibilità, eco-compatibilità, tipologie innovative, compatibilità paesaggistica; la proposta vincitrice è stata recepita con delibera di Consiglio comunale n. 3 del 27.01.2009, la stessa è da considerarsi quale indirizzo, ossia suggerimento di cui dovrà tener conto l'assegnatario dell'area, con possibilità, peraltro, di discostarsi motivatamente.

ARTICOLO 6 - PROGETTAZIONE E COLLAUDO

Il Concessionario provvederà alla richiesta del Permesso di costruire **entro 90 giorni** dalla data di stipula della presente convenzione.

ARTICOLO 7 - ESONERO DAL COSTO DI COSTRUZIONE

In corrispondenza degli impegni da assumersi con idonea convenzione, secondo lo schema approvato con delibera di C.C. n. ___ in data 27.09.2010, il Comune esonererà il Concessionario dal pagamento della quota di contributo per il rilascio del permesso a costruire commisurata al costo di costruzione.

ARTICOLO 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA ED ASPETTI ECONOMICI.

Le opere di urbanizzazione primaria delle aree in questione, dovranno essere realizzate interamente da parte del Concessionario, secondo le risultanze del progetto elaborato dallo stesso e approvato dall'Amministrazione comunale, e saranno considerate ai fini della determinazione degli oneri a carico del Concessionario.

L'esecuzione delle opere dovrà essere affidata ad un imprenditore

qualificato scelto direttamente dalla Parte Attuatrice, in esecuzione a quanto disposto dal D.Lgs. n. 152 del settembre 2008 e s. m. i., con le modalità contenute nell'art. 32, comma 1, lett. g), e art.122, comma 8 del D.Lgs. n° 163/2006.

ARTICOLO 9 - TERMINI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI

La realizzazione degli alloggi di cui all'art. 4 e 5 che precedono, dovrà essere iniziata entro l'anno dal rilascio del Permesso di costruire e terminare entro tre anni dall'inizio. In caso di mancato rispetto dei tempi fissati, previa diffida del Comune formalizzata con preventiva contestazione dei fatti addebitati, con contemporanea prefissione di un termine entro il quale il concessionario può presentare le proprie osservazioni, il terreno come sopra identificato dovrà essere ritrasferito al Comune, nel rispetto delle disposizioni contenute nel vigente Regolamento comunale di assegnazione aree PEEP, senza che il Concessionario possa vantare alcuna ulteriore pretesa nei confronti del Comune.

ARTICOLO 10 - LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi potranno essere locati dal Concessionario, con prelazione a soggetti indicati dal Comune, esclusivamente a soggetti aventi i requisiti previsti dalle vigenti leggi in materia di edilizia economica popolare.

ARTICOLO 11 - REQUISITI SOGGETTIVI PER LA CESSIONE ALLOGGI

Gli alloggi potranno essere ceduti dal Concessionario, esclusivamente a soggetti aventi i requisiti previsti dalle vigenti leggi in materia di edilizia economica popolare:

E' nulla ogni pattuizione volta a derogare ai limiti di durata del contratto.

ART. 12 - DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI CESSIONE E DEI CANONI DI LOCAZIONE.

Il concessionario s'impegna ad applicare i prezzi di cessione e canoni di locazione degli alloggi in conformità agli articoli seguenti.

ARTICOLO 13 PREZZO DI PRIMA CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Il prezzo medio di assegnazione e/o di cessione degli alloggi non potrà superare il costo a metro quadro di superficie complessiva, così come verrà definito dal progetto elaborato dal Concessionario e approvato dall'Amministrazione comunale, secondo i criteri di calcolo fissati con L.R. n. 42 del 9.09.1999 e D.G.R. n. 897 del 12.04.2002, ed in particolare secondo le tabelle 1, 2 e 3 dell'allegato "C" di cui alla L.R. n. 42/99, così come recepita dalla delibera di C.C. n. ___ del 27.09.2010.

Il costo per metro quadrato, sopra indicato, assunto come base per la determinazione del prezzo medio di cessione, è aggiornato secondo quanto previsto dagli artt. 4 e 5 dello schema di convenzione tipo allegato alla Legge Regionale n. 42/1999, che qui di seguito si ritrascrivono:

“ art. 4 – Variazione dei prezzi

E' consentita la variazione del prezzo di prima cessione degli alloggi sulla base delle variazioni risultanti dal bollettino dei costi per fabbricati di nuova costruzione pubblicato dall'ISTAT per la Provincia di Padova, intervenuta tra il momento di stipula della presente convenzione e la data del rogito notarile, essendo esclusa da tale revisione la quota parte relativa al costo dell'area e a quello dell'urbanizzazione primaria e secondaria. La variazione non potrà avere frequenza inferiore al biennio,

anche in caso di prima applicazione.

art. 5 – Aggiornamento dei prezzi.

In caso di cessione successiva, il prezzo degli alloggi sarà determinato sulla base del prezzo di prima cessione aggiornato in base all'indice ISTAT, dei prezzi al consumo, con frequenza non inferiore al biennio e tenendo conto di una percentuale di deprezzamento secondo la seguente tabella:

- | | |
|------------------------------------|-----------------------|
| <i>- da 0 a 5 anni</i> | <i>0%</i> |
| <i>- oltre 5 e fino a 10 anni</i> | <i>0,2% all'anno</i> |
| <i>- oltre 10 e fino a 20 anni</i> | <i>0,3% all'anno</i> |
| <i>- oltre 20 e fino a 30 anni</i> | <i>0,5% all'anno.</i> |

ARTICOLO 14 - TRASFERIMENTO DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi non potranno essere alienati dai successori al Concessionario e dagli aventi causa nella proprietà degli alloggi, per un periodo di 5 anni decorrenti dalla data di assegnazione definitiva, salvo per giustificati e gravi motivi da valutarsi ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale cui dovranno essere presentate le singole richieste.

Decorso tale periodo l'alloggio potrà essere alienato, ai sensi dell'art. 46 ultimo comma della Legge 457/78 esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti indicati all'art. 11, salvo diverse ulteriori precisazioni di legge, al prezzo che sarà fissato dall'Ufficio Tecnico Comunale aggiornando, in base agli indici ISTAT dei prezzi di costruzione dei fabbricati residenziali calcolati su base nazionale con frequenza non inferiore all'anno, il prezzo di prima cessione dell'alloggio; l'importo così determinato dovrà tenere conto della percentuale di deprezzamento stabilita

dalla seguente tabella:

- da 0 a 5 anni 0% (solo in casi di vendita anticipata autorizzata)
- oltre 5 e fino a 10 anni 0,2% all'anno
- oltre 10 e fino a 20 anni 0,3% all'anno
- oltre 20 a fino a 30 anni 0,5% all'anno

I patti che stabiliscono prezzi di cessione superiori a quelli suindicati sono nulli per la quota eccedente. La nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse. Nel caso di cessione di alloggi ad un prezzo superiore a quello massimo determinato secondo i criteri indicati nel precedente comma, sarà inoltre applicata a carico dell'alienante una penale pari a tre volte la differenza tra i due prezzi.

I contratti di cessione degli alloggi e tutti gli atti successivi (contratti di locazione e ulteriori contratti di cessione) dovranno essere inviati in copia al Comune, in uno con le dichiarazioni e documentazioni prodotte dagli interessati; negli altri dovranno essere indicati tutti gli elementi utili (prezzo di vendita dell'alloggio o canone di locazione, superficie utile, condizioni di vendita, durata del contratto di locazione, ecc.).

Negli atti di trasferimento degli alloggi dovrà essere inserita la dichiarazione dell'acquirente di conoscere e accettare la presente convenzione nonché l'impegno a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni delle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare e della convenzione medesima. Tali dichiarazioni dovranno essere riportate nella nota di trascrizione.

ARTICOLO 15 - DIRITTO DI PRELAZIONE

Il Comune entro trenta giorni dalla comunicazione da parte della ditta concessionaria delle proposte di cessione, può esercitare il diritto di prelazione su tutto il complesso o per una parte significativa di esso (tutti gli alloggi di un vano scala ecc.), per il conseguimento di obiettivi sociali. Il Comune potrà concretizzare tale diritto di prelazione nei successivi 60 giorni. L'autorizzazione alla vendita si intende automaticamente concessa decorso infruttuosamente tale termine. Sono sottratti dall'esercizio del diritto gli alloggi costruiti dalle cooperative edilizie di abitazione per l'assegnazione ai propri soci.

ART. 16 - CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione applicato dal Concessionario è pari al 4,5% del prezzo di cessione e potrà essere rivisto ogni qualvolta la variazione dell'indice di cui all'art. 14 superi il 5%, rispetto alla data di inizio della locazione o rispetto alla data in cui è stata effettuata la precedente revisione del canone. Le spese condominiali sono liquidate a parte.

ARTICOLO 17 - SANZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO INADEMPIENTE E DECADENZA DELLA CONCESSIONE

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 11, lett. "d", punto 2 e art. 6, lett. "f", punto 5 del Regolamento comunale per l'assegnazione aree PEEP, il Comune si riserva il diritto di pronunciare la decadenza totale o parziale della concessione, con conseguente totale o parziale estinzione del diritto di proprietà nei seguenti casi:

- in caso di inosservanza da parte del concessionario dei termini di inizio lavori, comunque prorogati, si avrà la decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie e la facoltà

dell'Amministrazione comunale di trattenere una somma pari al 10% dell'intero corrispettivo della concessione

- in caso di inosservanza dei termini finali, comunque prorogati, si avrà la decadenza della concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie per quegli edifici che non siano completati o ancora iniziati.

Le opere parzialmente realizzate saranno indennizzate dal Comune al concessionario decaduto, sulla base di una stima parziale, compiuta da tre tecnici rispettivamente nominati dal Comune, dal concessionario decaduto e dal concessionario subentrante, e al momento in cui si rinnovi a favore di un terzo la concessione del diritto di superficie.

ART. 18 - DESTINATARI DEGLI IMPEGNI

Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione impegnano oltre al Concessionario, anche i successori e aventi causa nella proprietà dei fabbricati e degli alloggi e pertanto saranno trascritti nei Registri Immobiliari. I patti che stabiliscono prezzi di cessione e canoni di locazione superiori a quelli suindicati sono nulli. La nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse.

ARTICOLO 19 - FORO COMPETENTE

Le controversie che dovessero sorgere dalla interpretazione ed applicazione della presente convenzione sono di competenza esclusiva del foro di Padova.

ARTICOLO 20 - ADEGUAMENTO DELLE CLAUSOLE

Le parti si riservano di adeguare, di comune accordo le clausole della presente convenzione in base a successive norme di legge che prevedano modifiche della vigente normativa.

ARTICOLO 21 – SPESE

Spese inerenti il presente atto sono poste in carico al Concessionario acquirente.

ARTICOLO 21 - INFORMAZIONE

Il concessionario s'impegna a rendere edotti gli acquirenti degli alloggi da realizzare, dell'esistenza e della regolamentazione prevista della presente convenzione, inserendo tale evenienza in ogni atto di compravendita, assumendosi ogni responsabilità in caso di omissione nei confronti degli acquirenti per danni che potrebbero ad essi arrecati in virtù di tale evenienza.

ARTICOLO 22 – TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano il Conservatore dei registri Immobiliari a trascrivere il presente atto affinché siano note a terzi le obbligazioni qui assunte, con sollievo dello stesso Conservatore di ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 23 – RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

Si autorizzano vulture e trascrizioni. Il presente atto sarà registrato e trascritto a spese della Ditta Aggiudicataria.

Il Comune cedente rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 24 - AGEVOLAZIONI FISCALI

Chiedesi le agevolazioni di cui all'art. 32 D.P.R. 29.9.1973 n. 601 e l'esenzione da imposte di bollo ai sensi del D.L. 30.8.1993 n. 331, convertito nella legge 29.10.1993 n. 427.

ARTICOLO 25 - DURATA

La presente convenzione ha validità per 20 anni.

E richiesto, il Segretario Comunale rogante ho ricevuto questo atto, scritto con supporti informatici da persona di mia fiducia, su carta uso bollo per n. 00 facciate , compresa l'ultima di n. 00 righe, escluse le firme, il quale viene letto agli interessati, con esclusione degli allegati per specifica dispensa avuta dalle stesse parti che, avendolo riconosciuto conforme alle loro volontà, con me lo sottoscrivono.

per IL COMUNE

(Arch. Massimiliano Baldo)

per IL CONCESSIONARIO

(_____)

**IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Paolo Sacco Stevanella)**

M/Baldo/PEEP Vaccarino/Schema contratto cessione



COMUNE di PIAZZOLA sul BRENTA

Provincia di Padova

Cap 35016
Cod. Fisc. 80009670284
Tel. 049/9697911
Fax 049/9697930
E-mail: protocollo@comune.piazzola.pd.it

Prot. n° 6858 All. N°

li, 27 settembre 2010

PERIZIA DI STIMA - VENDITA DI TERRENO EDIFICABILE A DESTINAZIONE ERP, NELLA FRAZIONE DI VACCARINO, IN VIA TRIESTE.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE LL.PP. E PATRIMONIO

RICHIAMATA la propria determina n. 89 in data 16.09.2008, con cui è stata disposta l'acquisizione al patrimonio disponibile del Comune dell'area ubicata a Vaccarino, in via Trieste, individuata come zona E.R.P. o edilizia convenzionata o agevolata per mq. 17.503, per una superficie reale di mq. 17.924, catastalmente individuata come segue:

AREE E.R.P.

N.C.T.	Fg. 50 Mapp. 255 di	mq	35
N.C.T.	Fg. 50 Mapp. 510 di	mq	14;
N.C.T.	Fg. 50 Mapp. 605 di	mq	6.427
N.C.T.	Fg. 50 Mapp. 607 di	mq	5.072
N.C.T.	Fg. 50 Mapp. 663 di	mq	4.843
N.C.T.	Fg. 50 Mapp. 573 di	mq	216
N.C.T.	Fg. 50 Mapp. 569 di	mq	230
N.C.T.	Fg. 50 Mapp. 665 di	mq	666
TOTALE E.R.P.		mq.	17.503 – superficie reale mq. 17.924

ATTESO che l'area in parola è stata acquisita in data 19.09.2008, giusto contratto Rep. n. 3673, registrato a Padova il 3.10.2008 al n. 54 presso l'Agenzia delle Entrate PD1, trascritto all'Ufficio dei Registri immobiliari di Padova con nota del 16.10.2008, n. 45584, Reg. Gen. n. 26793 e n. 45585, Reg. Gen. n. 26794;

VISTA la delibera di C.C. n. 10 del 25.02.2010, di approvazione del Piano alienazioni comunale, con cui è stato disposto di cedere il diritto di proprietà dell'area in oggetto;

VISTA la delibera di C.C. n. 32 del 26.07.2007, che fissa lo schema sommario di calcolo per determinare il valore di cessione in proprietà delle aree comprese nel programma costruttivo "ex art. 51 della legge 865/71, che fissa in €/mq 47,89 il prezzo per le aree non urbanizzate;

Formula la seguente perizia di stima

Caratteristiche dell'area:

Si tratta di un terreno edificabile sito in via Trieste, nella frazione di Vaccarino, aventi le seguenti caratteristiche:

Superficie territ. reale Mq.	Densità mc/mq	Volume lordo	Alloggi n.
17924	0,96	17207 (è possibile una riduzione del 20%)	34 (circa)

Sui mappali n. 605 e 255 come su individuati viene riconosciuto in favore del terreno censito al N.C.T. Fg. 50, mapp. 551, una servitù di passaggio agricolo per la coltivazione dei fondi.

Destinazione urbanistica:

Zona C2 + Zona E2

Area soggetta al Piano PEEP, delibera di adozione G.C. n. 72 del 7.09.2005 e approvato con delibera di C.C. n. 57 del 16.12.2005.

Variante 1/06 (inserimento cabina elettrica), delibera di adozione G.C. n. 68 del 28.06.2006 e approvato con delibera di C.C. n. 52 del 29.11.2006.

Variante 2/08 (recepimento concorso di idee), delibera di adozione G.C. n. 132 del 19.11.2008 e approvato con delibera di C.C. n. 3 del 27.01.2008.

Costi di assegnazione:

La delibera di C.C. n. 32 del 26.07.2007, fissa lo schema sommario di calcolo per determinare il valore di cessione in proprietà delle aree comprese nel programma costruttivo "ex art. 51 della legge 865/71, che fissa in €/mq 47,89 il prezzo per le aree non urbanizzate:

- Costo area	€/mq 7,75
- Quota verde aggiuntivo	€/mq 37,75
- Spese per progettazione urbanistica del PEEP	€/mq 0,44
- Spese per acquisto e frazionamenti	€/mq 1,95
- Costo totale	€/mq 47,89
-	

Il prezzo a base d'asta per la cessione del terreno risulta pari a € 882.380,36 così ripartito:

mq 17.924 x € 47,89 (D.C.C. N. 32/2007) =	€ 858.380,36
importo rete fognatura nera già eseguita	€ 24.000,00
Totale	€ 882.380,36

Convenzione e vincoli:

L'assegnazione in diritto di proprietà del lotto di cui sopra, dovrà anche contenere gli impegni dello schema di **convenzione** approvato con delibera di Consiglio comunale n. 46 del 27.09.2010, redatto ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 10/77 e della L.R. 42/99 l'art. 35 della L. 865/1971 e successive modificazioni ed integrazioni, che fissa i prezzi massimi di futura compravendita degli immobili e il relativo canone massimo di locazione.

Sull'area ERP il Comune ha effettuato un concorso di progettazione, al fine di sviluppare le tematiche della: sostenibilità, eco-compatibilità, tipologie innovative, compatibilità paesaggistica; la proposta vincitrice (allegata al presente bando) è stata recepita con delibera di Consiglio comunale n. 3 del 27.01.2009, la stessa è da considerarsi quale indirizzo, ossia suggerimento di cui dovrà tener conto l'assegnatario dell'area, con possibilità, peraltro, di discostarsi motivatamente.

Il progetto presentato dall'assegnatario dovrà comunque rispettare le previsioni indicate con la delibera di Consiglio comunale n. 32 del 26.07.2007: Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare; approvazione del 1° programma pluriennale dell'attuazione, ai sensi dell'art. 38 della legge 865/1971.

Gli oneri urbanizzazione da corrispondere al comune sono stati fissati con delibera di Consiglio comunale n. 80 del 29.11.2004; le primarie saranno a scomputo delle opere di urbanizzazione, mentre le secondarie sono pari a € 12,96/mc.

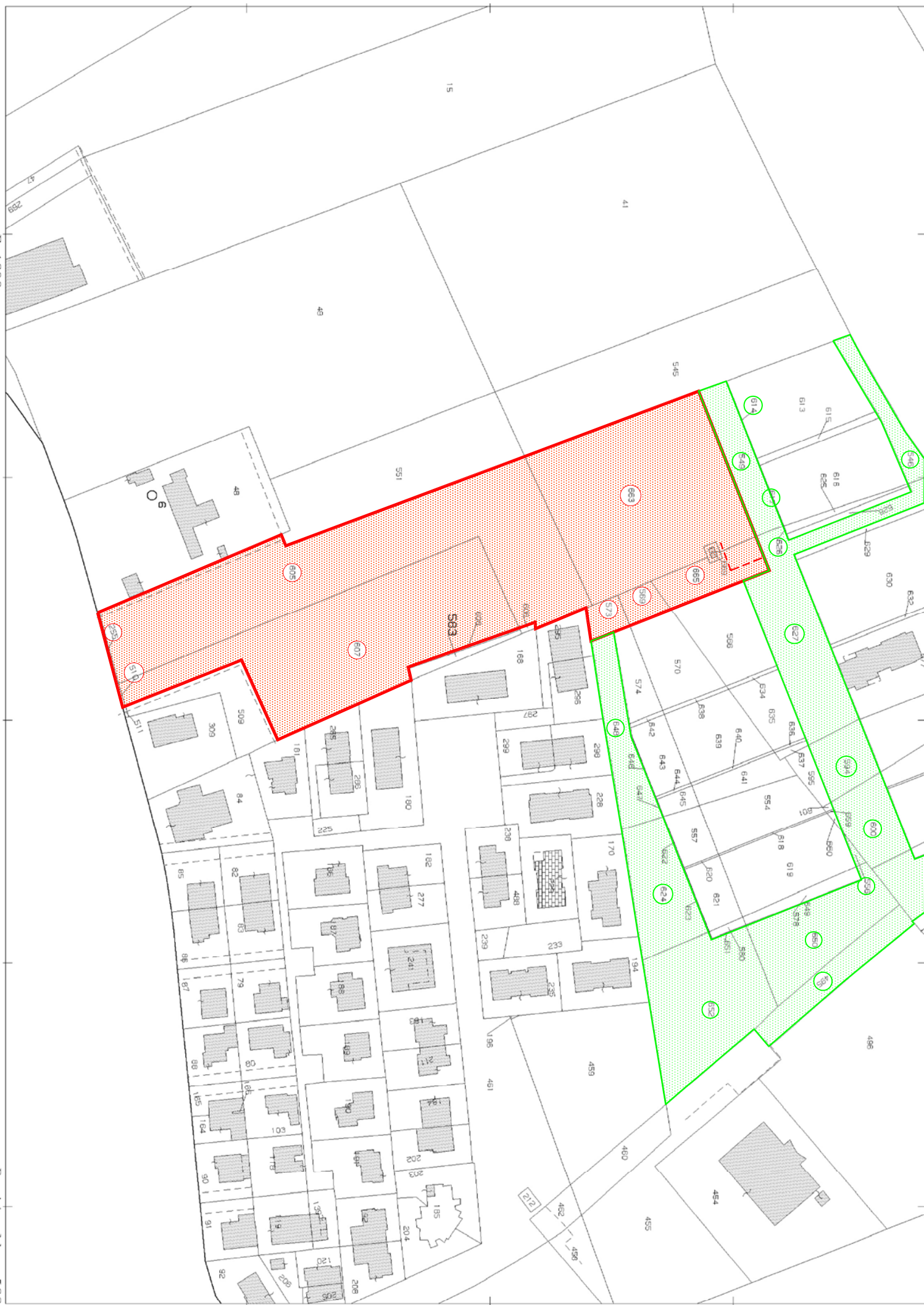
L'edificazione dell'area è soggetta a preventiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sulla scorta di un progetto esecutivo.

Allegati

- Estratto mappa catastale dell'area

Piazzola sul Brenta, 27.09.2010

Il Responsabile del Settore LL.PP. e Patrimonio
(Arch. Massimiliano Baldo)



CONVENZIONE TIPO

ai sensi degli artt. 7 e 8 Legge 10/77
per interventi di nuova edificazione

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI _____ PROVINCIA DI _____

Tra il sig. _____ che agisce in atto nella sua qualità di Sindaco, legale rappresentante del Comune (o di funzionario), all'uopo autorizzato con deliberazione _____ n. _____ in data _____ esecutiva a tutti gli effetti;

e il Signor _____ che agisce in atto nella sua qualità di _____ (ovvero di legale rappresentante della ditta _____ all'uopo autorizzato con deliberazione dell'Assemblea o di Consiglio di Amministrazione in data _____), che nel prosieguo dell'atto verrà denominata per brevità "ditta concessionaria":

Premesso che:

la L. 28 gennaio 1977, n. 10 e la legge regionale di attuazione stabiliscono modalità e criteri per la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata;

la ditta concessionaria ha presentato istanza al Comune per ottenere il permesso di costruire su un'area di cui è proprietaria o legittimamente titolata;

la ditta concessionaria, intendendo avvalersi della possibilità di esonero dal pagamento della parte del contributo per il rilascio della concessione a costruire commisurata al costo di costruzione, si è dichiarata disposta a impegnarsi ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione convenzionati;

la ditta concessionaria, intendendo avvalersi della possibilità di esonero dal pagamento della parte del contributo per il rilascio della concessione a costruire commisurata all'incidenza delle spese tabellari di urbanizzazione, si è dichiarata disposta ad eseguire le opere di urbanizzazione; fatto salvo il pagamento della differenza tra l'importo minimo stabilito dal Comune per la zona in cui si realizza la costruzione e il costo delle opere che verranno eseguite dalla ditta concessionaria;

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1) Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi

La ditta concessionaria, che intende ottenere il permesso di costruire per realizzare sull'area descritta in censo al Foglio _____ mappali _____ della superficie di mq. _____ circa, evidenziata con perimetro di colore _____ nella planimetria allegata al presente atto per formarne parte contestuale ed integrante, un programma edilizio, che prevede la costruzione di n. _____ fabbricati ad uso abitazione, in conformità al progetto acquisito agli atti del Comune al n. _____ di protocollo generale in data _____, che rispetta le previsioni del vigente strumento urbanistico generale e del vigente Piano di Zona che dichiara di essere proprietaria (ovvero legittimamente titolata), dell'area sopradescritta, si impegna a destinare le erigende costruzioni ad abitazioni.

Tali abitazioni corrispondono, per caratteristiche e limiti di superficie complessiva a quelli realizzati in regime di edilizia residenziale agevolata.

Tali costruzioni hanno le caratteristiche tipologiche e costruttive risultanti dall'allegata relazione tecnica Sub. _____ *1)

*Sono da specificare dettagliatamente nella convenzione le caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi, così come individuate nel progetto per cui è richiesta la concessione. Si tenga conto che la tipologia costruttiva può riguardare edifici a torre, in linea, a schiera o unifamiliari. Gli alloggi devono essere compresi tra le classi dalla prima alla decima previste dall'art. 8 del D.M. LL.PP. 10 maggio 1977, concernente la determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici. Deve altresì essere prevista l'utilizzazione totale della volumetria consentita dalla normativa urbanistica con la tolleranza in meno fino al 20 per cento.

Art. 2) Determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione

La ditta concessionaria si impegna ad applicare prezzi di cessione e canoni di locazione degli alloggi in conformità agli articoli seguenti.

Art. 3) Prezzo di prima cessione

Il prezzo medio di prima cessione degli alloggi da costruire, riferito al _____ non potrà, per metro quadrato di superficie complessiva superare le L. _____.

Tale prezzo è determinato secondo le modalità stabilite dalla legge regionale ed in particolare secondo le tabelle 1, 2 e 3 dell'allegato C di cui alla legge regionale , ai fini del convenzionamento (art. 7 della Legge 28/01/1977 n. 10).

Il prezzo effettivo potrà variare in più o in meno in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e delle proprietà di eventuali aree scoperte, fermo restando che a livello complessivo dell'intervento il prezzo medio non potrà superare l'importo di cui al primo comma del presente articolo.

Per superficie complessiva, ai fini della presente convenzione, si intende quella definita dall'art. 2 della L.R. , concernente la determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici.

Art. 4) Variazione dei prezzi

E' consentita la variazione del prezzo di prima cessione degli alloggi con l'applicazione delle variazioni dell'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale intervenute tra il momento di stipula della presente convenzione e la data del rogito notarile.

Art. 5) Aggiornamento dei prezzi

In caso di cessione successiva il prezzo degli alloggi, aggiornato su base ISTAT dalla data del rogito notarile di prima cessione, dovrà tenere conto della percentuale di deprezzamento stabilita dalla seguente tabella:

da 0 a 5 anni 0%

oltre 5 e fino a 10 anni 0,2% all'anno

oltre 10 e fino a 20 anni 0,3% all'anno

Art. 6) Canone di locazione

Il canone di locazione è pari al 4,5% del prezzo di cessione e potrà essere rivisto ogni qualvolta la variazione dell'indice di cui all'art. 5 superi il 5%, rispetto alla data di inizio della locazione o rispetto alla data in cui è stata effettuata la precedente revisione del canone.

Le spese condominiali sono liquidate a parte.

Art. 7) Esonero dalla quota del costo di costruzione

In corrispondenza degli impegni assunti con i precedenti artt. 3-4-5 e 6 il Comune esonera la ditta concessionaria dal pagamento della parte del contributo per il rilascio della concessione a costruire commisurata al costo di costruzione.

Art. 8) Interventi di urbanizzazione

La ditta concessionaria si impegna a eseguire(con le modalità di seguito riportate) le seguenti opere di urbanizzazione primaria, in conformità agli elaborati , al computo metrico estimativo e al capitolato speciale che vengono allegati alla presente convenzione per formarne parte contestuale e integrante:

a) strade complete di marciapiedi e parcheggi mq. _____

b)pista ciclabile m_____

c) verde pubblico attrezzato mq. _____e relativo impianto di irrigazione automatizzato;

d) rete fognaria, suddivisa in acque reflue e acque meteoriche, m. _____

e) rete di acquedotto m. _____

f) illuminazione n. _____ punti luce, con relativo autonomo quadro di comando;

g) rete telefonica;

h) rete distribuzione gas-metano;

i) rete distribuzione energia elettrica e eventuale cabina elettrica;

Relativamente alle reti di distribuzione dei sottoservizi, l'assegnatario dovrà realizzare i collegamenti fino ad incontrare le reti esistenti del diametro e portate adeguate al nuovo insediamento.

La ditta concessionaria si impegna a realizzare(b con le modalità di seguito riportate) le seguenti opere di urbanizzazione secondaria di cui alla/e lettera/e _____ del secondo comma dell'articolo 4 della legge 29/09/1964 n. 847, in conformità ai progetti, al computo metrico estimativo e al capitolato speciale che vengono allegati alla presente convenzione per formarne parte contestuale e integrante: _____

ovvero si impegna a corrispondere L. _____ quale incidenza del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;

La ditta concessionaria si impegna a corrispondere L. _____ quale conguaglio tra gli importi dovuti per l'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come determinati con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____ e quelli relativi alle opere di urbanizzazione che verranno realizzate dalla ditta concessionaria.

L'esecuzione di tali opere di urbanizzazione dovrà avvenire sulla base della progettazione esecutiva degli interventi, così come riportata nei disegni di progetto i quali definiscono in dettaglio, forma, tipologia, qualità e dimensione dei lavori da eseguire, in ottemperanza alle indicazioni e prescrizioni degli enti preposti alla gestione dei servizi, nonché sulla scorta del Capitolato Speciale D'Appalto.

La stima dei lavori è definita sulla base del computo metrico estimativo degli stessi, e la congruità è attestata dal competente ufficio comunale (Settore Lavori Pubblici).

La Parte Attuatrice si assume altresì tutti gli oneri finanziari relativi all'allacciamento della zona ai pubblici servizi, nonché ogni altro onere che dovesse risultare necessario per l'integrale soddisfacimento delle esigenze di urbanizzazione degli insediamenti di progetto.

L'esecuzione delle opere dovrà essere affidata ad un imprenditore qualificato scelto direttamente dalla Parte Attuatrice, in esecuzione a quanto disposto dal **D.Lgs. n. 152 del settembre 2008 e s. m. i., con le modalità contenute nell'art. 32, comma 1, lett. g), e art.122, comma 8 del D.Lgs. n° 163/2006.**

La dimostrazione della qualificazione (possessiono di attestazione SOA), dovrà avvenire prima dell'inizio dei lavori, così come dell'intera procedura seguita dalla ditta attuatrice.

Tutte le opere saranno eseguite entro anni _____ dalla data della presente convenzione e comunque ultimate entro il termine fissato per l'ultimazione dei lavori di costruzione del programma residenziale.

A conclusione dei lavori le opere di urbanizzazione eseguite dalla concessionaria verranno trasferite al Comune a seguito del collaudo favorevole, contestualmente all'area in cui sono localizzate (qualora non sia già di proprietà del Comune e con separato atto traslativo se l'area non è già del Comune), il tutto propedeutico al rilascio dei certificati di agibilità dei fabbricati realizzati.

La ditta concessionaria ha presentato garanzia fidejussoria dell'importo di L. _____ con lettera fidejussoria di (idoneo istituto bancario o assicurativo).

Art. 9) Esonero dagli oneri di urbanizzazione

In corrispondenza degli impegni assunti con il precedente art. 8, il Comune esonera la ditta concessionaria dal pagamento della parte di contributo per il rilascio della concessione a costruire commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Art. 10) Destinatari degli impegni

Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione impegnano oltre alla ditta concessionaria, anche i successori e aventi causa nella proprietà dei fabbricati e degli alloggi e pertanto saranno trascritti nei Registri Immobiliari.

I patti che stabiliscono prezzi di cessione e canoni di locazione superiori a quelli suindicati sono nulli per la quota eccedente.

La nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse.

Art. 11) Diritto di prelazione

Il Comune entro trenta giorni dalla comunicazione da parte della ditta concessionaria delle proposte di cessione, può esercitare il diritto di prelazione su tutto il complesso o per una parte significativa di esso (tutti gli alloggi di un vano scala ecc.), per il conseguimento di obiettivi sociali. Il Comune potrà concretizzare tale diritto di prelazione nei successivi 60 giorni. L'autorizzazione alla vendita si intende automaticamente concessa decorso infruttuosamente tale termine.

Sono sottratti dall'esercizio del diritto gli alloggi costruiti dalle cooperative edilizie di abitazione per l'assegnazione ai propri soci.

Art. 12) Sanzioni a carico del concessionario inadempiente

Il concessionario deve fornire idonea garanzia fidejussoria degli obblighi convenzionali. Nel caso in cui il Comune accerti violazioni delle norme relative ai contratti e in particolare di quelle concernenti il prezzo di cessione o il canone di locazione, il concessionario è tenuto al pagamento del contributo di cui all'art. 6 della L. 28 gennaio 1977, n.10, nonché dell'importo corrispondente alla diminuzione ottenuta ai sensi del secondo comma dell'art. 84 della **L.R. 27 giugno 1985, n. 61** concernente nuove norme per l'assetto e l'uso del territorio, della parte del contributo per il rilascio della concessione a costruire commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione, più gli eventuali interessi di mora, in proporzione agli alloggi ceduti o locati in difformità.

Restano ferme le sanzioni previste dall'art. 31 della L. 17 agosto 1942 n. 1150 e dalla legge 10/77 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché quelle contenute nel vigente "Regolamento comunale assegnazione aree PEEP".

Art. 13) Spese contrattuali

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della ditta concessionaria.

Si invocano le agevolazioni fiscali in materia di edilizia convenzionata ed economica e popolare previste dalla normativa vigente.

Art. 14) Durata della convenzione

La presente convenzione ha validità per anni venti

Il lotto di progetto a Vaccarino si trova all'interno di una area in parte già urbanizzata, oggetto di una importante espansione edilizia per questa frazione di Piazzola sul Brenta. Il potenziamento di questa zona è favorita dalla vicinanza alla città di Padova ora facilmente raggiungibile con la nuova tangenziale Nord

Il lotto in questione si sviluppa prevalentemente nella direttrice nord- sud: è delimitato a sud da Via Trieste e a nord da una strada di servizio alla futura lottizzazione. Il tessuto abitativo esistente si sviluppa a est, mentre a ovest si estende la campagna e i terreni coltivati: l'area di progetto segna quindi il nuovo margine tra città e campagna.

L'idea di progetto è di costruire una strada centrale al lotto, orientata secondo la direttrice nord-sud: a est e ovest di questa nuova infrastruttura, ad esclusivo uso dei residenti del comparto, si collocano con un ritmo alternato di pieni e vuoti le nuove residenze. La strada si interrompe prima di intercettare la pista ciclabile esistente proveniente a est dal centro di Vaccarino; un ulteriore blocco edificato, connesso con la viabilità già esistente a nord del lotto, si sviluppa con orientamento nord-sud per favorire la percezione della campagna e del verde a chi proviene lungo la pista ciclabile dal centro del paese.

Una nuova pista ciclabile corre parallela alla strada di progetto con un fosso che la delimita garantendone l'uso esclusivo a biciclette e pedoni. Questa infrastruttura prosegue attraversando l'area verde fino a raggiungere la nuova lottizzazione a nord.

L'intento è di proporre un sistema di spazi pubblici che alternano la percezione della campagna e del verde esistente a quella della nuova edificazione. La forma e le tipologie proposte sono varie e diverse tra loro: tutte le abitazioni hanno in comune l'affaccio su spazi verdi e sulla campagna circostante.

A sud del lotto abbiamo proposto delle piccole unità commerciali e una sala polivalente, per dare un centro al futuro quartiere. Attorno a questo complesso che funge da testata all'intervento si sviluppano anche le due aree pubbliche di maggiore utilizzo: un parco giochi attrezzato a sud e uno spazio pavimentato a nord direttamente connesso con la sala polivalente e le attività commerciali.

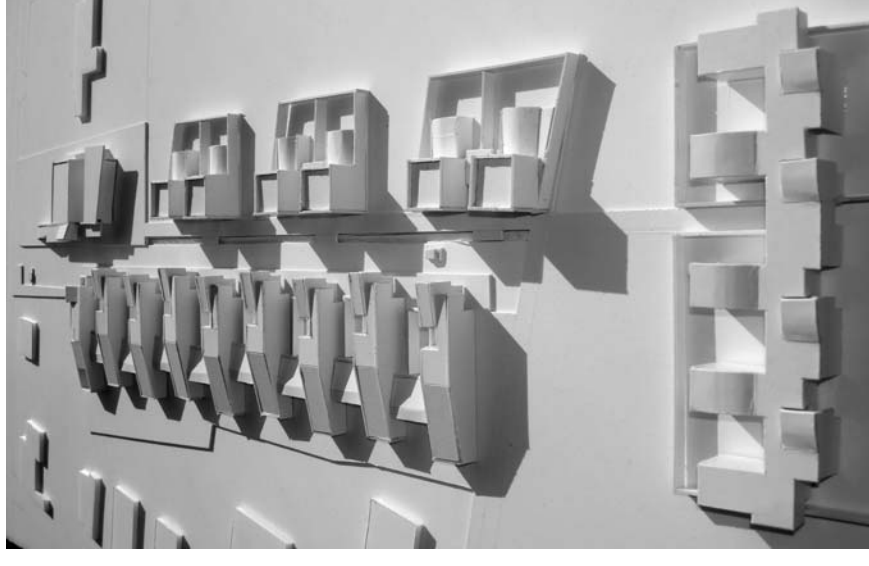
Tipologie edilizie (totale 34 unità)

Tipo A (2 unità più 1 unità con terza camera da letto da 98 mq netti) – E' un alloggio duplex di 83 mq netti sviluppato in linea. Al piano terra si sviluppano gli spazi comuni, cucina abitabile e soggiorno, e gli spazi di servizio, garage, bagno e piccolo disimpegno. Gli ambienti si aprono a sud verso un giardino interno. Salendo una scala a giorno si può accedere alle due camere da letto e a due bagni. Tipo B (6 unità) – Sono tre bi-familiari in duplex di mq 117 netti per singolo appartamento. Al piano terra si trovano garage, soggiorno con una doppia altezza, cucina, pranzo (con soffitto a botte), bagno e camera doppia. Tutta la zona a giorno si affaccia a ovest verso il giardino. Al primo piano si trovano due camere doppie e un bagno.

Tipo C (8 unità) – E' un alloggio duplex di 116 mq netti sviluppato in linea. Soggiorno, cucina e ambienti di servizio si collocano al piano terra. Tutti questi locali si affacciano a sud direttamente nel giardino di proprietà. Al piano superiore ci sono due camere, una matrimoniale l'altra singola, due bagni e una terrazza rivolta a sud. Queste unità compongono un volume unitario con la zona giorno del tipo D.

Tipo D (8 unità) – E' un alloggio duplex di mq 133 netti disposto ad L. Al piano terra si trova la zona giorno con cucina e salotto, il bagno, il garage e due camere da letto con bagno; al piano superiore si colloca una camera da letto con bagno e uno studio che si affaccia sul soggiorno del piano terra. Tutti i locali si affacciano sul giardino interno esclusivo.

Tipo E (1 unità) – E' un alloggio duplex di mq 155 netti disposto ad in linea e costituisce la testata del blocco C+D. Al piano terra si trova la zona giorno con cucina e salotto (quest'ultimo si affaccia sia sul giardino che su un patio), il bagno, il garage; al piano superiore si trovano due camere da letto, due bagni e uno studio che si affaccia sul soggiorno del piano terra. Tutti i locali si affacciano sul giardino interno esclusivo



Tipo F-G-H (8 unità) – Compongono l'edificio a nord del lotto di progetto e sono così strutturati:

Tipo F (2 unità) – Costituiscono le due testate a est e ovest del blocco edilizio e si sviluppano in duplex di 114 mq netti con zona giorno, bagno, garage e giardino rivolto a sud al piano terra, zona notte con tre camere da letto (due matrimoniali e una singola), due bagni e terrazza al primo piano.

Tipo G (3 unità)- Si sviluppano al piano terra e sono alloggi da 60 mq ciascuno composti da garage, camera matrimoniale , cucina-soggiorno e giardino rivolto a sud.

Tipo H (2 unità più 1 unità con terza camera da letto da 101 mq netti) – E' un alloggio di 90 mq netti sviluppato a T al primo piano e con garage e ingresso al piano terra. Il piano primo è composto da zona giorno con terrazza abitabile, due camere e due bagni.

Materiali costruttivi

La tecnologia costruttiva proposta per questa edificazione è di tipo tradizionale a telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato oppure in muratura portante armata. Solai in latero-cemento e inoltre elementi di piccole strutture in legno e acciaio.

La struttura portante sarà eventualmente tamponata con blocchi in laterizio di spessore 20 cm del tipo "alveolater" con massa di circa 200 kg/mq per garantire un ottimo isolamento termo-acustico, oltre ad assicurare i 50 decibel prescritti per le costruzioni a uso residenziale.

I pannelli di isolamento costituenti il cappotto o lo strato isolante saranno in fibra minerale incombustibile, o in alternativa dove richiesto in lastre rigide resistenti all'urto, ed elevata permeabilità al vapore. La composizione della parete esterna garantirà così delle ottime condizioni ambientali interne. I divisori tra gli alloggi, in laterizio 12+12 con interposto un materassino fonoassorbente, avranno caratteristiche fonoisolanti tali da soddisfare le prescrizioni della normativa vigente. La finitura interna dei locali abitabili sarà in intonaco civile.

Sostenibilità ambientale

Le residenze dell'area godono di una buona esposizione di molti ambienti a Sud in modo da avere il massimo apporto solare. Si è quindi fatta una scelta impiantistica "leggera" con la sola adozione di un impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento. Ove necessario questo impianto verrà affiancato stufa a pellets per il post-riscaldamento dell'aria negli alloggi più grandi.

Studio di prefattibilità ambientale

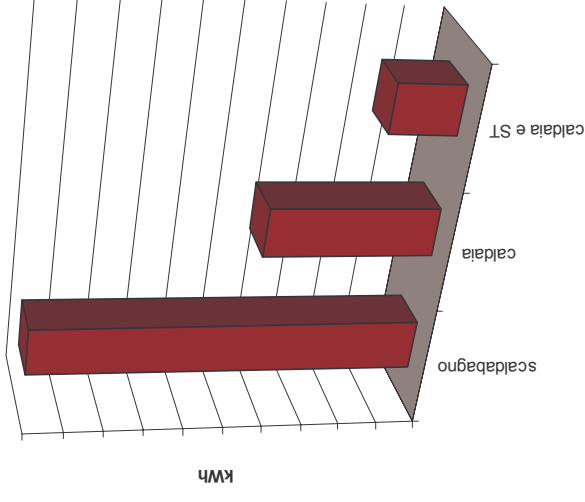
Lo studio si sviluppa con riferimento ai temi evidenziati dal DPR 554/99, seguendo una struttura che riprende le indicazioni fornite dalla deliberazione della Giunta Regionale Veneta dell'11/05/99, n. 1624, relative alle norme di attuazione della L.R. 10/99.

Si sviluppano tre "quadri di riferimento": programmatico, progettuale ed ambientale i quali, con l'ausilio di diversi elaborati grafici permettono la comprensione dello stato di fatto e di quanto previsto dal progetto.

Nel Quadro di Riferimento Programmatico vengono analizzati: gli strumenti pianificatori; il rapporto intercorrente tra le linee strategiche generali della pianificazione

Il Quadro di Riferimento Progettuale presenterà il progetto come un insieme di interventi ed azioni al fine di: fornire un quadro degli elementi utili alla caratterizzazione tecnica ed economica dell'opera; evidenziare come, la soluzione progettuale proposta, sia ottimizzata non solo in funzione degli obiettivi da raggiungere ma anche per quanto riguarda il controllo dei limiti di interferenza e l'inserimento nell'ecosistema e nel paesaggio. L'analisi che si presenta nel Quadro Ambientale verrà condotta secondo: l'individuazione degli aspetti ambientali e delle componenti interessate; la ricerca delle misure da proporre per favorire l'inserimento dell'intervento proposto; la

definizione dei necessari interventi di mitigazione e/o compensazione dopo la stima degli impatti condotta su scala quantitativa mediante la metodologia delle matrici di Leopold.



Stima economica soluzione con tipologia costruttiva e impianto di climatizzazione tradizionale

	Quantità	Costo Unitario	Costo Totale
- Tipologia E	1036 mq 15 mq 247 mq	918 €/mq 590 €/mq 50 €/mq	1099448 €
-	autorimessa verde		
-			
- Tipologia D	1072 mq 15 mq 208 mq	918 €/mq 590 €/mq 50 €/mq	1138096 €
-	autorimessa verde		
-			
- Tipologia E/H	417 mq 15 mq 208 mq	915 €/mq 590 €/mq 50 €/mq	440556 €
-	autorimessa verde		
-			
- Tipologia C	936 mq 14 mq 66 mq	918 €/mq 590 €/mq 50 €/mq	951728 €
-	autorimessa verde		
-			
- Tipologia B	696 mq 15 mq 118 mq	918 €/mq 590 €/mq 50 €/mq	732420 €
-	autorimessa verde		
-			
- Tipologia A	225 mq 15 mq 43 mq	915 €/mq 590 €/mq 50 €/mq	239400 €
-	autorimessa verde		
-			
- Tipologia F	224 mq 18 mq 110 mq	915 €/mq 590 €/mq 50 €/mq	288120 €
-	autorimessa verde		
-			
- Tipologia G	282 mq 17 mq 0 mq	915 €/mq 590 €/mq 50 €/mq	239550 €
-	autorimessa verde		
-			
- Tipologia H	60 mq 17 mq 90 mq	915 €/mq 590 €/mq 50 €/mq	140660 €
-	autorimessa verde		
-			
- Spazi esterni			928220 € 6198198 € 1.052 €/mq
-	verde attrezzato strada commerciale	140 €/mq 120 €/mq 1230 €/mq	
-			
TOTALE COSTO COSTRUZIONE			

Impianto a caldaia a gas autonoma e corpi scaldanti tradizionali.

Stima economica soluzione con tipologia isolata e impianto di climatizzazione ecosostenibile

	Quantità	Costo Unitario	Costo Totale
- Tipologia E	1036 mq 15 mq 247 mq	991 €/mq 631 €/mq 50 €/mq	1233036 €
-	autorimessa verde		
-			
- Tipologia D	1072 mq 15 mq 208 mq	991 €/mq 631 €/mq 50 €/mq	1282543 €
-	autorimessa verde		
-			
- Tipologia E/H	417 mq 15 mq 208 mq	988 €/mq 631 €/mq 50 €/mq	495825 €
-	autorimessa verde		
-			
- Tipologia C	936 mq 14 mq 66 mq	991 €/mq 631 €/mq 50 €/mq	1085859 €
-	autorimessa verde		
-			
- Tipologia B	696 mq 15 mq 118 mq	991 €/mq 631 €/mq 50 €/mq	840432 €
-	autorimessa verde		
-			
- Tipologia A	225 mq 15 mq 43 mq	991 €/mq 631 €/mq 50 €/mq	275198 €
-	autorimessa verde		
-			
- Tipologia F	224 mq 18 mq 110 mq	988 €/mq 631 €/mq 70 €/mq	340867 €
-	autorimessa verde		
-			
- Tipologia G	282 mq 17 mq 0 mq	988 €/mq 631 €/mq 50 €/mq	280719 €
-	autorimessa verde		
-			
- Tipologia H	60 mq 17 mq 90 mq	988 €/mq 631 €/mq 50 €/mq	168826 €
-	autorimessa verde		
-			
- Spazi esterni			944496 € 6947806 € 1.199 €/mq
-	verde attrezzato strada commerciale	140 €/mq 120 €/mq 1332 €/mq	
-			
TOTALE COSTO COSTRUZIONE			

Impianto di riscaldamento a pavimento a bassa temperatura
Vengono sommati nelle varie tipologie i costi dei diversi impianti:
solare termico: 7200€; tutte le tipologie
stufa a pellets: 2100 €; tip. B

Progettazione dei futuri nuclei P.E.E.P.

Capogruppo: Arch. Ruben Verdi

vaccarino

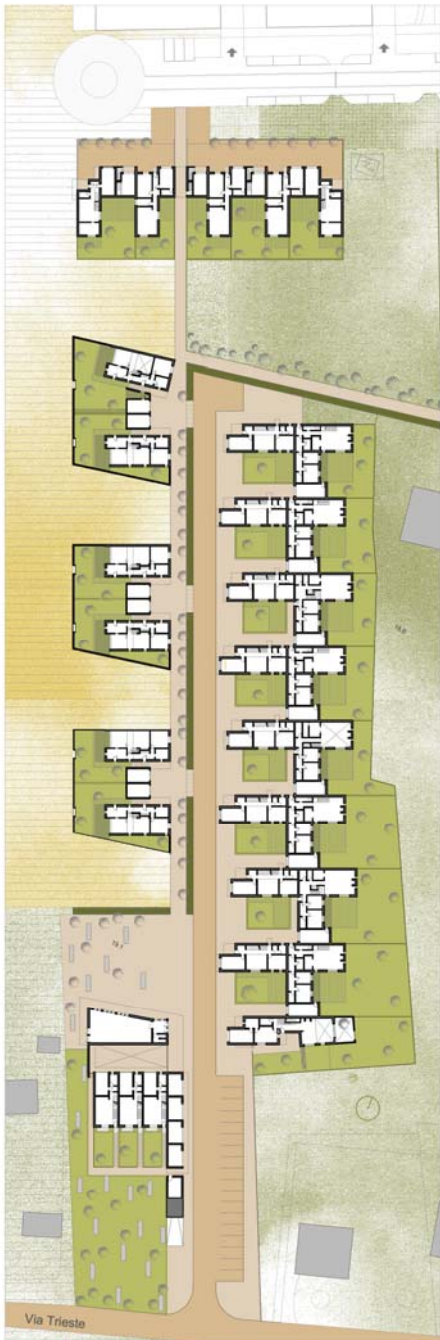
tav_1



Inquadramento scala 1:2000



Pianta coperture scala 1:500



Attacco a terra scala 1:500

verde pubblico e verde privato

verde pubblico

verde privato

percorsi carrabili

accessi carrabili

senso di marcia

viabilità ciclo-pedonale

percorso pedonale

pista ciclabile

pista ciclabile a circolazione promiscua

accessi pedonali al reparto residenziale

accessi pedonali al reparto commerciale

tipologie residenziali

tipo A

tipo B

tipo C

tipo D

tipo E

tipo F

tipo G

tipo H

Progettazione dei futuri nuclei P.E.E.P.

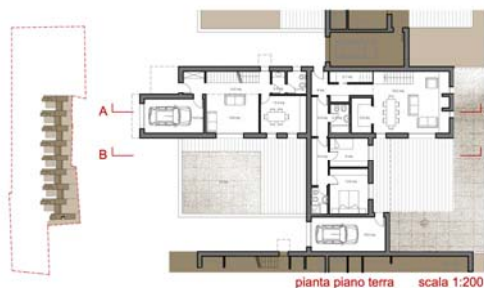
vaccarino

Capogruppo: Arch. Ruben Verdi

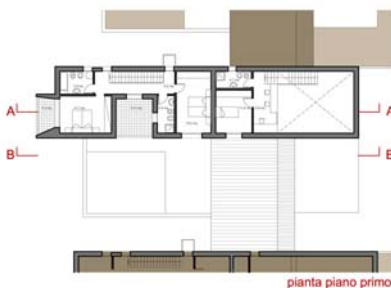
tav_2



prospetto ovest scala 1:250



pianta piano terra scala 1:200



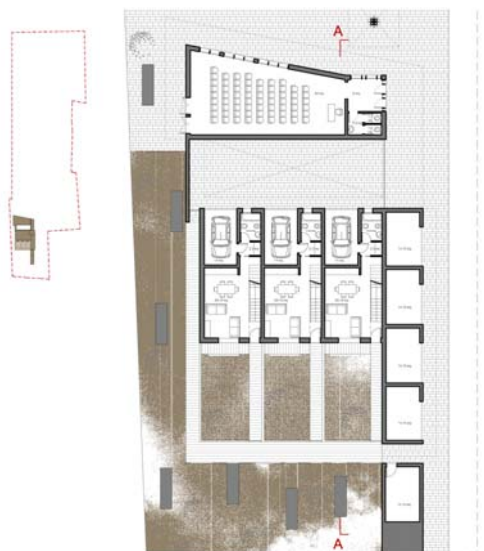
pianta piano primo



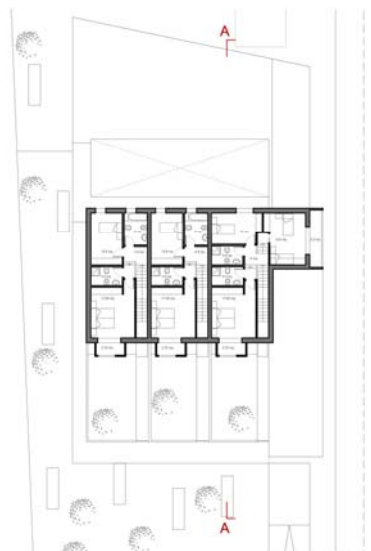
sezione AA'



sezione BB'



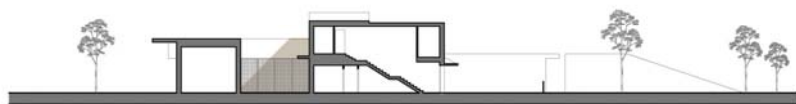
pianta piano terra scala 1:200



pianta piano primo



prospetto Sud-Est



sezione AA'



Progettazione dei futuri nuclei P.E.E.P.

vaccarino

Capogruppo: Arch. Ruben Verdi

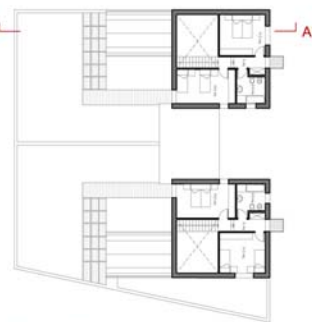
tav_3



prospetto est scala 1:250



pianta piano terra scala 1:200



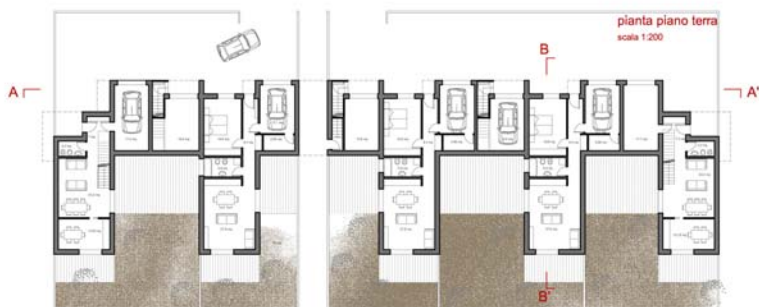
pianta piano primo



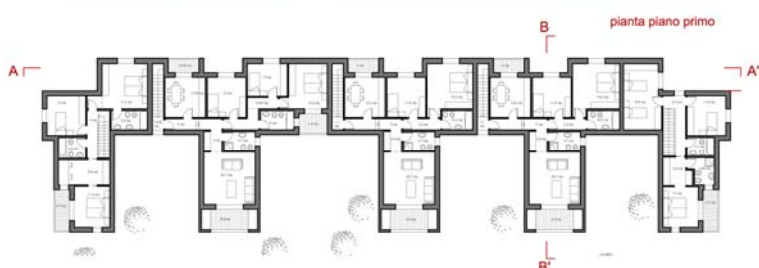
sezione AA' scala 1:200



prospetto nord scala 1:200



pianta piano terra scala 1:200



pianta piano primo



sezione AA'



sezione BB'



N. 32 di reg.
del 26.07.2007
N. di prot.



COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA
Provincia di Padova

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

PIANO DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.). APPROVAZIONE DEL 1° PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971, N° 865.

L'anno duemilasette addì **ventisei** del mese di **luglio** alle ore 20.45, nella sala delle adunanze, previa convocazione con avvisi scritti n. **7367** in data 20 luglio 2007, tempestivamente notificati, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica.

Sono presenti i seguenti Consiglieri:

1. **MARCON RENATO**
2. **CAVINATO DINO**
3. **BIASIO GIANFRANCO**
4. **SERAFIN RENATA MARIA**
5. **ROSSI FRANCESCO**
6. **PAIUSCO ALESSANDRO**
7. **FANTON ANTONIO**
8. **SEGATO MARILENA**
9. **PAJETTA MARCO**
10. **REATO ANTONIO ALDO**
11. **FILIPPI GIAMPIETRO**
12. **CORRADIN ILENIA**
13. **GASPARINI ALESSIA**
14. **CALLEGARI MARIA TERESA**
15. **DE BIASIA ORLANDO**
16. **BELLOT ROMANET FEDERICO**
17. **CORRADIN MARCO**
18. **MALAMAN FABIO**
19. **FURIN GIOVANNA**
20. **DALLA COSTA SANDRO GIOVANNI MARIA**
21. **PIN GIUSEPPE**

Consiglieri assegnati n. 21

Consiglieri presenti n. 17

Prese nti	Assenti
Sì	
	A.G.
Sì	
Sì	
Sì	
Sì	
	A.G.
Sì	
Sì	
	A.G.
Sì	
Sì	
Sì	
Sì	
	A.G.
Sì	
Sì	
Sì	
Sì	
Sì	
Sì	

Consiglieri in carica n. 21

Consiglieri assenti n. 4

Sono altresì presenti gli Assessori non Consiglieri Sigg.. **Bettanello Sergio, Cortese dott. Renzo, Peruzzo Mariano, Scantamburlo Fernanda.**

E' altresì assente l'Assessore non Consigliere Sig. **Danieli Ing. Antonio.**

Partecipa alla seduta il Segretario Generale **Dott. Costanzo Bonsanto**, che cura la verbalizzazione ai sensi dell'art. 97 comma 4°, del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267 e ai sensi dell'art. 43 del Regolamento del Consiglio Comunale.

La Sig.ra **Serafin Renata** nella sua qualità di Presidente del Consiglio, ai sensi dell'art. 16/bis dello Statuto, assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e chiama all'ufficio di scrutatori i Sigg.: **Corradin Ilenia, Gasparini Alessia, Furin Giovanna.**

OGGETTO: PIANO DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP). APPROVAZIONE DEL 1° PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971, N. 865.

Illustra l'argomento l'Assessore dott. Renzo Cortese.

Entra il Consigliere **Reato**. Il Consiglio sale a n° 18 Consiglieri presenti.

Ass. Cortese: Per spiegare la necessità di tale provvedimento che si presenta come continuazione del 1° piano di zona completato e come attuazione di dettaglio del nuovo piano di zona. Le decisioni di natura precettiva riguardano: la programmazione che viene determinata in cinque anni, la cessione delle aree che viene prevista "in proprietà" al 100% e la costituzione del fondo di circa 220.000,00 Euro per acquisizione delle aree necessarie, autoalimentato dalle stesse alienazioni. Indi ci si sofferma sull'indicazione delle quattro località del paese ove verranno realizzati gli alloggi previsti in 63 unità.

Cons. Reato: Dopo aver fatto presente che anche in Commissione Territorio ed Ambiente era stata posta la questione senza avere specifica risposta, chiede del perché nel costo delle aree, riportato nella Relazione allegata all'atto che si andrà ad approvare, non è riportata l'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria.

"Si tratta di una dimenticanza, oppure ci si trova innanzi ad un beneficio di legge assegnato ai P.E.E.P. ?..."

E' necessario che venga specificato tale aspetto prima di approvare la proposta, atteso che l'incidenza degli stessi è pari a circa 13 Euro.

Ass. Cortese: Rammenta come in Commissione fosse stata presa debita nota della questione, pur precisando che comunque non ci si trovava innanzi ad un errore. Se esiste una legge che consente ciò allo stato non è dato saperlo. Se così non fosse, al rientro del responsabile si accerterà e se occorrerà, si provvederà ad integrare la deliberazione.

L'Arch. Baldo, presente in sostituzione dell'Arch. Rossetto, ha evidenziato come nella fattispecie il problema non si ponesse e che comunque se ci fosse stato una qualche imprecisione si sarebbe sempre potuto intervenire modificando in seguito la delibera.

"... Detto questo io sono un assessore e rispondo degli atti politicamente e non tecnicamente. C'è una differenza di ruoli..."

Cons. Malaman: Per precisare come il capoufficio si era espresso con un "... forse non dovuto ..." . Lamenta come né l'Arch. Baldo né l'Arch. Toniati, né il Geom. Francesconi, ai quali si era rivolto, gli abbiano dato una risposta soddisfacente. "...Trovo scorretto approvare un valore che non compare..." . Indi propone di rinviare il tutto a settembre se la problematica non rivesta elementi di urgenza. "... Se non c'è, si fa al prossimo Consiglio..."

Sindaco: Sottolinea come la correttezza dei rapporti e dei ruoli stà nello svolgimento, da parte di ogni soggetto, della propria parte. La proposta in esame è corredata dal parere favorevole tecnico espresso dall'Arch. Rossetto. In assenza di quest'ultimo, se gli altri tecnici non hanno dato alcuna notizia diversa, la proposta depositata rimane valida. Propone quindi di approvare la proposta demandando successivamente ai tecnici ed al Segretario l'accertamento della presenza o meno dell'errore.

"... Se ci sarà l'errore il Consiglio potrà sempre rimediare successivamente ..." . Rammenta come la problematica era stata sollevata in Commissione Consigliere ed il dirigente presente non aveva affatto avvertito il dovere di modificare la proposta.

Cons. Malaman: Ricorda come in una passata amministrazione "... De Pellegrini invitava il Consiglio ad approvare comunque una deliberazione con l'invito a ritornare ..." ; invito che l'allora Co.Re.Co. annullava clamorosamente.

Informa di essersi preso la briga di chiedere ad altri due Comuni dei quali però non ha ricevuto una risposta univoca.

Insiste sul fatto che neanche i tecnici comunali di Piazzola sul Brenta gli abbiano dato una risposta su un dato la cui presenza riveste un elemento essenziale ai fini dell'assunzione della deliberazione.

Cons. Rossi: Sottolinea e rappresenta alla memoria di tutti come alla domanda posta in Commissione il Tecnico avesse detto di no assicurando che se fossero stati accertati errori, avrebbe comunicato la eventuale modifica. Il Tecnico non ha comunicato nulla e "... allora qualcuno sa perché in presenza di un parere regolarmente dato, dovremo dubitare della proposta così presentata ?..."

Cons. Malaman: Per spiegare come l'Arch. Rossetto anche in Conferenza capi gruppo consiliari alla domanda rispondeva in modo evasivo affermando che in un caso si pagava e nell'altro no. Rammenta anche come in altre situazioni si decideva di far pagare gli oneri secondari prima della richiesta del permesso a costruire. Sottolinea come il suo intervento non è rivolto o finalizzato a criticare l'operato del Responsabile dell'U.T.C., né il supplente che assicurava da un verso che ci si rifaceva alla L.R. 61/85 e dall'altra ammetteva di non sapere se ai Piani P.E.E. la secondaria fosse dovuta o meno. "... E' previsto da qualche parte che in questo caso non si versano ?..."

Sindaco: "...Se gli oneri secondari sono comunque dovuti, la deliberazione di questa sera non vieta il pagamento ... Non vedo l'utilità del rinvio ... Se invece c'è un qualche errore la integreremo. Se invece è giusta così, da domani mattina si può operare ..." . Viene rimarcato come in presenza di un obbligo di legge nessuna deliberazione può prevedere il contrario.

Cons. Furin: Si chiede e chiede ai presenti come si può dare un parere di regolarità tecnica con dei dubbi.

La stessa Commissione non ha avuto alcuna risposta sulle domande poste allo scopo. Più grave però rimane l'atteggiamento dell'Assessore Cortese che non si sente in dovere di fornire spiegazioni perché non a lui dovuto.

"... Non siamo in compartimenti stagni ... ma di fronte alla incomunicabilità tra assessore ed uffici ...". Indi viene rimarcato come non è possibile adottare un comportamento che implica leggerezza: prima approviamo e poi apportiamo correzioni.

"... Se ci sono perplessità anche nella maggioranza, lo rinviemo il punto; non è questione di vita o di morte ...". E' doveroso sottolineare che sono gli uffici a dover dare delle spiegazioni, pertanto si rende opportuno ritirare l'atto per riapprovarlo con più trasparenza, tranquillità e serenità.

Sindaco: Rammenta come il Consigliere Malaman la stessa domanda l'avesse posta direttamente all'Arch. Rossetto nella conferenza, senza rappresentare alcuna replica alla risposta ricevuta. Alla luce di tali considerazioni gli sembra di vivere in un momento invece di inizio di campagna elettorale, allorché si accenna a questioni (rapporto assessore – uffici) che poco hanno a vedere con la problematica in parola. "... Propongo di rimanere nei contenuti, senza uscire dal merito della deliberazione, lasciando il resto ...". Indi ribadisce la propria tranquillità d'animo nell'approvare il testo proposto.

Cons. Pajetta: Rimarca come, seppur approvando la deliberazione così com'è, nulla toglie che se dovesse poi risultare non corretta, si fa sempre in tempo a riapprovarla, apportandovi le correzioni necessarie. Comprende che di fronte al dubbio si possono avere delle perplessità che comunque non possono che portare a quattro possibilità: approvarla così subito, integrarla successivamente, rinviarla, riapprovarla al prossimo Consiglio. Sarebbe opportuno approvarla così come è stata proposta, rinviando eventuali specificazioni successivamente, nel caso ce ne fosse bisogno.

Cons. Bellot Romanet: Per considerare come nella fattispecie non si può decidere "... tentando la fortuna ...".

Sindaco: Per rimarcare come comunque l'Arch. Rossetto aveva risposto al Consigliere Malaman pertanto il problema doveva già intendersi risolto da quel momento.

Ass. Cortese: Evidenzia come la proposta di deliberazione non è stata modificata dall'Arch. Rossetto, al corrente della problematica postagli dal Geom. Malaman. "... Quindi dov'è il problema ? ... Dite piuttosto che l'avete con l'Arch. Rossetto ..."

Cons. Bellot Romanet: Invita l'Assessore Cortese a non assumere posizioni e a non dare affermazioni scorrette. "... E' scorretto nascondersi dicendo che l'abbiamo con l'Arch. Rossetto ...".

Presidente: Nell'invitare verso un comportamento più sereno, evidenzia, nella sostanza, come dal dibattito sviluppato, emerge un atteggiamento di dubbio verso dei pareri di regolarità tecnica sottoscritti dai dirigenti.

Cons. Bellot Romanet: Non condivide il pensiero del Presidente sottolineando come la problematica posta dal Consigliere Reato non riguardava la perizia o meno posseduta dai funzionari dell'Ente, ma un'altra questione: il costo delle aree.

Presidente: Ritenendo che il dibattito realizzato abbia raggiunto un buon livello di esaustività, invita il Consiglio ad esprimersi sull'approvazione dell'argomento posto all'ordine del giorno.

Cons. Bellot Romanet: Per ricordare di dover mettere prima in votazione la proposta, diversa, fatta dai precedenti consiglieri.

Presidente : Evidenzia come né il Consigliere Reato né il Consigliere Malaman abbiano proposto formalmente il rinvio, ma solo posto la domanda o l'invito ad esaminare la convenienza al rinvio. Pertanto pone in votazione l'approvazione dell'argomento posto all'ordine del giorno che ottiene il seguente risultato:

Voti favorevoli 11, contrari 6 (Bellot Romanet, Corradin Marco, Malaman, Furin, Dalla Costa, Pin), astenuti 1 (Reato).

Il medesimo esito viene accertato anche sulla seconda proposta formulata dal Presidente di dichiarare l'atto d'immediata eseguibilità.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Piazzola sul Brenta è dotato dei seguenti strumenti urbanistici generali ed attuativi:

- P.R.G. approvato con D.G.R.V. del 11 aprile 2000 e successive varianti;
- Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), legge 18 aprile 1962, n. 167, approvato, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61, con deliberazione del Consiglio Comunale del 16.12.2005, n. 57, esecutiva per decorrenza dei termini;

PRESO ATTO che, ai sensi dell'art. 9 della succitata legge 18 aprile 1962, n. 167, l'approvazione del Piano di Zona per

l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) equivale anche a dichiarazione di indifferibilità ed urgenza di tutte le opere, impianti ed edifici in esso previsti;

PREMESSO INOLTRE:

- che il Consiglio Comunale ha approvato, con deliberazione del 29.07.2002, n. 51, le “direttive e criteri” per la realizzazione delle aree comprese nel Piano di Zona, da parte della costituita Società di Trasformazione Urbana denominata “Società Obiettivo Sviluppo s.p.a.”;
- che l'art. 38 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modifiche ed integrazioni, stabilisce che i piani di zona ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 (PEEP) “hanno efficacia per diciotto anni e sono attuati a mezzo di programmi pluriennali”;

CONSIDERATO:

- che risultano esaurite le aree residenziali comprese nel precedente Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), approvato con D.G.R.V. n. 2139 in data 9 giugno 1976, la cui efficacia è peraltro decaduta a termini di legge;
- che, in relazione al fabbisogno pregresso, nonché in funzione della partecipazione ai bandi regionali per la concessione di contributi, sono già state avanzate richieste di assegnazione di aree da parte della “Società Obiettivo Sviluppo s.p.a.”;

VISTA la relazione dei competenti uffici dell'area tecnica che illustra l'ipotesi di un primo programma pluriennale di attuazione del PEEP, con le relative schede grafiche, allegata quale parte integrante della presente deliberazione;

RITENUTO di condividere la suddetta proposta di programma pluriennale, nella fattispecie per quanto concerne:

- la validità quinquennale del primo programma di attuazione del PEEP, fatta salva la possibile approvazione successiva di varianti annuali, sulla base di eventuali necessità di aggiornamento;
- l'individuazione dei compendi di aree delle quali si avvierà l'utilizzazione nel suddetto arco temporale, previa loro acquisizione “concertata” all'interno del convenzionamento tipico degli strumenti attuativi o mediante procedura espropriativa e successiva assegnazione, secondo il quadro riportato sotto il titolo A e le relative schede allegate sub a) alla relazione;
- la determinazione percentuale della quantità di aree, in termini di volume edificabile, da cedere in proprietà e da concedere in diritto di superficie nel quinquennio 2007-2011, avviene nel senso della sola proprietà;
- la proposta di quantificazione delle risorse per l'acquisizione mediante l'eventuale procedura espropriativa delle aree PEEP, nonché le previsioni sui costi di urbanizzazione a carico dell'Amministrazione Comunale, da considerare in sede di formulazione del bilancio di previsione 2007 e di previsione triennale;

PRESO ATTO:

- che tale programma quinquennale di attuazione prevede l'attivazione di aree di superficie territoriale complessiva di mq 31.620, per la realizzazione di un volume complessivo di destinazione residenziale di mc 32.714;
- che le aree destinate ad acquisizione, afferenti al Titolo A, e comportanti pertanto un costo iniziale di acquisizione da parte del Comune, si limitano di fatto ad una superficie territoriale complessiva di mq 28.404, per la realizzazione di un volume complessivo a destinazione residenziale di mc 32.714;

CONSIDERATO ANCORA che il programma quinquennale di attuazione così formulato risponde, solo in parte, nel dimensionamento complessivo e nello sviluppo temporale delle fasi attuative, alle esigenze definite per l'Edilizia Economica e Popolare dalla vigente normativa e dagli strumenti urbanistici comunali, nel quadro delle previsioni generali del fabbisogno abitativo per il periodo considerato;

RITENUTO:

- di quantificare in €. 220.131,00 la proposta di stanziamento nel bilancio triennale, al fine di procedere tempestivamente all'acquisizione iniziale, mediante procedura “bonaria”, di tutte le aree comprese nel presente programma quinquennale di attuazione (per una superficie territoriale di mq 28.404 circa), alimentando in tal modo l'apposito fondo di rotazione, reintegrabile nel corso del quinquennio a seguito dei proventi dalla cessione in proprietà delle aree già acquisite, che consentirà l'acquisizione delle rimanenti aree inserite nel programma;
- di promuovere, ove possibile, la pattuizione con il soggetto assegnatario (STU) delle aree per la esecuzione integrale a loro carico e spese delle opere di urbanizzazione primaria a servizio dei nuovi insediamenti;

ACQUISITI:

- Il parere di regolarità tecnica espresso dal Capo Area Tecnica, per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 49, comma 1^o, del T.U.EE.LL. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

- il parere formulato dalla Commissione Consiliare Territorio e Ambiente nella seduta del 24.07.2007;

RICHIAMATO lo Statuto comunale;

Con voti favorevoli n° 11, contrari n° 6 (Bellot Romanet, Corradin Marco, Malaman, Furin, Dalla Costa, Pin), astenuti n° 1 (Reato), espressi per alzata di mano,

D E L I B E R A

- 1) di prendere atto** che, ai sensi dell'art. 9 della legge 18 aprile 1962, n. 167, l'approvazione del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), intervenuta ai sensi dell'art. 52 della Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61, con deliberazione del Consiglio Comunale del 16.12.2005 n. 57, esecutiva, equivale anche a dichiarazione di indifferibilità ed urgenza di tutte le opere, impianti ed edifici in esso previsti;
- 2) di approvare** il programma pluriennale di attuazione del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), ai sensi della Legge 18 aprile 1962, n. 167, in conformità alla proposta contenuta nella Relazione, con relative schede grafiche, redatta dal Settore Urbanistica ed allegata alla presente deliberazione sotto la lettera a) di cui costituisce parte integrante e sostanziale, confermando in particolare:
 - a)** la validità del programma in anni cinque, a partire dalla data di approvazione della presente deliberazione;
 - b)** gli ambiti territoriali inclusi sotto i titoli A, per le motivazioni specificatamente addotte in Relazione istruttoria, che interessano complessivamente la seguente superficie territoriale (St):
 - titolo A mq 31.620,00
 - c)** la percentuale di aree indicate, a titolo orientativo e per gli ambiti di cui al titolo A, al 100% in termini di volume edificabile da cedere in proprietà nel quinquennio;
- 3) di quantificare** in €. 220.131,00 l'importo da prevedersi mediante specifico stanziamento nel bilancio triennale sull'apposito fondo per l'acquisizione delle aree PEEP, demandando ai prossimi esercizi di bilancio, per quanto riferito in premessa, la determinazione delle risorse da destinare alla realizzazione e/o partecipazione del Comune alle spese di urbanizzazione del PEEP;
- 4) di demandare** al Settore Urbanistica la predisposizione degli atti conseguenti per l'attuazione del presente programma, e, d'intesa con il Settore LL.PP. le procedure espropriative delle aree.

Con voti favorevoli n° 11, contrari n° 6 (Bellot Romanet, Corradin Marco, Malaman, Furin, Dalla Costa, Pin), astenuti n° 1 (Reato) espressi per alzata di mano, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4^a, del T.U.EE.LL. approvato con D.Lgs. 267/2000.

=====

Il Presidente del Consiglio, visto che gli argomenti iscritti all'ordine del giorno sono stati trattati ed esaminati, alle ore 21.50, dichiara chiusi i lavori del Consiglio Comunale.

N\Danilo\ppa-peep\delibCC-Approvazione 1 PPA-PEEP

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: Il sottoscritto, quale responsabile del servizio interessato, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.
Piazzola sul Brenta, li 20 luglio 2007

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
arch. Danilo Rossetto

Allegato sub. A) alla delibera di C.C. n° 32 del 26 luglio 2007
Il Presidente del Consiglio
Serafin Renata

Il Segretario Generale
Bonsanto dott. Costanzo



COMUNE di PIAZZOLA sul BRENTA

Provincia di Padova

AREA TECNICA – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

C.a.p. 35016
Tel. (049) 9697911
Email daniло.rossetto@comune.piazzola-sul-brenta.pd.it

T elefax (049) 9697930
Cod. Fisc. 80009670284

OGGETTO: Programma Pluriennale di Attuazione del piano di zona ai sensi della legge 167/1962 (PEEP) del Comune di Piazzola sul Brenta, ex art. 38 della legge 865/1971, successive modifiche ed integrazioni.

RELAZIONE

Premessa:

In data 16.12.2005, con deliberazione n. 57, esecutiva per decorrenza termini, il Consiglio Comunale ha approvato il nuovo Piano di Zona comunale per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), ai sensi della legge 167/1962, comprendente quattro nuclei.

Ai sensi dell'art. 9 della legge medesima, l'approvazione del PEEP equivale anche a dichiarazione di indifferibilità ed urgenza di tutte le opere, impianti ed edifici in esso previsti.

Precedentemente, con deliberazione del 29.07.2002, n. 51, il Consiglio Comunale aveva approvato la costituzione di una società ex art. 120 del D.Lgs. 267/2000 per la trasformazione dell'area destinata a P.I.P. (nuova zona industriale) e dell'area a Edilizia Residenziale Pubblica (PEEP), unitamente alle direttive e i criteri per la realizzazione del Piano di Zona (art. 1 della convenzione tra S.T.U. e Comune), tenuto conto di quanto stabilito dall'art. 35 della legge 865/1971, successive modifiche ed integrazioni.

Occorre ora procedere all'approvazione del primo programma pluriennale di attuazione del PEEP, piano la cui efficacia resta fissata, sulla base dell'art. 38 della legge 865/1971, e delle successive modifiche ed integrazioni, intervenute in particolare con l'art. 1 della legge 247/1974 e con l'art. 51 della legge 457/1978, in diciotto anni dalla data di approvazione.

L'art. 38 della legge 865/1971 stabilisce che i programmi pluriennali debbono indicare:

- a. l'estensione delle aree di cui si prevede l'utilizzazione e la correlativa urbanizzazione;
- b. l'individuazione delle aree da cedere in proprietà e quella da concedere in superficie, entro i limiti stabiliti dall'art. 35 della presente legge (limiti soppressi dalla legge 662/1996), qualora alla stessa non si provveda per l'intero piano di zona;
- c. la spesa prevista per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle opere di carattere generale;
- d. i mezzi finanziari con i quali il comune o il consorzio intendono far fronte alla spesa di cui alla precedente lettera c).

Lo stesso articolo prevede inoltre la redazione di varianti di aggiornamento annuale dei programmi di attuazione. Programmi pluriennali e varianti annuali sono approvati con deliberazione del consiglio comunale.

Vanno inoltre richiamate i principali contenuti, con rilevanza per la formazione dei programmi pluriennali, stabiliti dalla succitata deliberazione del Consiglio Comunale del 29/07/2002, n. 51 (in seguito brevemente chiamata "direttive e criteri"), ed in particolare:

art. 1, comma 3

- nelle aree destinate ad insediamenti prevalentemente residenziali, da attuarsi tramite Piano di Zona (ex lege 167/62), sono da considerarsi prioritari i seguenti obiettivi:
 - realizzare le previsioni del Piano di Zona costituito da 11 nuclei attraverso un Programma Pluriennale della durata massima di anni 10;
 - realizzare una volumetria lorda pari a mc 132.811;
 - realizzare circa 336 alloggi residenziali con le seguenti percentuali e dimensioni, le prime

prescrittive, le seconde indicative:

- a) alloggi TIPO A
30 % 100 alloggi volume 445 mc x 100
- b) alloggi TIPO B
30 % 100 alloggi volume 400 mc x 100
- c) alloggi TIPO C
40 % 136 alloggi volume 345 x 136

il volume complessivo netto è pari a mc 105.936 (132.811/1.25)

- gli alloggi di TIPO C (136) vanno dati in locazione per almeno il 50 % e in locazione con patto di futura vendita (periodo massimo 8 anni) per la quota rimanente;
- gli alloggi di TIPO A e B che verranno ceduti in proprietà non potranno superare il prezzo stabilito dalla convenzione tipo approvata dal Consiglio Comunale in relazione a quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 42/1999;
- i nuclei che costituiscono il Piano di Zona dovranno garantire percorsi pedonali protetti, piste ciclabili, spazi ricreativi, aree verdi ben collegate, cortili condominiali che garantiscano il gioco e la socializzazione;
- le strade dei singoli nuclei oltre alla funzione precipua a cui sono finalizzate, dovranno essere anche spazi di relazioni sociali;
- la progettazione dei fabbricati dovrà essere improntata alla qualità formale, nonché alla sostenibilità.

Il primo programma pluriennale di attuazione.

Sulla base del piano approvato e di quanto precedentemente richiamato, si formula, ai sensi dell'art. 38 della legge 167/1962, la seguente proposta di programma pluriennale di attuazione del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione del 16.12.2005, n. 57.

Si prevede, per questo primo programma pluriennale, un arco di attuazione quinquennale a partire dalla sua approvazione, che riguarda pertanto gli anni 2007-2011, in quanto tale sviluppo temporale può consentire un adeguato controllo sotto il profilo della domanda/fabbisogno, nonché delle risorse disponibili a bilancio, ed al tempo stesso risultare sufficiente per il perfezionamento dei procedimenti di occupazione ed assegnazioni indicati.

Ai fini del dimensionamento del programma quinquennale, si fa riferimento alle valutazioni del fabbisogno e alle previsioni complessive di insediabilità desunte dalle analisi di supporto dello strumento urbanistico generale recentemente approvato (540 alloggi), dalle quali sono a loro volta derivate, nel rispetto dell'art. 3 della legge 167/1962, il quale stabilisce che "l'estensione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40 % e superiore al 70 % di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato" (vedi relazione illustrativa del PEEP), le previsioni di insediabilità su aree di iniziativa pubblica, riguardanti i programmi di edilizia convenzionata in corso di ultimazione, in quanto assimilabili agli interventi di edilizia economica e popolare (20 alloggi), nonché il Piano di Zona, ai sensi della legge 167/1962 (216 nuovi alloggi).

L'Amministrazione Comunale, in questa prima fase, ha inteso programmare la realizzazione di 63 alloggi, distribuendoli in 4 nuclei disposti in tre centri urbani del Comune.

Si ritiene che il programma quinquennale del PEEP possa indicare, sulla base delle disposizioni di legge e delle direttive e criteri sopra ampiamente richiamati, due tipi di localizzazioni, rappresentabili sotto i seguenti titoli:

- A. ambiti da assoggettare alle normali procedure di convenzionamento urbanistico all'interno di piani attuativi promossi dai privati con le modalità indicate dalla deliberazione consiliare n. 55/2000;
- B. ambiti da assoggettare alle normali procedure di esproprio, sulla base delle norme di legge e delle direttive indicate dal Consiglio Comunale con la deliberazione del 29.07.2002, n. 51.

Con riferimento agli ambiti di cui al titolo A, il dimensionamento delle aree sulle quali si propone l'inserimento nel programma va correlato alle risorse da destinare all'acquisizione dei terreni del PEEP mediante procedura "concertata" in sede di convenzionamento del piano urbanistico attuativo, che si ritiene debbano essere stanziati a bilancio per i prossimi esercizi finanziari (l'ipotesi che qui si indica è di € 245.055), senza prevedere, per ora, incrementi nell'arco di previsioni triennali di bilancio.

Infatti, dette risorse dovranno funzionare sostanzialmente come volano per attivare una partita di giro

attraverso la riassegnazione (auspicabilmente veloce) delle aree, e costituire un fondo di rotazione, alimentabile, se necessario, in successivi esercizi di bilancio, ma comunque reintegrabile, dopo una breve fase iniziale di avvio, mediante i proventi della cessione in proprietà delle aree acquisite.

Una valutazione di massima dell'esborso da parte dell'Amministrazione Comunale per il pagamento delle aree nel corso del 2007 è quantificabile intorno ai 7,75 €/mq, mutuando i valori assunti a base della proposta di deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 22.11.2000.

Si è ritenuto in generale di individuare per il primo programma pluriennale ambiti territoriali i quali non risultino gravati da vincoli di complessa solvibilità ed, inoltre, che non comportino particolari onerosità sotto il profilo della accessibilità e dell'allacciamento delle reti di servizio, essendo inseriti in contesti già dotati delle urbanizzazioni di base.

Nella proposta dei nuclei, si è inteso inoltre garantire un certo equilibrio territoriale, in considerazione della possibile distribuzione della domanda abitativa, nonché della auspicabile riqualificazione urbanistica ed edilizia che, anche localmente, dovrebbe derivare dalla realizzazione dei nuovi insediamenti.

Per l'urbanizzazione dei nuclei, il programma quinquennale recepisce l'obiettivo, già assunto con la deliberazione del Consiglio Comunale del 29.07.2002, n. 51, di promuovere in sede di assegnazione la pattuizione con la società "OBIETTIVO SVILUPPO S.P.A." delle aree in funzione della esecuzione integrale a loro cura e spese delle opere di urbanizzazione al servizio dei nuovi residenti.

Ciò consente di contenere le risorse da prevedere a bilancio.

Sotto il titolo A si propongono pertanto nel quinquennio 2007-2011 i seguenti insediamenti, le cui perimetrazioni risultano evidenziate nelle schede allegate sub.a) i:

NUCLEI	Superficie territ. mq	Densità mc/mq	Volume lordo	Alloggi n.	Abitanti teorici
PRESINA 2/P a Sud di via Carbogna	4321	1,13	4865	8	33
CAPOLUOGO 2/C via Corsica/Fiume	6156	1,32	8150	16	54
CAPOLUOGO 4/C a Est di via Garibaldi	3216	0,75	2405	5	16
VACCARINO 1/V a Nord di via Trieste	17927	0,96	17294	34	115
Totale	31620		32714	63	218

A conclusione, si richiama la recente cessione in proprietà delle aree comprese nel programma costruttivo "ex art. 51 della legge 865/71" avvenuta nel corso del 2006, a favore della società "OBIETTIVO SVILUPPO S.P.A.", al prezzo di 91,17 €/mq (urbanizzazione compresa), per confermarlo sostanzialmente anche per l'anno 2007 in € 9819, salvo conguaglio in presenza di particolari condizioni.

Schema sommario del calcolo per aree già urbanizzate:

- costo area	€/mq 7,75
- opere di urbanizzazione primaria	€/mq 50,30 *
- quota verde aggiuntivo	€/mq 37,75
- spese per progettazione urbanistica del PEEP	€/mq 0,44
- spese per acquisto e frazionamenti	€/mq 1,95
- costo totale	€/mq 98,19

* area completamente urbanizzata

Schema sommario di calcolo per aree non urbanizzate:

- costo area	€/mq 7,75
- quota verde aggiuntivo	€/mq 37,75
- spese per progettazione urbanistica del PEEP	€/mq 0,44
- spese per acquisto e frazionamenti	€/mq 1,95
- costo totale	€/mq 47,89

Nel caso di aree parzialmente urbanizzate, verranno effettuati scomputi/conguagli in sede di rilascio del permesso di costruire.

Si ritiene opportuno che il presente programma di attuazione del PEEP, tenuto per legge ad indicare la percentuale di aree da cedere in proprietà e quella in diritto di superficie, propenda decisamente per l'assegnazione in proprietà, non sussistendo dopo la legge 662/1996, vincoli di legge per soglie minime di ripartizione.

IL CAPO AREA TECNICA
arch. Danilo Rossetto