

## ACCORDO EX ARTICOLO 6 LEGGE REGIONALE N. 11/2004

---

L'anno 2019, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, presso la Casa Comunale, in Villorba, Piazza Umberto I, 19

tra

- l'arch Stefano Anzanello, nato il 3/10/1975 a Conegliano (TV), Responsabile del Settore V - Assetto ed utilizzo del territorio, domiciliato per la funzione presso la sede del Comune di Villorba, che interviene in nome, per conto ed interesse dell'Ente stesso, ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, nonché dell'articolo 109, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, a ciò autorizzato con decreto sindacale n. 19777 del 21/05/2019, di seguito denominato "Comune";
- i signori:  
Varaschin Francesca nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, procuratrice della sig.ra Bellinato Adele nata in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_; Varaschin Loris nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_; Varaschin Nello nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_; in qualità di proprietari del terreno sito in Villorba, censito al catasto terreni al foglio 17, particelle 1069, 1113 e 1114 per complessivi mq 13.154 catastali,  
Crema Marcello, nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, Legale Rappresentante della società Edil crema snc corrente in Ponzano Veneto via Rossi 7 Cf e Pi 03584590263, in qualità di promissario acquirente del terreno sopra indicato;

nel seguito del presente atto denominato "Parte Privata" ;

### PREMESSO CHE

---

- il Comune di Villorba è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato dalla Conferenza di Servizi in data 05/12/2012, ratificato con Decreto del Presidente della Provincia n. 524 del 17/12/2012 e pubblicato nel BURV del 11/01/2013;
- il Comune di Villorba è dotato di Piano degli Interventi (PI) approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 36 del 17/06/2014 e n. 37 del 18/06/2014 e successive varianti;
- il Sindaco del Comune di Villorba ha illustrato nel Consiglio Comunale del 16/07/2018 il Documento Programmatico nel quale sono illustrate le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi con la formazione della Variante n. 4 al Piano degli Interventi (PI);
- l'Amministrazione Comunale ha pubblicato con nota prot. 40934 del 5/11/2018 un avviso pubblico per la presentazione di proposte di rilevante interesse pubblico per la formazione della Variante n. 4 al Piano degli Interventi (PI);
- a seguito del citato avviso pubblico, la Parte Privata ha presentato una proposta di Accordo Pubblico-Privato ex Art. 6 LR 11/2004, registrata al protocollo generale del Comune il 4/07/2019 al n.25749, finalizzata all'urbanizzazione dell'area già individuata in zona C2-S;

- è interesse della Parte Privata realizzare l'intervento di trasformazione urbanistica accollandosi al contempo gli oneri relativi alla perequazione urbanistica;
- è interesse del Comune di Villorba procedere alla trasformazione urbanistico-edilizia del territorio attraverso Accordi Pubblico-Privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004;
- il Comune di Villorba ha approvato, con deliberazione di Giunta Comunale n \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, il presente schema di Accordo Pubblico-Privato ex Art. 6 LR 11/2004;

#### **VERIFICATO CHE**

---

- la proposta progettuale è coerente con il con il Piano di Assetto del Territorio e con il Documento Programmatico del Sindaco della Variante n. 4 al Piano degli Interventi (PI);
- le parti intendono concludere un accordo per la realizzazione di una proposta di intervento, ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004, comprendente la determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del Piano degli Interventi;
- i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative stabiliti dal PAT, segnatamente dall'Art. 4 delle relative Norme Tecniche, e da quelli fissati dal PI nelle "Linee guida per l'applicazione della perequazione";
- tale accordo, costituisce parte integrante del Piano degli Interventi, dovrà essere successivamente recepito con deliberazione di adozione del Consiglio Comunale, ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento di approvazione.

#### **SI PATTUISCE QUANTO SEGUE**

---

##### **1. PREMESSE**

---

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

##### **2. OBIETTIVI**

---

1. Gli obiettivi che i soggetti sottoscrittori raggiungono con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

- Realizzare un intervento di trasformazione urbanistica del territorio

Comune:

- Dotare l'abitato di Fontane di una migliore accessibilità viabile e ciclo-pedonale verso la porzione di territorio situata a ovest del Torrente Giavera

##### **3. INDIVIDUAZIONE AREE**

---

1. Le aree oggetto del presente Accordo sono individuate negli allegati al presente Accordo e sono per la Parte Privata così catastalmente individuate:

Catasto Terreni - Foglio 17

- mappale n. 1069 di mq. 5.317;
- mappale n. 1113 di mq. 4.189;
- mappale n. 1114 di mq. 3.648;

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

#### **4. OBBLIGHI**

---

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

Parte Privata:

- Realizzare l'intervento di trasformazione urbanistica, attraverso Strumento Urbanistico Attuativo di cui all'art. 19 della LR 11/2004, in conformità alle disposizioni del Piano Regolatore Comunale e alle norme sovraordinate, in particolare secondo le prescrizioni che verranno indicate nell'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
  - o Superficie territoriale mq 13.154 (catastali) salvo rettifiche a seguito rilievo topografico;
  - o Volume edificabile mc 10.658 a destinazione residenziale
  - o Standard primari minimo 15 mq/abitante, di cui almeno 10 mq a parcheggiogli altri parametri saranno stabiliti in sede di convenzionamento avendo a riferimento le zone residenziali di tipo C2/S
- Corrispondere al Comune la perequazione urbanistica corrispondente ad € 17,80 al mc edificabile, attraverso la realizzazione di opere pubbliche di pari importo, funzionali all'ambito urbanistico, nel rispetto delle disposizioni di cui al DPR 380/2001 e al DLgs 50/2016 e s.m.i., tra cui:
  - o progettazione realizzazione collaudo e cessione gratuita al Comune del completamento della pista ciclopedonale presente lungo via Giavera fino a vicolo Giavera, compreso la passerella di attraversamento del torrente Giavera;
  - o progettazione realizzazione collaudo e cessione gratuita al Comune dell'allargamento/adeguamento del ponte carrabile sul torrente Giavera di via Giavera;

Comune:

- recepire il presente accordo nella Variante n. 4 al Piano degli Interventi (PI)
  - inserire ogni altra previsione attinente al contenuto del Piano degli Interventi necessaria o utile a rendere eseguibile l'intervento in oggetto, secondo il contenuto delineato nel contesto del presente atto.
2. Si precisa che l'importo di perequazione è stato calcolato su un'ipotesi progettuale avente una superficie fondiaria di mq 8.800 circa; un'eventuale riduzione della superficie fondiaria netta in sede di approvazione del Piano di Lottizzazione comporterà una proporzionale riduzione dell'importo di perequazione.

## 5. TEMPI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

---

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

Parte Privata:

- presentare istanza di approvazione del Piano di Lottizzazione entro 6 mesi dall'approvazione della Variante n. 4 al Piano degli Interventi;
- dar corso alle opere perequative contestualmente all'urbanizzazione dell'area in parola, con le tempistiche che saranno stabilite nella convenzione di lottizzazione e comunque non oltre 3 anni dall'approvazione della lottizzazione stessa;

Comune:

- impegno a sottoporre all'adozione in Consiglio Comunale la Variante n. 4 al Piano degli Interventi (PI) che recepisce il presente Accordo entro 120 gg dalla sottoscrizione del presente Accordo;
- impegno a sottoporre all'approvazione in Consiglio Comunale la Variante n. 4 al Piano degli Interventi (PI) che recepisce il presente Accordo entro 240 gg dalla sottoscrizione del presente Accordo;

## 6. SPESE E GARANZIE

---

1. Le spese inerenti e conseguenti il presente Accordo sono a totale carico della Parte Privata.
2. A garanzia del rispetto degli impegni assunti la Parte Privata si impegna a prestare, contestualmente alla sottoscrizione del presente Accordo, garanzia per mezzo di fideiussione emessa da primaria compagnia assicurativa, con escussione a prima richiesta, per l'importo di € 189.712, pari al 100% del valore della perequazione urbanistica.
3. La Parte Privata, qualora non rispetti anche uno dei termini previsti in generale nel presente Accordo, ed in particolare quelli richiamati nel precedente Art. 5, autorizza fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad escutere la garanzia prestata.
4. La garanzia prestata dalla Parte Privata verrà svincolata con l'adempimento degli impegni previsti al precedente Articolo 5.

## 7. EFFICACIA

---

1. L'efficacia del presente Accordo Pubblico-Privato è condizionata alla conferma delle sue previsioni nella Variante n. 4 al Piano degli Interventi approvata.
2. Le parti si danno reciprocamente atto che, qualora il Consiglio Comunale di Villorba non dovesse approvare il presente Accordo Pubblico-Privato, ovvero detto accordo non venisse integralmente recepito nella Variante n. 4 al Piano degli Interventi, il presente Accordo si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con restituzione della garanzia fideiussoria ed esclusione di qualsiasi

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

3. Nell'eventualità in cui la Variante n. 4 al Piano degli Interventi venisse approvata con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Parte Privata, il presente accordo diverrà automaticamente inefficace se entro i successivi 12 mesi le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti e interessi.
4. Nell'ipotesi prevista dal comma precedente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente accordo, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Parte Privata.

#### **8. DISPOSIZIONI FINALI**

---

1. La Parte Privata, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli edifici e/o delle aree oggetto di Accordo Pubblico-Privato, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente Accordo Pubblico-Privato.
2. La Parte Privata si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi riguardanti la perequazione urbanistica.
3. L'assunzione dei predetti obblighi da parte degli aventi causa libererà la Parte Privata.

Villorba li \_\_\_/\_\_\_/2019

Per il Comune

Il Responsabile del Settore V

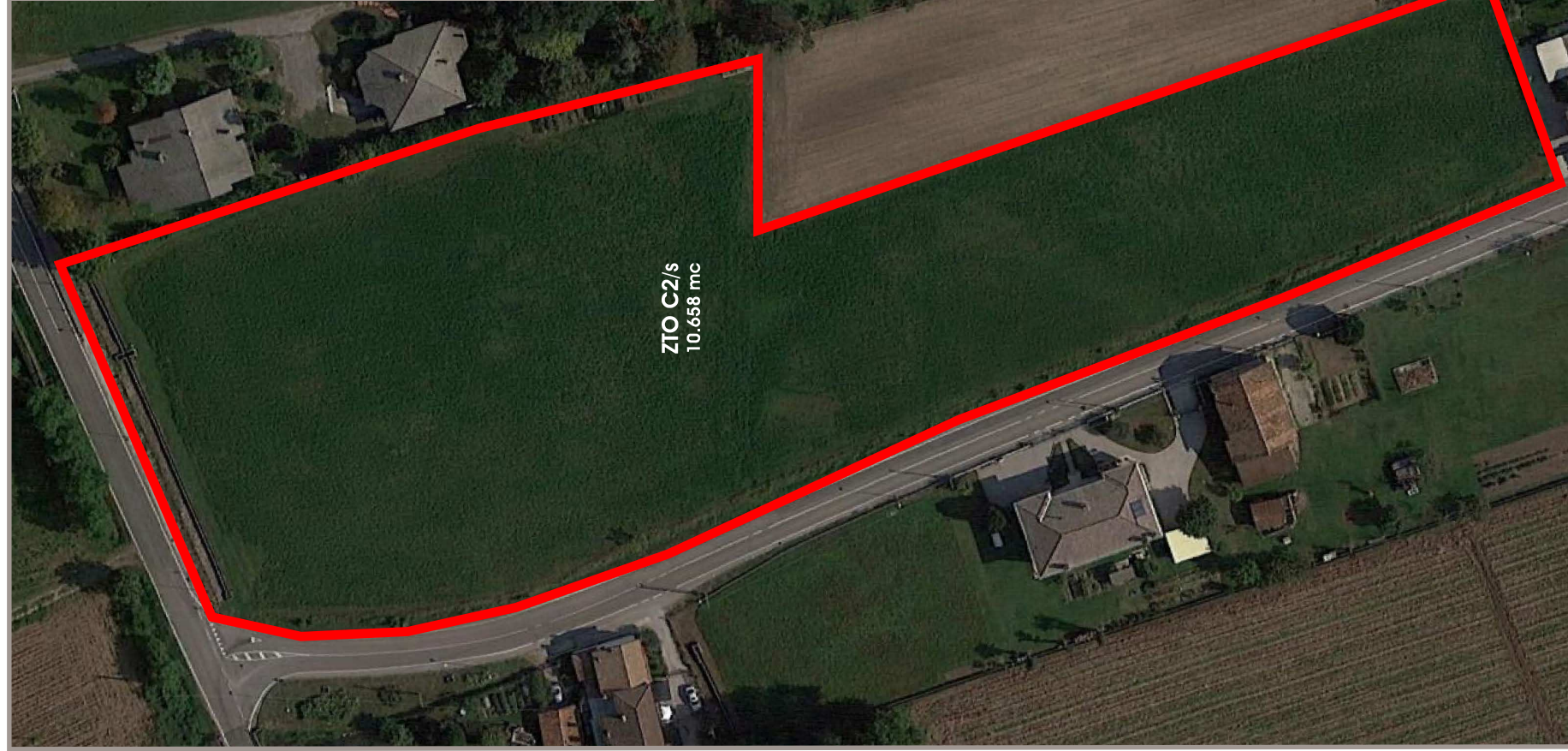
Per la parte Privata

---

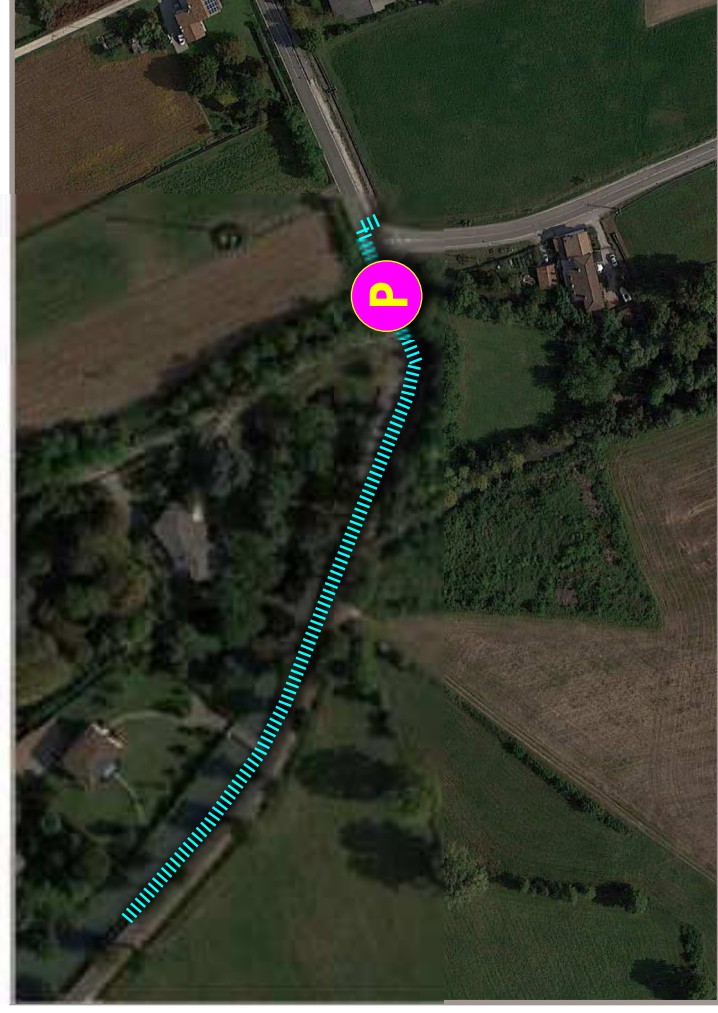




### Scheda normativa



### Perequazione



### Parametri urbanistici

Zona	C2/s residenziali di espansione soggette a perequazione urbanistica
Superficie territoriale (St)	13.154 mq
Modalità di Intervento	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Volume teorico massimo (V)	10.658 mc
Rapporto di copertura fondiario (Rcf)	35%
Altezza massima dei fabbricati (H)	7,50 ml
Distanza dai confini (Dc)	5,00 ml
Distanza dai fabbricati (Df)	10,00 ml
Distanze dalle strade (Ds)	pari all'altezza (H) con un minimo di 6,00 ml
Prescrizioni particolari	1) Standard minimi: 15 mq/ab, di cui almeno 10 mq/ab a parcheggio
Perequazione	<p>Versamento di un contributo perequativo pari a 17,80 €/mc, ovvero realizzazione di opere pubbliche di pari importo, nel rispetto delle disposizioni di cui al DPR 380/2001 e al DLgs 50/2016 e s.m.i., tra cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) completamento della pista ciclopedonale presente lungo via Giavera fino a vicolo Giavera, compreso la passerella di attraversamento del torrente Giavera;</li> <li>b) allargamento/adeguamento del ponte carrabile sul torrente Giavera di via Giavera</li> </ul>

