

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 03/10/1975 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,
- i signori De Nardo Claudio, nato il _____ a _____, De Nardo Annalisa, nata il _____ a _____, Bisetto Mara nata il _____ a _____, che intervengono in qualità di comproprietari di un terreno, già in parte edificabile, meglio individuato al successivo art. 3;

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);
- la Parte Privata aveva già sottoscritto in data 27.01.2016 un atto d'obbligo per la trasformazione dell'area di proprietà, impegno recepito nella Variante n. 2 al Piano degli Interventi approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/2016;
- la Parte Privata ha successivamente depositato una proposta di revisione dell'Accordo Pubblico-Privato in essere, registrata al protocollo generale del Comune il 30/11/2018 al n. 44847, in ragione delle incertezze nei tempi di realizzazione della rotatoria sulla SS. 13 e le conseguenti difficoltà nella progettazione dell'edificazione privata;
- d'altra parte, a seguito della redazione del progetto preliminare della rotonda sulla SS. 13 - via Roma è emersa la necessità di disporre, rispetto alla scheda n. 14 approvata, di una maggiore superficie per viabilità, a discapito della superficie fondiaria che rimane a disposizione dei privati;
- è opportuno quindi addivenire ad un nuovo accordo, in sostituzione del precedente, che preveda la cessione al Comune dell'area necessaria alla realizzazione della viabilità e la definizione di nuovi

parametri urbanistici per l'edificazione, mantenendo l'attuale equilibrio perequativo tra i benefici pubblici e quelli privati;

- è stata perciò predisposta una proposta di variante e la relativa nuova scheda normativa, che sostituisce la scheda n. 14, precedentemente approvata;
- 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;
- la porzione del mappale n. 109, che rimarrà di proprietà privata a seguito della realizzazione della nuova viabilità, in parte verrà destinata a parcheggio da asservire all'uso pubblico di superficie pari a mq 1000, e, per la parte residua a verde e parcheggio a servizio dell'intervento edilizio che verrà realizzato sull'area di proprietà privata, posta a nord della nuova viabilità, consentendosi un idoneo attraversamento della medesima ai fini della fruibilità delle aree a verde e parcheggio;
- la localizzazione sia del parcheggio ad uso pubblico, che delle aree a verde e parcheggio di pertinenza dell'intervento edilizio privato verrà effettuata nella proposta di intervento edilizio diretto convenzionato che verrà sottoposta all'amministrazione comunale, in attuazione della variante di cui al presente accordo;
- con l'esecuzione degli impegni assunti nel presente accordo, e in particolare con la cessione a titolo gratuito delle aree destinate alla nuova viabilità e la realizzazione del parcheggio di superficie di mq 1000 da asservire ad uso pubblico, la parte privata avrà assolto ogni proprio onere a titolo di contributo straordinario ex art. 16, comma 4, lett. d ter) D.P.R. 380/2001;
- 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 patto e parte integrante del presente accordo.

2. OBIETTIVI

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

Parte Privata:

- procedere con l'edificazione dell'area in proprietà con un progetto generale flessibile e idoneo a rendere sostenibile economicamente e tecnicamente l'intervento, realizzando contestualmente le opere necessarie in proprietà privata e quelle da rendere di uso pubblico;

Comune:

- provvedere alla realizzazione della nuova viabilità prevista dallo strumento urbanistico generale, costituita dalla rotatoria sulla SS. 13 – via Roma e un collegamento tra quest'ultima e la zona industriale posta ad ovest;

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 13 del Comune di Villorba

- mappale n. 109 di mq. 13.199;

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:

- perimetrare e frazionare catastalmente le aree da cedere al Comune per la viabilità e quelle che resteranno in proprietà privata, nelle quantità previste nell'allegata scheda normativa, sulla scorta delle indicazioni tecniche che verranno fornite dall'Amministrazione Comunale;
- realizzare un parcheggio di superficie pari a 1000 mq da asservire a uso pubblico,
- accollarsi gli oneri per la gestione dell'intera area a verde e parcheggio, compresa la parte vincolata a uso pubblico, che potrà essere interdetta nelle sole ore notturne o comunque secondo gli accordi che verranno definiti con l'Amministrazione Comunale;

Comune:

- recepire il presente accordo nella Variante n. 4 al Piano degli Interventi (PI) e così la proposta di variante illustrata nell'elaborato cartografico allegato al presente accordo, con le relative previsioni urbanistiche e perequative specificate nella scheda normativa;

- 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;

5. TEMPI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

Parte Privata:

- cedere gratuitamente al Comune, con oneri a proprio carico, le aree destinate alla viabilità pubblica entro 120 giorni dall'approvazione in Consiglio Comunale della variante n. 4 al Piano degli Interventi.
- realizzare il parcheggio da asservire ad uso pubblico contestualmente alla realizzazione delle opere stradali previste nella scheda normativa o comunque contestualmente agli interventi edilizi in proprietà privata; l'agibilità del fabbricato costruito su area privata sarà subordinata al collaudo del parcheggio ad uso pubblico;

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;
- impegno, nel caso non vengano eseguite le opere stradali di progetto prima dell'inizio dell'edificazione dell'area privata edificabile, a mantenere come accesso temporaneo alla proprietà privata quello esistente con accesso alla SS.13 Pontebbana da vicolo Lazio.

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 ha già depositato polizza fideiussoria n. 360848922 emessa da Generali spa, agenzia di Treviso, in data 29.02.2016, con escussione a prima richiesta, per l'importo di € 80.000 (ottantamila/00), pari al valore della perequazione urbanistica;
3. La Parte Privata, previa assegnazione di congruo termine, qualora non rispetti anche uno degli impegni previsti nel presente Accordo, ed in particolare quelli richiamati nel precedente Art. 5, autorizza fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad escutere la garanzia prestata nella misura necessaria ai fini del ripristino dell'equilibrio dell'accordo;
4. La garanzia prestata dalla Parte Privata verrà svincolata con l'adempimento degli impegni previsti al precedente Articolo 5 e potrà essere modificata in riduzione al momento della cessione al demanio pubblico delle aree oggetto di nuova viabilità.

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 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.

ALLEGATI

1. Schema progettuale dell'intervento

Per il Comune
Il Responsabile del Settore V

Per la Parte Privata



Scheda normativa



Parametri urbanistici

Zona	D1 produttiva di completamento per attività di tipo misto totalmente o parzialmente edificate
Superficie fondiaria	5.100 mq
Superficie coperta teorica (Sc)	50% della superficie fondiaria
Superficie utile (Su)	100% della superficie fondiaria
Modalità di Intervento	Intervento Edilizio Diretto (IED) convenzionato mediante preventiva approvazione di un "Piano Guida" di cui all'Art. 25, comma 6 delle NTO del PI
Altezza massima dei fabbricati (H)	15,00 ml dal colmo della S.S. 13 Pontebbana
Distanza dai confini (Dc)	5,00 ml
Distanza dai fabbricati (Df)	10,00 ml
Distanza dalle strade (Ds)	10,00 ml dalla viabilità comunale di progetto 20,00 ml dalla S.S. 13 Pontebbana
Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> ➔ 1) Accesso di progetto ■ 2) Area a verde pertinenziale o parcheggio pertinenziale a servizio del lotto edificabile ● ● ● 3) piantumazione con essenze autoctone di una fascia alberata di mitigazione
Perequazione	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1) VIABILITÀ: cessione gratuita area per la realizzazione della nuova viabilità di accesso alla zona industriale di Villorba ● P 2) PARCHEGGIO: realizzazione e asseveramento ad uso pubblico (min 1.000 mq)