



23

COMUNE DI S. MARTINO DI LUPARI

PROVINCIA DI PADOVA

**PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI  
DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/04, DELL'ART. 6 DELLE N.T. DEL P.A.T.  
E DELLE LINEE GUIDA DI CUI ALL'AVVISO PUBBLICO**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto **PEGORIN Federico** (c.f.: PGR FRC 70B27 C743U), nato a Cittadella il 27/02/1970 e residente a San Martino di Lupari in via Sant'Andrea n. 84/2 (tel. 049 9460995 – e-mail: [info@celestudio.it](mailto:info@celestudio.it) c/o tecnico incaricato Arch. Lamberto Celeghin), nel seguito per brevità denominato anche “Promotore”,

**premesse:**

- che il Comune di S. Martino di Lupari è dotato di Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.) definitivamente entrato in vigore in data Ottobre 2009;
- che con l'approvazione in data 23/11/2016 del “Documento del Sindaco” è stata avviata la redazione della VARIANTE n° 16 al Piano degli Interventi (P.I.);
- che il Promotore è proprietario dell'immobile così censito presso l'Agenzia del Territorio:

**C.T.: Comune di S. Martino di Lupari, foglio 13, mappale 340**

della superficie di m<sup>2</sup> 6168;

- che il P.R.C. vigente prevede per gli immobili sopradescritti la seguente destinazione urbanistica: **Z.T.O. E - sottozona agricola;**

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

**e considerato:**

- che la realizzazione di **locali accessori alla residenza** rientra tra gli obiettivi primari previsti dal “Documento del Sindaco”;
- che il sottoscritto Promotore, proprietario dell’area oggetto della presente proposta, si è reso disponibile a dare attuazione a proprie cura e spese agli obiettivi sopracitati a condizione che la destinazione urbanistica dell’area in esame venga con il P.I. modificata in **Z.T.O. C1 - aree periurbane diffuse** allo scopo di contemperare un’equa ripartizione dei benefici derivanti dall’accordo tra pubblica amministrazione e i soggetti attuatori;



tutto ciò premesso e considerato

**propone quanto segue:**

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

Le premesse costituiscono parte integrante della presente proposta di accordo.

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

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

L'accordo relativo a **“Richiesta di N°2 lotti di tipo D con aumento di cubatura su area residenziale”** si svilupperà secondo i seguenti criteri e parametri urbanistici che qui vengono determinati in via indicativa:

- superficie territoriale dell'ambito di intervento: m<sup>2</sup> 3'000
- superficie coperta da fabbricati: m<sup>2</sup> 1'500
- volumi esistenti fuori terra: m<sup>3</sup> 0
- attuale destinazione di P.R.C.:
  - “Z.T.O. E - sottozona agricola” m<sup>2</sup> 3'000
- previsioni strategiche del P.A.T.:
  - ambiti di edificazione diffusa m<sup>2</sup> 3'000

Stima del plusvalore, inteso quale differenza tra il valore finale degli immobili, generato dalla trasformazione urbanistica prevista dalla presente proposta di accordo, ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, sommato a tutti i costi di produzione del



valore finale.

• Valore iniziale degli immobili:

(N° 2 lotti di tipo D = m<sup>2</sup> 2000 < m<sup>2</sup> 3000 = superficie tot. da trasformare)

▪ superficie territoriale:

m<sup>2</sup> 1000 x €/m<sup>2</sup> 30 € 30'000

m<sup>2</sup> 1000 x €/m<sup>2</sup> 30 € 30'000

▪ totale valore iniziale € 60'000

• Valore finale post-intervento:

▪ potenzialità edificatoria (resid./comm./prod./mista/ecc.):

m<sup>3</sup> 500 x €/m<sup>3</sup> 160 € 80'000

m<sup>3</sup> 500 x €/m<sup>3</sup> 160 € 80'000

▪ richiesta aumento di cubatura su area residenziale

m<sup>3</sup> 2'150 x €/m<sup>3</sup> 160 € 344'000

▪ totale valore finale € 504'000

• Costi di produzione valore finale: € ---

Plusvalore totale:

valore finale – (valore iniziale + costi) € 444'000

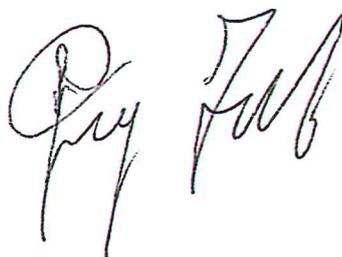
Ripartizione plusvalore:

Promotore: plusvalore finale x 50% € 222'000

Comune di S. Martino di Lupari: plusvalore finale x 50% € 222'000

Riduzione del 50% per Prima Casa € 111'000

\*\*\*\*\*



---

---

Allegati alla presente proposta:

1. Planimetria catastale con individuazione ambito di intervento sc. 1:2.000
2. Stralcio P.R.G. vigente con individuazione ambito di intervento sc. 1:5.000
3. Stralcio P.R.G. vigente con individuazione ambito di intervento sc. 1:2.000
4. Stralcio tav. 4 del P.A.T. con individuazione ambito di intervento sc. 1:10.000
5. Documentazione fotografica dell'ambito di intervento
6. Documentazione attestante la disponibilità dell'area

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a vertical line and a curved flourish.



# Allegato 2a PROPOSTA DI ACCORDO P.-P. del 21/03/2017

COMUNE DI S. MARTINO DI LUPARI		
22 MAR 2017		
PROT. ....	CL. ....	UFFICIO .....
CAX. ....	CL. ....	UFFICIO .....

Estratto P. I. vigente

scala 1:5000



Z.T.O. E "Sottozona agricola"

A handwritten signature or set of initials in black ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a smaller 'Z'.

 AMBITO D'INTERVENTO

# Allegato 3 a PROPOSTA DI ACCORDO P.-P. del 21/03/2017

COMUNE DI  
S. MARTINO DI LUPARI

22 MAR 2017

Estratto P. I. vigente

PROT. ....  
CAT. .... CL. .... UFFICIO .....

scala 1:2000



Z.T.O. E "Sottozona agricola"

 AMBITO D'INTERVENTO

# Allegato 4 a PROPOSTA DI ACCORDO P.-P. del 21/03/2017

COMUNE DI  
S. MARTINO DI LUPARI

22 MAR 2017

PROT. ....  
CAT. .... CL. .... UFFICIO .....

Estratto P.A.T. vigente

scala 1:10000

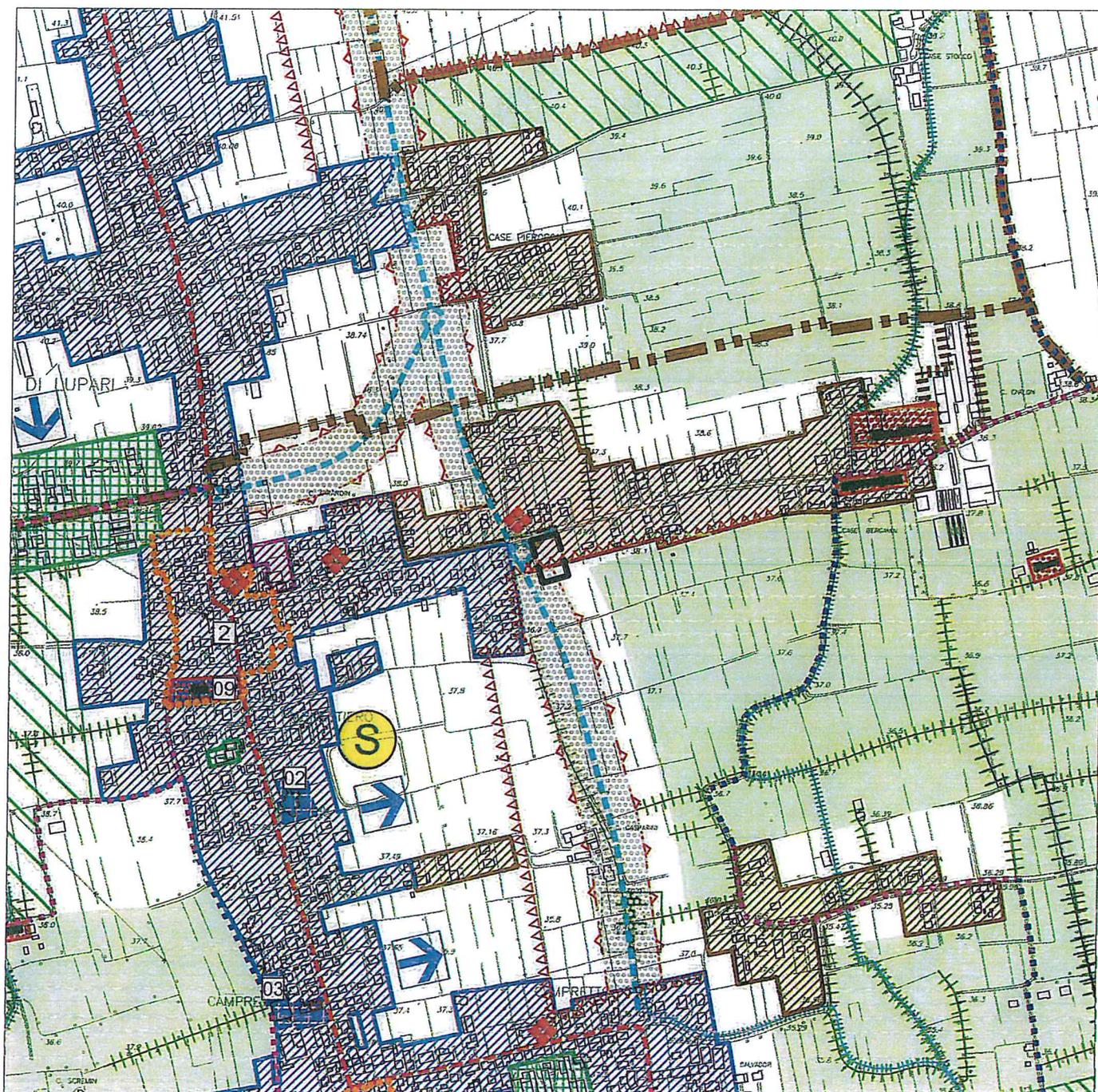


Tavola A4 - Carta della Trasformabilità

 AMBITO D'INTERVENTO

<b>COMUNE DI S. MARTINO DI LUPARI</b>		
22 MAR 2017		
PROT. ....	.....	
CAL. ....	CL. ....	UFFICIO .....

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AMBITO DI INTERVENTO**



COMUNE DI  
S. MARTINO DI LUPARI

22 MAR 2017

PROT. ....

CAT. .... CL. .... UFFICIO .....

Planimetria

scala 1:1000

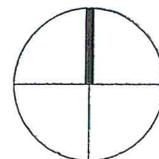


Comune di San Martino di Lupari

Fg. 13 - Mapp. 340

 AMBITO D'INTERVENTO

 punto di ripresa fotografica



COMUNE DI  
S. MARTINO DI LUPARI

22 MAR 2017

PROT. ....  
CAT. .... CL. .... UFFICIO .....



VISTA n° 1



VISTA n° 2

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JL'.

COMUNE DI  
S. MARTINO DI LUPARI

22 MAR 2017

PROT. ....  
CAT. .... CL. .... UFFICIO .....



VISTA n° 3



VISTA n° 4

*[Handwritten signature]*

<b>COMUNE DI S. MARTINO DI LUPARI</b>		
22 MAR 2017		
PROT. ....		
CAT. ....	CL. ....	UFFICIO .....

**DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE LA DISPONIBILITA' DELL'AREA**





AL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO - ED. PRIVATA  
DEL COMUNE DI SAN MARTINO DI LUPARI - PADOVA



**AUTOCERTIFICAZIONE ATTESTANTE LA PROPRIETA'**  
(ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

Il sottoscritto **PEGORIN FEDERICO** (C.F. PGR FRC 70B27 C743U), nato a Cittadella (PD) il 27/02/1970 e residente a San Martino di Lupari (PD) in via Sant'Andrea n. 84/2, consapevole delle responsabilità nelle quali incorre in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 46 del DPR n. 445/2000 penalmente perseguibile così come indicato all'art. 76 ed in particolare per i reati previsti agli artt. 483-495-496 del codice penale,

**DICHIARA**

di avere acquisito il diritto di proprietà e di essere tutt'ora **proprietario**, a seguito dell'**Atto di Compravendita** (Rep N. 139.057 - Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari) stipulato in data **24/02/2017**, dell'immobile sito nel Comune di San Martino di Lupari in **via Sant'Andrea** e censito al:

**C.T. Foglio 13 mappale 340,**

San Martino di Lupari, lì

Allegati:

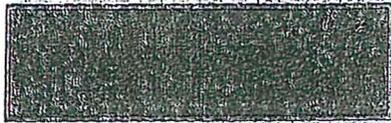
Documento d'identità

IL SOTTOSCRITTO  
(firma)

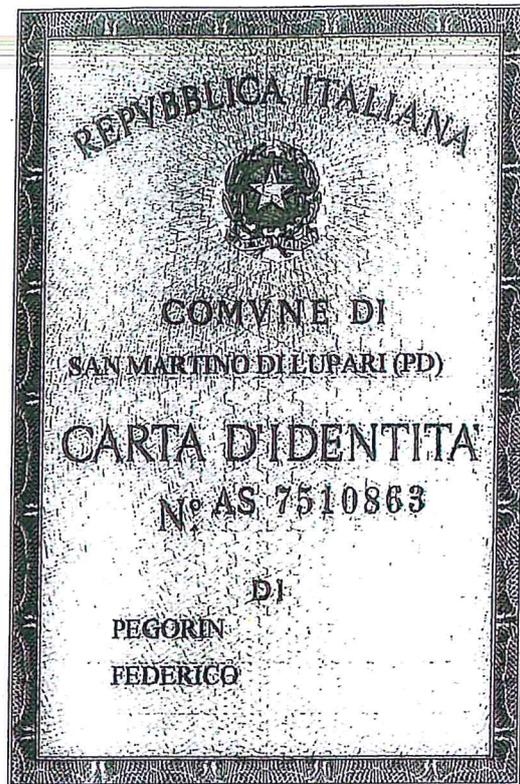
Scade il 26/07/2021

Importo Diritti: 5,42 €

AS 7510863

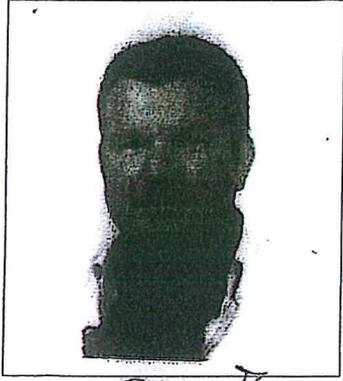


IPZS SPA - OFFICINA CV - ROMA



<b>COMUNE DI S. MARTINO DI LUPARI</b>
22 MAR 2017
PROT. ....
CAT. .... CL. .... UFFICIO .....

Cognome	PEGORIN
Nome	FEDERICO
nat°/l.	27/02/1970
(alto n. .... P. .... I .... S. .... A 1970)	
a	CITTADELLA (PD)
Cittadinanza	ITALIANA
Residenza	SAN MARTINO DI LUPARI (PD)
Via	VIA SANT'ANDREA N. 84 INT. 2
Stato civile	CONIUGATO
Professione	.....
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI	
Statura	mt. 1,85
Capelli	Castani
Occhi	Azzurri
Segni particolari	N.N.

	
Firma del titolare..... <i>Federico Pegorin</i> SAN MARTINO DI LUPARI 27/07/2011	
Impronta del dito indice sinistro	IL SINDACO Gerry Boratto d'ordine del Sindaco Il Funzionario Incaricato <i>Gerry Boratto</i>
	