

COMUNE DI OCCHIOBELLO - REGIONE VENETO

REPUBBLICA ITALIANA

SCHEMA

**ACCORDO DI PIANIFICAZIONE PER LA RIQUALIFICAZIONE DI AREA PRODUTTIVA
FINALIZZATO ALL'ACCORPAMENTO DI COMPARTI PRODUTTIVI CON PUA APPROVATO
E PARCO TEMATICO CON LA RICONFIGURAZIONE DELLE AREE A SERVIZI
FINALIZZATO ALL'INSEDIAMENTO DI NUOVE ATTIVITÀ E PARCHEGGI PRIVATI**

tra le parti:

- **Comune di Occhiobello**, partita iva 00197740293 in persona del Sig. _____
_____ domiciliato per la carica presso la Casa comunale, Piazza Matteotti 15
in qualità di Funzionario del Comune;

- **Ditta: Parolini Gianantonio spa** con sede a _____ via _____ località
_____, C. F. : 03236790238

in qualità di soggetto Proponente.

Premesso che

a) L'art. 6 della Legge Regionale 23.04.2004 n. 11, prevede che i Comuni, le Province e la Regione possano: *"concludere accordi con soggetti pubblici e privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico"*, confermando che tali accordi *"costituiscono parte integrante degli strumenti di pianificazione cui accedono"*;

b) La Ditta proponente sopra riportata agisce in qualità di proprietaria degli immobili siti in Comune di Occhiobello e così censiti catastalmente:

Foglio 14 Mappali 351,568, 570,567, 573, 576, 577, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 256, 259, 262;

Foglio 20 Mappali 203, 204, 205, 206,207,208, 209, 210, 211, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 229, 231, 240;

c) Con deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 163 del 31.07.2014 è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio ai sensi della Legge Regionale n. 11/04 completo di proposta di rapporto ambientale di cui alla Valutazione Ambientale Strategica;

d) Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 19.12.2024 è stato illustrato il Documento del Sindaco ed è stato avviato l'iter per la formazione del Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n. 11/04;

e) Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 01 del 30.03.2022 è stata approvata la Variante n. 4 al Piano degli Interventi;

f) Il Comune di Occhiobello con deliberazione della Giunta Comunale n. 173 del 10/09/2025, esecutiva ai sensi di legge, ha deliberato gli atti di indirizzo per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica prevista dall'art. 35 della Legge Regionale n. 11/04;

g) Il Comune di Occhiobello ha pubblicato in data 20.12.2024 un avviso pubblico per la raccolta delle manifestazioni di interesse dei privati da recepire nel provvedimento di adozione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi;

h) La Ditta proponente, condividendo gli obiettivi di sviluppo economico, sociale e occupazionale perseguiti dall'Amministrazione comunale e che hanno rappresentato l'aspetto fondante delle scelte pianificatorie fin qui effettuate dal Comune, ha presentato una specifica richiesta di accordo con prot. 14109 del 09.06.2025 e successiva integrazione con prot. 3262 in data 11.02.2026 finalizzato alla Riquilificazione di area produttiva finalizzato all'accorpamento di comparti produttivi con PUA approvato e Parco tematico con la riconfigurazione delle aree a servizi finalizzato all'insediamento di nuove attività e parcheggi privati come meglio rappresentato nell'allegata scheda norma.

i) Il presente accordo, ai sensi dell'art. 6, secondo comma, della Legge Regionale n. 11/04, è volto a definire convenzionalmente i contenuti discrezionali della pianificazione urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione urbanistica sovraordinata vigente, senza pregiudizio sui diritti dei terzi;

j) Lo schema del presente accordo è stato recepito con la deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____ di approvazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi;

Tutto ciò premesso, a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1. – Validità dell'Accordo

1. Il presente accordo viene stipulato ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 delle Legge Regionale n. 11/04 ed è volto, specificamente, a introdurre nel Piano degli Interventi – Variante n. 5, le proposte di intervento avanzate dalla Ditta proponente che l'Amministrazione comunale riconosce di rilevante interesse pubblico per le ragioni illustrate in premessa.

2. Il presente accordo e l'allegata scheda norma costituiscono parte integrante del Piano degli Interventi – Variante n. 5, essendo stati recepiti in sede di adozione di quest'ultimo con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ e confermati con la delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____ di approvazione del suddetto Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 6, terzo comma, della Legge Regionale n. 11/04.

3. L'efficacia del presente accordo è comunque subordinata alla stipula del presente atto in forma pubblica amministrativa che deve avvenire entro 90 giorni dalla data di efficacia del Piano degli Interventi – Variante n. 5;

4. Le parti riconoscono vicendevolmente che il presente accordo è conforme alla legislazione e alla pianificazione sovracomunale vigente e viene sottoscritto in ossequio alle prescrizioni impartite;

5. Le obbligazioni gravanti sulla Ditta proponente si intendono assunte in solido per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo e pertanto si intende che in caso di alienazione, totale o parziale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Ditta proponente, con il presente accordo, si trasferiscono automaticamente e integralmente anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

Art. 2. – Ambito dell'Accordo

1. L'ambito oggetto del presente Accordo risulta così catastalmente identificato al N.C.T. del Comune di Occhiobello e nella disponibilità del Soggetto Proponente:

- Foglio 14 Mappali 351,568, 570,567, 573, 576, 577, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 256, 259, 262;

- Foglio 20 Mappali 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 229, 231, 240;

Per complessivi mq. 247.631.

2. L'ambito oggetto del presente accordo comprende pure le seguenti aree di proprietà del Comune di Occhiobello:

- Foglio 14 Mappali 579 (parte), 574, 580;
- Foglio 20 Mappali 230 (parte);

Per complessivi mq. 6.461 circa.

Art. 3. – Contenuti urbanistici e edilizi

1. I contenuti urbanistici ed edilizi del presente accordo sono rappresentati nella scheda norma allegata al presente atto.

2. Il disegno urbanistico riportato nelle schede norma allegate deve ritenersi indicativo fissando solo i principali indirizzi progettuali e sarà oggetto di verifica, così come la dotazione a standard, in sede di formulazione di PUA, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici massimi e le direttive e prescrizioni delle schede norma allegate che la Ditta proponente dichiara di accettare.

Art. 4. – Acquisizione di aree e realizzazione opere di pubblica utilità

1. Contestualmente alla sottoscrizione in forma pubblica del presente accordo, la Ditta Proponente acquisirà dal Comune di Occhiobello le aree di cui al comma 2 del precedente articolo 2, previo frazionamento con oneri a carico dell'acquirente.

3. Il valore di acquisizione dell'area di proprietà comunale è desunto dal valore IMU tabellare della zona D1B (80,00 euro al mq.).

4. Il Soggetto Proponente realizzerà a sua cura e spese le opere di viabilità di progetto evidenziate nella scheda norma. Una quota massima del 40% del valore di acquisizione come sopra determinato, sarà destinata alla realizzazione della rotatoria su via Eridania all'incrocio con via Francia. Pertanto il soggetto proponente provvederà alla progettazione ed esecuzione dei lavori secondo le procedure del Codice appalti, mentre a carico del Comune resteranno le procedure di eventuale esproprio.

4. A garanzia degli obblighi previsti dal presente articolo, il soggetto Proponente rilascia garanzia fidejussoria di importo pari al 100% delle opere necessarie per la realizzazione della rotatoria e svincolabile solo al collaudo finale delle stesse.

Art. 5. – Decadenza dell'Accordo

1. Le parti prendono atto che, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del 1° Piano degli Interventi – Variante n. 5, la mancata attuazione del presente Accordo di pianificazione, ai sensi del comma 7 dell'art. 18 della Legge Regionale n. 11/04, implica la decadenza delle previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a P.U.A. per le quali non sia stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica, in tal caso alle aree di cui sopra sarà applicato quanto disposto dal sopracitato articolo.

2. In particolare il 1° Piano degli Interventi – Variante n. 5 è entrato in vigore il _____ e pertanto il termine di decadenza indicato in precedenza è concordemente fissato al _____.

3. La Ditta proponente il presente accordo, per sé, propri successori ed aventi causa, solleva da ogni responsabilità il Comune per i danni che ad essi dovessero derivare dalla naturale decadenza, disciplinata precedentemente alla scadenza, del suddetto termine quinquennale.

4. La Ditta proponente il presente accordo riconosce, per sé, propri successori ed aventi causa, che qualora il Comune avesse attivato le procedure per il conseguimento del beneficio pubblico e abbia a tal fine conseguito lo stesso beneficio pubblico, l'arricchimento dell'Ente non sarà ritenuto indebito benché siano sopravvenuti gli effetti decadenziali e nulla potrà essere preteso

dall'Ente, rimanendo nella piena ed esclusiva responsabilità della ditta proponente la mancata attuazione dell'accordo di pianificazione. Le parti riconoscono e si obbligano a non attivare azioni per l'arricchimento conseguito dall'Ente.

5. Nel caso l'approvazione del Piano degli Interventi non confermasse l'efficacia del presente accordo, quest'ultimo risulterà privo di ogni efficacia con la restituzione delle somme eventualmente corrisposte al Comune e lo svincolo delle garanzie prestate.

6. Per sopravvenuti motivi di interesse pubblico il Comune può recedere unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno alla Ditta proponente.

Art. 6. – Contributo perequativo

1. Il contributo perequativo, calcolato sulla base dei criteri approvati dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 173 del 10/09/2025, è pari a **Euro 784.151,67** (settecentottantaquattromilacentocinquantuno/67) così calcolato:

Aree a standards già previste dallo strumento urbanistico = 46.500 mq.

Aree a standards da prevedere nel nuovo PUA (233.820x10%) = 23.382 mq.

Superficie delle aree riclassificate da zona F a zona D2A (46.500 – 23.382) = 23.118 mq.

2.5 Contributo perequativo = 23.118 mq. x (€ 80,00 - € 8,00) x 50% - 40% = € 499.348,80

2.5 Area E2 Agricola riclassificata a P-PR = 1.757 mq. x (€ 8,00 - € 3,79) x 50% = € 3.698,49

2.5 Area E2 Agricola riclassificata a VM = 1.356 mq. x (€ 8,00 - € 3,79) x 50% = € 2.854,38

2.5 Area FPT Parco tematico riclassificata a D2A = 26.500 mq. x (€ 80,00 - € 59,00) x 50% = € 278.250,00

2. Il suddetto contributo perequativo viene riconosciuto mediante:

- € 10.000,00 alla restituzione della presente bozza di accordo sottoscritta;

- € 10.000,00 preventivamente alla data di approvazione definitiva del Piano degli Interventi – Variante n. 5;

Il contributo rimanente e pari a € 764.151,67 sarà riconosciuto con le seguenti rate:

- 25 % entro 90 giorni dall'approvazione del 1° Piano degli Interventi – Variante n. 5 che conferma l'efficacia del presente accordo;

- 25 % entro 180 giorni dall'approvazione del 1° Piano degli Interventi – Variante n. 5 che conferma l'efficacia del presente accordo;

- 25 % entro 270 giorni dall'approvazione del 1° Piano degli Interventi – Variante n. 5 che conferma l'efficacia del presente accordo;

- Saldo entro 360 giorni dall'approvazione del 1° Piano degli Interventi – Variante n. 5 che conferma l'efficacia del presente accordo;

3. A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte con il presente Accordo per il riconoscimento del contributo perequativo, la Ditta proponente, all'atto della sottoscrizione in forma pubblica del presente accordo di pianificazione, deposita garanzia fidejussoria, escutibile a prima richiesta, anche in forma frazionata, a favore del Comune di Occhiobello, di importo pari a: Euro 765.000,00 (Settecentosessantacinquemila/00), accesa presso il

4. Nel caso l'approvazione del Piano degli Interventi non confermasse l'efficacia del presente accordo, quest'ultimo risulterà privo di ogni efficacia con la restituzione delle somme eventualmente corrisposte al Comune.

A seguito delle modifiche imposte dalla normativa nazionale per i versamenti alla Pubblica Amministrazione i pagamenti vanno effettuati esclusivamente per tramite della piattaforma pagoPA:

(https://mypay.regione.veneto.it/pa/changeEnte.html?enteToChange=C_F994&redirectUrl=)

come "versamenti spontanei" ovvero richiedendo all'Ufficio Urbanistica ed edilizia privata, all'indirizzo mail urbanistica@comune.occhiobello.ro.it, l'emissione di apposito "avviso di pagamento".

Causale: Accordo pianificazione 01, Ditta Parolini Gianantonio spa, Contributo perequativo Piano interventi 1^a rata (oppure saldo)

Art. 7 - Spese.

1. Tutte le eventuali spese, imposte e tasse relative e conseguenti al presente accordo saranno a totale carico della Ditta proponente che si riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente normativa.

Art. 8 - Risoluzione.

1. Il presente accordo resterà risolto per rifiuto o inottemperanza della Ditta proponente degli obblighi assunti agli artt. 1, 4 e 5.

2. In tal caso la risoluzione potrà essere pronunciata mediante semplice comunicazione raccomandata con cui l'Ente dichiara alla Ditta proponente che intende valersi della citata clausola risolutiva, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

3. Ogni altra ipotesi di risoluzione del presente accordo è regolata dall'art. 1453 del Codice Civile.

4. La risoluzione del presente accordo, a qualunque titolo fosse determinata, costituisce il presupposto per l'approvazione di una specifica delibera dell'organo comunale competente di revoca o decadenza delle previsioni dell'atto di pianificazione territoriale e urbanistico ivi pattuito, e di ogni altro atto o provvedimento proposto, connesso o consequenziale, ai sensi dell'art. 21 quinquies della Legge 07.08.1990, n. 241.

Art. 9. - Controversie

1. Tutte le controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente accordo saranno trattate dal Foro competente di Rovigo.

Art. 10. – Pubblicità

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

Art. 11. - Privacy

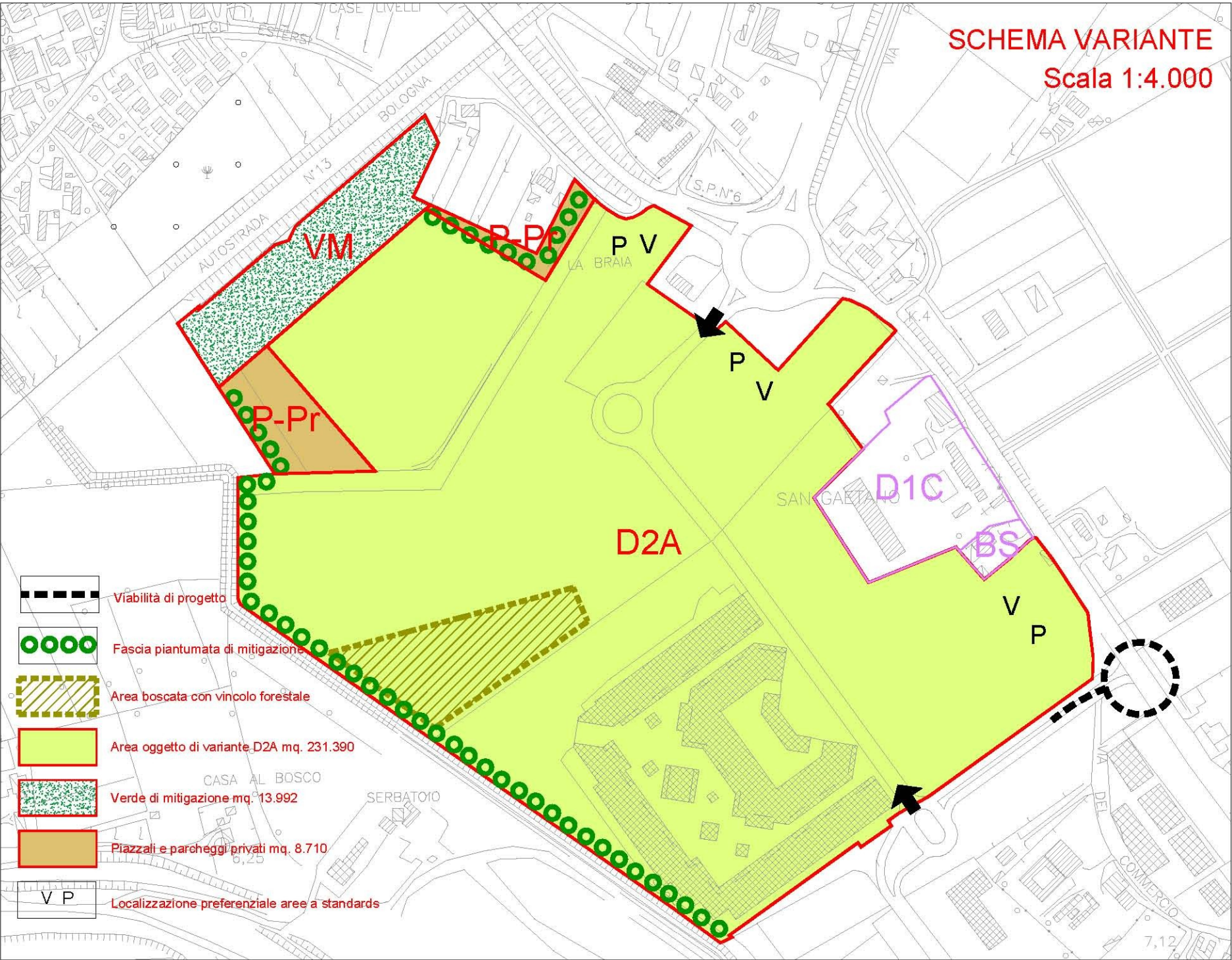
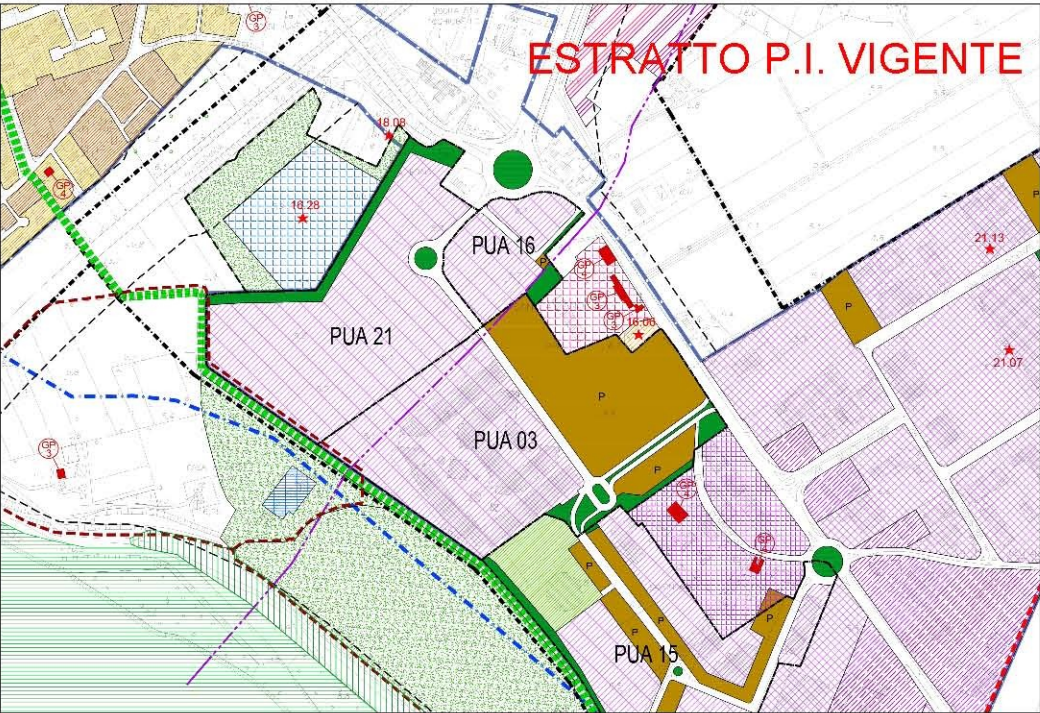
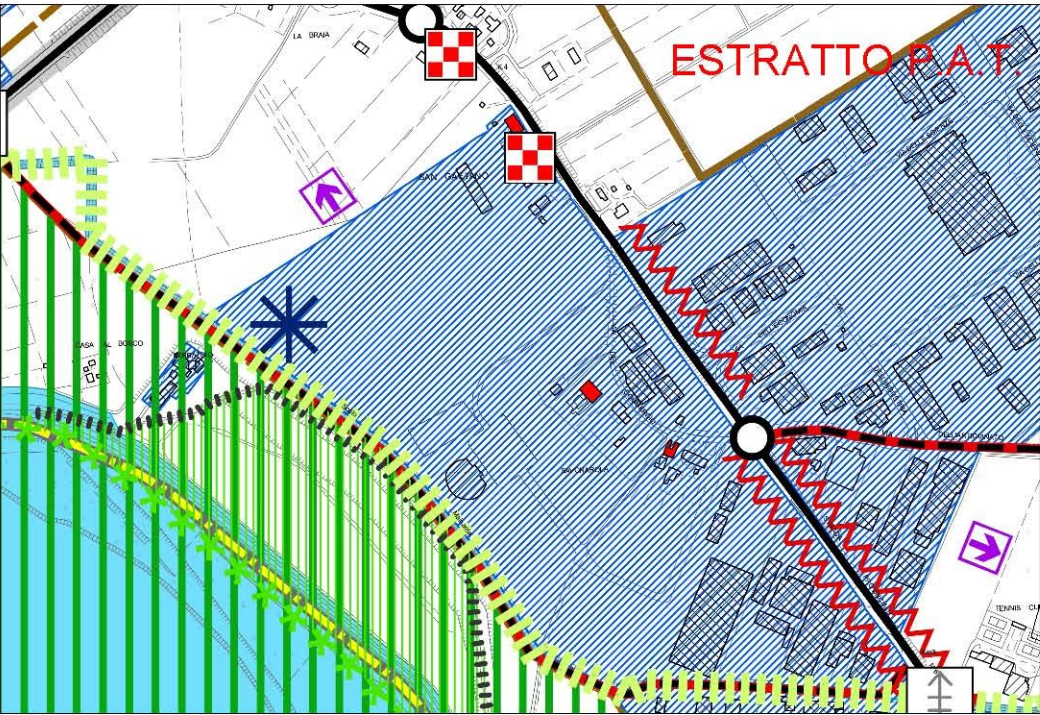
1. I soggetti privati interessati prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con Decreto Legislativo 30.06.2003 n. 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

Occhiobello li _____

Allegato : scheda norma, estratto NTO

La Ditta Proponente:

L'Amministrazione Comunale:



Area situata in località		ZONA PRODUTTIVA COMMERCIALE		A.T.O.	03	Sintesi della variante	Riqualificazione di area produttiva finalizzato all'accorpamento di comparti produttivi con PUA approvato e Parco tematico con la riconfigurazione delle aree a servizi finalizzato all'insediamento di nuove attività e parcheggi privati.		
Foglio	14	Mappali	351,568, 570,567, 573, 576, 577, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592 579 (parte), 574, 580, 256, 259, 262			Dati stereometrici	Superficie Territoriale = mq. 254.092 Riferimento NTO = Art. 5.18bis ZONA D2A - Produttiva di riqualificazione		
Foglio	20	Mappali	203, 204, 205, 206,207,208, 209, 210, 211, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 229, 231, 240, 230 (parte)			Prescrizioni	Salvaguardia area boscata con vincolo forestale (art. 6.17 NTO) Fascia piantumata di mitigazione (Prontuario delle mitigazioni)		
P.I. Vigente			Zona D1B - Produttiva con PUA approvato (mq. 205.931) Zona E - Agricola (mq. 3.113) Zona FPt - Parco tematico (mq. 26.500) Zona VM - Verde di mitigazione (mq. 18.548)			Aree a standards	10% della Sup. Territoriale	Consumo del suolo	3.113 mq.

Art. 5.18.bis - ZONA D2A – Produttiva di riqualificazione;

1. Trattasi di zone produttive già parzialmente attuate mediante strumento urbanistico attuativo che necessitano di una riqualificazione complessiva delle attività produttive insediate e delle aree a servizi già realizzate.
2. L'attuazione di tali zone è subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo la cui esecuzione potrà avvenire anche per singoli stralci funzionali che dovranno garantire comunque la corrispondente dotazione di aree a standards.
3. Per tale zona la superficie minima delle aree a standards è pari al 10% dell'intera superficie territoriale di progetto a spazi pubblici: attività collettive, verde pubblico e parcheggi.
4. La successiva edificazione degli edifici produttivi è subordinata alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.
5. In tali zone è ammesso l'insediamento di attività così come definite al precedente art. 4.2:
 - a) Produttivo e attività della logistica;
 - b) Direzionale;
 - c) Commerciale;
 - d) Artigianato di servizio;
 - e) Servizi;
 - f) Infrastrutture tecnologiche e strategiche.
6. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, salvo diverse previsioni delle convenzioni urbanistiche, nelle zone D2A sono insediabili le seguenti attività commerciali:
 - a) esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
 - b) medie strutture di vendita fino a 1.500 mq..
7. Le eventuali attività commerciali non previste dal piano attuativo approvato dovranno reperire gli standard integrativi di legge.
8. Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva non potranno in nessun caso superare di oltre ml. 3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa. Tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo.
9. Per gli interventi edilizi si applicano i seguenti indici stereometrici:
 - - Rapporto di copertura: la superficie coperta dei fabbricati non potrà superare il 60% della superficie del lotto;
 - - Distanza dai confini: la distanza minima dei fabbricati dai confini, dovrà essere 1/2 dell'altezza del fabbricato e comunque non meno di m. 5,00;
 - - Distanza tra i fabbricati: la distanza tra i fabbricati e corpi di fabbrica dovrà essere 1/2 della somma delle altezze e non meno di m. 10,00.
 - - Altezza dei fabbricati: l'altezza massima dei fabbricati dovrà essere di m. 15,00 esclusi i volumi tecnici; con il plani volumetrico del PUA potranno essere consentite altezze superiori con il massimo di ml. 25,00, sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi, che non potranno in ogni caso superare il 50% della superficie coperta.
 - - Distanza dalle strade: non potrà essere inferiore a m. 5,00 per le strade non più larghe di m. 7,00, a m. 7,50 per strade con larghezza da m. 7,00 a m. 15,00; qualora prospettante su strada di scorrimento, dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie di P.R.G..
10. Nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere normata la salvaguardia dell'area boscata soggetta a vincolo forestale ai sensi dell'art. 6.17, salvo diverse disposizioni rilasciate dall'Ente gestore del vincolo.
11. Contestualmente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate le opere di mitigazione paesaggistiche ed ambientali nonché quelle idrauliche previste dalla Compatibilità idraulica del PI.