

COMUNE DI TEOLO
PROVINCIA DI PADOVA



ATELIER
CAPPOCHIN
architecture
urban planning

I - Via Vegri, 33/A | 35030
Selvazzano Dentro | Padova
contact@ateliercappochin.com
www.ateliercappochin.com
Tel. +39.049.8055642
Fax +39.049.8059879

ALÌ IMMOBILIARE S.R.L. - Società Unipersonale

**PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO
AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004
COMPENDIO "EX LOFRA" SITO IN VIA EUGANEA TREPONTI N. 16**

all. **A**

SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

I progettisti

Giuseppe Cappochin architetto

Davide Cappochin architetto

SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO
ai sensi dell'art. 6 della L.R. n° 11/2004, relativo al
COMPENDIO IMMOBILIARE EX LOFRA

L'anno 2025, il giorno _____ del mese di _____, presso la sede municipale di Teolo (Pd) sono presenti:

_____, nato a _____ il _____, residente a _____ in via _____, in qualità di legale rappresentante di "Ali Immobiliare S.r.l. - Società Unipersonale", in qualità di proprietario, d'ora in avanti indicata per brevità "Parte Privata";

e

arch. Claudio Franchin, nato a _____ il _____, in qualità di Responsabile Area IV Urbanistica del Comune di Teolo, ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, nonché dell'articolo 109, comma 2, del Decreto Legislativo n° 267/2000, a ciò autorizzato alla sottoscrizione del presente atto con _____ in data _____;

Premesso che:

- la L.R. 23 aprile 2004, n° 11 prevede che la pianificazione comunale si articola in Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.), Piano degli Interventi (P.I.) e Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
- l'art. 6 della citata L.R. n° 11/2004 prevede, tra l'altro, che:
 - a) gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, al fine di determinare alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi;
 - b) l'Accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione; l'Accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;
- per quanto non disciplinato dalla Legge Regionale n° 11/2004, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 11, commi 2 e seguenti della Legge 7 agosto 1990 n° 241.

Premesso inoltre che:

- il Comune di Teolo è dotato di Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.), approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 15 novembre 2016 e ratificato con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n° 47 del 6 aprile 2017 e successiva variante di adeguamento alla L.R. n° 14/2017, approvata con D.C.C. n° 30 del 30 aprile 2019;
- il Comune di Teolo è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) di adeguamento del P.R.G. al P.A.T., approvato con D.C.C. n° 33 del 9 aprile 2018 e successive varianti;
- il suddetto P.I. classifica l'intero compendio immobiliare ex Lofra, censito all'N.C.T. del Comune di Teolo al foglio 14 mappali 1931 e 731 per una superficie catastale complessiva di m² 33.519,00, "Zona produttiva D1-Treponti", normata dall'art. 33 delle relative N.T.O., che, per la specifica area ex LOFRA, così recita: "*Zona produttiva D1 - Treponti. Le aree, identificate nel*

PAT vigente come aree di riqualificazione e riconversione, sono oggetto di variante urbanistica al P.I. tramite accordo pubblico-privato al fine di una rigenerazione urbana delle aree, convertendo l'attuale zona produttiva alla zona più adatta alla riconversione richiesta e dotandola degli standard minimi previsti dalle norme vigenti o maggiorati negli accordi”;

- il P.A.T. classifica l'intero compendio immobiliare ex LOFRA “area di riqualificazione e riconversione”;
- coerentemente con l'art. 33 del P.I. vigente la Parte Privata ha presentato una manifestazione di interesse per la riqualificazione e riconversione del suddetto compendio immobiliare, registrata al protocollo generale del Comune il 08.11.2023 al n° 0020548 e integrata in data _____ prot. n° _____;
- è interesse della Parte Privata realizzare, come evidenziato nella manifestazione di interesse, l'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia, accollandosi al contempo, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e standard primari, previsti nel P.U.A. attuativo del presente Accordo, e al pagamento del contributo sul costo di costruzione in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi, anche il contributo straordinario di cui all'art 16, comma 4, d)-ter del D.P.R. 380/2001;
- è interesse del Comune di Teolo procedere alla trasformazione urbanistico-edilizia del compendio immobiliare ex LOFRA attraverso un Accordo Pubblico-Privato ai sensi dell'art. 33 delle N.T.O. del P.I. in attuazione dell'art. 6 della L.R. n° 11/2004 e s.m.i.;
- la proposta progettuale è coerente con il P.R.C. e, in particolare, con l'art. 33 delle N.T.O. del P.I. vigente;
- le parti intendono concludere un accordo per la realizzazione di un intervento, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n° 11/2004 e s.m.i., comprendente la determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale, comunque nel rispetto del dimensionamento del P.A.T. e specificatamente dell'A.T.O. n° 1;
- il contributo straordinario, di cui all'art. 16, comma 4 d)-ter è stato quantificato con perizia di stima del prof. Ing. Giuliano Marella, allo scopo incaricato con determina n° 315 del 01.07.2024 del Responsabile dell'area IV - Urbanistica, Edilizia privata e pubblica, attività economiche e produttive, in € 915.000,00 (euro novecentoquindicimila virgola zero zero);
- l'Accordo, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n° 11/2004 s.m.i. e come indicato nei “Criteri e modalità per assumere nella pianificazione urbanistica progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico” approvati dal C.C. con delibera n° 12 del 31/01/2024, è stato oggetto, per le finalità in esso contenute che consentono il raggiungimento di rilevante interesse pubblico, di preliminare approvazione da parte della Giunta Comunale con delibera n° _____ in data _____;
- l'Accordo, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n° 11/2004 s.m.i., ha avuto accesso alla variante al P.I. adottata e approvata rispettivamente con delibere del Consiglio Comunale n° _____ in data ___/___/20___ e n _____ in data ___/___/20___;

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo pubblico-privato.

Art. 2 - Obiettivi

Gli obiettivi di rilevante interesse pubblico che l'Amministrazione Comunale si prefigge con il presente Accordo riguardano:

- l'eliminazione, a cura della parte privata, della situazione di degrado della zona generata dallo stato di abbandono che da diversi anni caratterizza il contesto oggetto del presente Accordo pubblico-privato, da attuarsi mediante riqualificazione urbanistica dell'intero complesso immobiliare ex LOFRA, consistente nella demolizione del complesso industriale dismesso e la sua ricomposizione urbanistica e funzionale da attuarsi mediante piano urbanistico attuativo coerente con gli elaborati grafici di cui alla prefigurazione urbanistica attuativa allegati al presente Accordo, le cui opere di urbanizzazione, a servizio della struttura commerciale e dei lotti residenziali, verranno realizzate a scemputo degli oneri di urbanizzazione primaria. Si precisa e si approva che il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, a servizio della media struttura di vendita e del nuovo nucleo residenziale, anche se superiore all'onerosità tabellare, non comporta per il Comune alcuna necessità di conguaglio a favore della parte privata.
- l'utilizzo del contributo straordinario quantificato, con perizia del Prof. Giuliano Marella, in € 915.000,00 ed incrementato ad € 961.000,00, per l'aumento da m² 2.800 a m² 3.080 della s.l.p. commerciale, come dettagliatamente esplicitato al successivo art. 3 e di quota parte dell'importo tabellare degli oneri di urbanizzazione secondaria stimati in € 215.400,00 maggiorati del 15% per un importo di € 248.500,00 a totale scemputo di tutti gli oneri secondari, compresi i volumi che non concorrono alla formazione del volume urbanistico ai sensi dell'art. 6, comma 6 delle N.T.O. del P.I., verrà utilizzato per la realizzazione della pista ciclabile dall'incrocio tra Via Euganea Tre Ponti e via Molinrotto, della rettifica della curva pericolosa di via Euganea, in corrispondenza del nuovo accesso all'area oggetto di riqualificazione "ex LOFRA" e realizzazione, in corrispondenza del suddetto incrocio, di una quota pari al 50% della nuova rotatoria, con cessione della relativa area in proprietà della parte privata, opere funzionali all'intervento proposto, mentre l'altro 50% del costo della rotatoria rimane a carico della parte privata, nonché per la realizzazione di n° 4 attraversamenti stradali in via Euganea.

A fronte dei suddetti obiettivi di rilevante interesse pubblico, da realizzare a cura e spese della parte privata, la medesima ha come obiettivo il mutamento della destinazione urbanistica dell'intero compendio immobiliare "ex LOFRA" da "Z.T.O. D1-Tre Ponti" in parte in "Z.T.O. C2 - residenziale di espansione" e in parte in "Z.T.O. D3 - commerciale e direzionale".

Art. 3 - Impegni delle Parti

3.1 - Impegni della Parte Privata

La Parte Privata, così come individuata nella premessa del presente Accordo, condivide gli obiettivi di cui all'articolo 2 e conseguentemente, in luogo del pagamento del contributo straordinario e di quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria, si impegna a dare attuazione a quanto stabilito nel precedente articolo 2, come di seguito specificato:

- eliminazione della situazione di degrado della zona attraverso la riqualificazione dell'intero compendio "ex LOFRA" consistente nella demolizione del complesso industriale dismesso, compresa la bonifica amianto per le parti nelle quali non è ancora stata effettuata, e la sua riqualificazione urbanistica e funzionale da attuarsi con piano urbanistico attuativo P.U.A.;
- realizzazione delle seguenti opere a titolo di contributo straordinario, ai sensi dell'art. 16, comma 4 d-ter) del D.P.R. n° 380/2001 per l'importo, allo scopo stimato dal Prof. Marella, di complessivi € 915.000,00, di cui € 512.000,00 riferiti alla superficie commerciale ed € 403.000,00 riferiti al volume residenziale.

L'importo della perizia (€ 915.000,00) viene incrementato di € 46.000,00 in conseguenza dell'incremento della s.l.p. commerciale, del 10% e cioè da m² 2.800 a m² 3.080 esclusivamente per la destinazione accessoria, ferma restando la superficie di vendita di m² 1.500 (€ 512.000,00 x 10% x 0,9) = € 46.000,00, considerato il minor valore del 10% della superficie accessoria rispetto alla superficie di vendita:

- * realizzazione della pista ciclabile, su area messa a disposizione dal Comune, tra l'incrocio Treponti e l'incrocio con via Molinrotto, della lunghezza di circa m. 875,00 circa per un importo complessivo, come da computo metrico estimativo allegato, pari a € 661.000,00;
- * rettifica di via Euganea Treponti in corrispondenza della nuova rotatoria, allo scopo di eliminare la pericolosità dell'attuale curva, causa di numerosi incidenti, per un importo complessivo di € 300.000,00 come da computo metrico allegato;
- realizzazione delle seguenti opere a scomputo di quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria totali (€ 248.500,00), ai sensi del comma 11 dell'art. 31 della L.R. n° 11/2004 e s.m.i. (per un importo complessivo pari a € 148.500,00):
 - * realizzazione della rotatoria in corrispondenza della nuova viabilità di accesso all'area oggetto di riqualificazione urbanistica "ex LOFRA", per un importo di € 75.000,00, pari al 50% del costo complessivo di € 150.000,00, come da computo metrico allegato;
 - * cessione area per realizzazione rettifica stradale e rotatoria per una superficie di m² 1.180 circa, per un importo di € 29.500,00, pari al 50% del valore delle suddette aree;
 - * realizzazione di n° 4 attraversamenti stradali sopraelevati e adeguatamente illuminati, per un importo complessivo, come da computo metrico estimativo allegato, pari ad € 44.000,00;
 - * cessione, a titolo gratuito, di un'area di circa m² 200,00 con destinazione d'uso "F5" area a servizio della mobilità lenta per un suo futuro utilizzo quale area di servizio per biciclette;

Rimane a carico della Ditta proponente:

- realizzazione della rotatoria in corrispondenza della nuova viabilità di accesso all'area oggetto di riqualificazione urbanistica "ex LOFRA", per un importo di € 75.000,00, pari al 50% del costo complessivo di € 150.000,00, come da computo metrico allegato;
 - cessione area per realizzazione rettifica stradale e rotatoria per una superficie di m² 1.180 circa, per un importo di € 29.500,00, pari al 50% del valore delle suddette aree;
- Si precisa che l'importo tabellare degli oneri di urbanizzazione secondaria relativo alla s.l.p. commerciale (m² 3.080) e al volume urbanistico residenziale (m³ 17.472) risulta pari ad € 215.400,00.
- Tale importo viene maggiorato del 15% per un importo complessivo di € 248.500,00, comprendendo nello scomputo anche i volumi che non concorrono alla formazione per volume urbanistico ai sensi dell'art. 6 comma 6 delle N.T.O. del P.I..
- Le opere da realizzare a parziale scomputo degli oneri, risulta di € 148.500,00 e, conseguentemente, l'importo a conguaglio da versare prima del rilascio del certificato di agibilità dell'edificio commerciale ammonta ad € 100.000,00;
- presentazione antecedentemente alla delibera di adozione della variante puntuale al P.I. di cui all'Accordo, da parte del Consiglio Comunale, di polizza fidejussoria dell'importo di € 94.600,00, pari al 10% del contributo straordinario a garanzia della volontà di dare attuazione all'Accordo;
 - presentazione, antecedentemente alla delibera di approvazione della variante puntuale al P.I. di cui dell'Accordo, da parte del Consiglio Comunale, di ulteriore polizza fidejussoria di € 851.400,00, pari al 90% del contributo straordinario a garanzia dell'esecuzione delle opere a scomputo del contributo straordinario.

3.2 - Impegni del Comune

A fronte degli impegni assunti dalla Parte Privata con il presente Accordo, il Comune di Teolo, come sopra rappresentato, si impegna:

- ad assumere nel P.I., ai sensi dell'art. 6 della L.R. n° 11/2004 e s.m.i., il presente Accordo pubblico-privato, apportando le seguenti modifiche al vigente P.I.:
 - * modifica della destinazione urbanistica dell'intero compendio "ex LOFRA" da "Z.T.O. D1- Zona produttiva di completamento" in parte in "Z.T.O. C2 - residenziale di espansione" e in parte in "Z.T.O. D3 - commerciale e direzionale", con le seguenti carature urbanistiche;
 - * "Z.T.O. C2 - residenziale di espansione"
 - + superficie territoriale m² 17.472,00;
 - + indice di edificabilità territoriale m³/m² 1,00;
 - + volume massimo edificabile m³ 17.472,00;

* "Z.T.O. D3 - commerciale e direzionale" m² 14.291,00

+ superficie lorda di pavimento (S.L.P.) massima m² 3.080,00, oltre ad eventuali pensiline, cabina enel, e volumi tecnici;

+ superficie massima di vendita m² 1.500,00;

- a sottoporre la variante al P.I. alla quale il presente Accordo accede, al recepimento del provvedimento di adozione da parte del Consiglio Comunale, la cui attuazione rimane condizionata alla conferma delle previsioni dell'Accordo nel piano approvato.

Art. 4 - Tempi e modalità di attuazione

I tempi e le modalità di attuazione del presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

- a) sottoscrizione notarile dell'Accordo pubblico-privato, in variante al P.I. entro 60 (sessanta) giorni dall'entrata in vigore della medesima;
- b) presentazione del piano urbanistico attuativo (PUA), completo di tutta la documentazione di cui all'art. 19 della L.R. n° 11/2004 e s.m.i., entro 6 (sei) mesi dall'entrata in vigore dell'Accordo; sarà consentito presentare il P.U.A., ad intervenuta adozione della specifica variante al P.I. afferente al presente Accordo per una sua preventiva istruttoria;
- c) presentazione di tutti i documenti previsti dalla normativa in materia ai fini dell'acquisizione dei pareri necessari per la variante urbanistica (Valutazione Compatibilità Idraulica, Vas e/o Vinca ecc.);
- d) impegno a realizzare prioritariamente, previo rilascio del permesso di costruire della media struttura di vendita, le opere di cui al contributo straordinario e a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria (pista ciclabile, rettifica stradale e rotatoria) fermo restando che il certificato di agibilità della suddetta struttura di vendita rimane comunque subordinato al collaudo delle opere di urbanizzazione e standard alla stessa afferenti e di tutte le opere di cui al contributo straordinario (pista ciclabile, rettifica stradale e rotatoria), nonché al versamento della quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria pari a € 100.000,00.

Comune:

- e) impegno a predisporre la variante al P.I., ai sensi dell'art. 18 della L.R. n° 11/2004 e s.m.i. per il recepimento dell'Accordo da parte del Consiglio Comunale, previa delibera della Giunta Comunale dichiarante l'interesse pubblico della proposta di Accordo;
- f) impegno a rilasciare il permesso di costruire relativo alla media struttura di vendita, nel rispetto delle carature urbanistiche del presente Accordo, ad intervenuta stipula notarile della convenzione a lottizzare;
- g) messa a disposizione delle aree interessate dalla realizzazione della pista ciclabile.

Art. 5 - Garanzia

Essendo l'attuazione degli interventi di cui all'art. 3 subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, coerente con gli elaborati grafici di cui alla prefigurazione urbanistica allegati al presente Accordo, i modi e i termini previsti per l'attuazione dei relativi impegni, saranno stabiliti nella convenzione attuativa del P.U.A., previa produzione, prima della sottoscrizione notarile della stessa, di polizza fideiussoria pari all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

La polizza fideiussoria di cui sopra verrà svincolata alla data di presentazione del collaudo finale delle opere ed alla cessione al Comune delle relative aree, e/o alla costituzione di un vincolo di destinazione privata ad uso pubblico.

Art. 6 - Efficacia

L'efficacia del presente Accordo è condizionata alla conferma delle sue previsioni del Piano degli Interventi approvato.

Le parti si danno reciprocamente atto che, qualora il Consiglio Comunale di Teolo non dovesse approvare il Piano degli Interventi ovvero il Piano degli Interventi medesimo, una volta approvato, non diventasse efficace, il presente Accordo si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra le parti.

Nell'eventualità in cui il Piano degli Interventi venisse approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli adottati con delibera del Consiglio Comunale, la parte privata potrà immediatamente recedere dall'Accordo, che rimarrà privo di qualsiasi efficacia, fatta salva la facoltà delle parti di pervenire entro i sei mesi successivi ad un Accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti e interessi.

Nell'ipotesi prevista dal comma precedente, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla parte privata, neppure qualora sia già stato approvato il progetto edilizio.

Art. 7 - Inadempienze della parte privata, sanzioni, conseguenze

Il presente Accordo ha efficacia anche nei confronti di eventuali successivi acquirenti dell'area oggetto dell'intervento. A tal fine la parte privata si impegna a inserire apposite clausole nell'eventuale contratto di compravendita. In mancanza la parte privata resta responsabile nei confronti del Comune in caso di inadempimento degli obblighi previsti nel presente Accordo pubblico/privato.

Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente Accordo non siano portate a conoscenza degli aventi causa (futuri acquirenti) della parte privata, il Comune si riserva di assumere, nei confronti della medesima parte privata, le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

Qualora il presente Accordo pubblico-privato non sia sottoscritto tra le parti entro 6 mesi dalla sua approvazione in Consiglio Comunale, lo stesso perderà di efficacia e sarà archiviato, con conseguente scioglimento degli obblighi tra le parti.

Art. 8 - Adempimenti fiscali e spese

Per norma di registro si dichiara che il presente Accordo sarà soggetto a tassa fissa solo in caso d'uso.

Le spese inerenti e conseguenti il presente Accordo sono a totale carico della Parte Privata.

La procedura è soggetta a diritti di segreteria che saranno comunicati alla Parte Privata.

Art. 9 - Richiami normativi

Per quanto non espressamente previsto nel presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della L.R. n° 11/2004, le disposizioni contenute nei commi 2° e seguenti dell'art. 11 della legge n° 241/1990 e successive modifiche e integrazioni; nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 10 - Pubblicità

Il presente Accordo va a costituire parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione.

Art. 11 - Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (U.E.) 2016/679

La Parte Privata autorizza il Comune di Teolo a trattare i dati personali raccolti, con modalità prevalentemente informatiche e telematiche, per l'esecuzione dei propri compiti di interesse pubblico, ivi incluse le finalità di archiviazione, di ricerca storica e di analisi per scopi statistici, in relazione al procedimento avviato.

I dati potranno essere trattati per tutto il tempo del procedimento e, successivamente alla sua cessazione, i dati saranno conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa.

La Parte Privata dà atto che eventuali soggetti terzi interessati hanno il diritto di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento (artt. 15 e ss. del Regolamento (U.E.) 2016/679).

Art. 12 - Controversie - Foro competente

Per tutte le controversie relative al presente Accordo, sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Padova.

Del che si è redatta la presente scrittura, previa lettura, viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.

Letto, confermato, sottoscritto

Per il Comune di Teolo

Il Responsabile del servizio urbanistica

..... Claudio Franchin

La Parte Privata

.....

* Copia conforme all'originale * Comune di TEOLO Prot. arrivo n. 0020710 del 16-12-2025 Tit:6 Cls: 3