

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, individuati nel proseguo della presente scrittura quale Ditta Lottizzante
 - o CREMA MARCELLO nato a _____, _____, legale rappresentante della ditta EDIL CREMA S.N.C. DI CREMA MARCELLO & C. con sede a Ponzano Veneto (TV) in Via Luigi Rossi n. 7 (P.Iva e C.F. 03584590263), proprietaria dei terreni siti a Villorba e censiti al catasto terreni al foglio 15, mappali 995, 996, 998, 1000, 1029;
 - o FAVERO RINO nato a _____, _____, che interviene in qualità di comproprietario dei terreni siti a Villorba e censiti al catasto terreni al foglio 15, mappali 176, 1082, 1083, 1085 e in qualità di procuratore, giusta procura del Notaio Ghilardi di Spresiano in data 9.10.2018 rep. 61931 e procura del Notaio Bianconi di Treviso in data 10.03.2019 rep. 114448 dei signori:
 - FAVERO MARISA nata a _____, _____, FAVERO GINO nato a _____, _____, FAVERO RENATO nato a _____, _____, MANZAN EMANUELA nata a _____, _____, MARCON BRUNA nata a _____, _____, comproprietari indivisi dei terreni siti a Villorba e censiti al catasto terreni al foglio 15, mappali 176, 1082, 1083 e 1085;
 - FAVERO STEFANO, nato a _____, _____, Amministratore Unico e legale rappresentante della società I.D.F. S.R.L., con sede in Spresiano (TV) Via Montello n. 64, P. Iva 05003720264, proprietaria del terreno sito a Villorba e censito al catasto terreni al foglio 15, mappali 74, 510, 516, 994
 - o FAVERO STEFANO, nato a _____, _____ in qualità di proprietario del terreno sito a Villorba e censito al catasto terreni al foglio 15, mappale 511

- e i signori GALIAZZO DARIO, nato a [REDACTED] e GALIAZZO ANNA nata a [REDACTED], in qualità di procuratori, giusta procura del Notaio Giovanna Giopato in data 05.02.2019 Rep. 1886, della signora ZORZI MARIA nata a [REDACTED], proprietaria del terreno sito a Villorba e censito al catasto terreni al foglio 15, mappale 163

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, durante successivi incontri tra l'Amministrazione Comunale, la Ditta Lottizzante e la signora Zorzi Maria è stato perfezionato un Accordo Pubblico-Privato ex Art. 6 LR 11/2004, formalizzato con nota depositata il 19/07/2019 prot. 28393 e successiva prot. 30588 del 9/08/2019;
- è interesse delle Parti Proponenti realizzare l'intervento di trasformazione urbanistica, dove l'accollo degli oneri relativi alla perequazione urbanistica saranno ad esclusivo carico della Ditta Lottizzante;
- 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:

Ditta Lottizzante e sigra Zorzi Maria:

- Realizzare un intervento di trasformazione urbanistica del territorio

Comune:

- Completare la conformazione urbanistica dell'abitato di Fontane e dotarlo di una migliore accessibilità viabile e ciclo-pedonale

3. INDIVIDUAZIONE AREE

1. Le aree oggetto del presente Accordo sono individuate in Tabella 1 e nella Planimetria Catastale del Fg. 15 del Comune di Villorba, allegate al presente.
2. Le Parti dichiarano di avere la piena e libera proprietà e disponibilità delle suddette aree.

4. OBBLIGHI

1. La DITTA LOTTIZZANTE si impegna a
 - a) Realizzare l'intervento di trasformazione urbanistica dell'area di proprietà e della porzione di mappale 163 ricadente in zona C2/S, 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, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
 - Superficie territoriale mq 25.605 (catastali) + mq 400 (stimati) salvo rettifiche a seguito rilievo topografico;
 - Volume edificabile mc 22.364 a destinazione residenziale
 - 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
 - b) Corrispondere al Comune la perequazione urbanistica relativa all'area oggetto di PUA. corrispondente ad € 19,80 al mc edificabile, attraverso la: progettazione, realizzazione e collaudo di opere pubbliche di pari importo, funzionali all'ambito urbanistico di intervento, nel rispetto delle disposizioni di cui al DPR 380/2001 e al DLgs 50/2016 e s.m.i., tra cui:

- percorso ciclopedonale di collegamento tra via Trieste e via Manzoni lungo l'ex strada militare a nord dell'ambito oggetto del presente accordo;
 - tratto di fognatura compresa tra il confine dell'ambito e la condotta esistente in via Trieste, in prossimità dell'intersezione con via Brigata Julia;
 - opere di urbanizzazione su tratto di Via Manzoni da intersezione con Via Trieste fino alla nuova viabilità di Lottizzazione, ulteriori rispetto a quelle a carico della sig.ra Zorzi Maria;
- c) Corrispondere in denaro al Comune l'eventuale perequazione eccedente le opere sopra indicate;
- d) Realizzare tutte le opere perequative a carico della sig.ra Zorzi Maria, sotto specificate;
2. La sig.ra Zorzi Maria a mezzo dei suoi procuratori sigri Galiazzo Dario ed Anna, si impegna a:
- a) Mettere a disposizione della Ditta Lottizzante una porzione del mappale 163 del foglio 15 necessaria a consentire la realizzazione della viabilità di accesso da Via Manzoni all'area oggetto di PUA;
 - b) Sottoscrivere gli atti necessari alla presentazione dell'istanza di approvazione del PUA;
 - c) Realizzare l'intervento di trasformazione della rimanente porzione del mappale 163 del foglio 15 attraverso interventi di edificazione diretta per un massimo di 3600 mc, previa predisposizione di un piano guida che preveda, a titolo perequativo, l'allargamento di Via Manzoni fino a una larghezza totale di m. 10,00, con realizzazione di pista ciclopedonale, illuminazione pubblica e sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, fino ad un importo di € 90.000,00;
3. Il Comune si impegna a:
- a) recepire il presente accordo nella Variante n. 4 al Piano degli Interventi (PI), in particolare:
 - confermare la destinazione urbanistica C2/S per le aree di proprietà della Ditta Lottizzante comprensive di uscita su via Manzoni;
 - riclassificare il mappale 163 di proprietà di Zorzi Maria in zona C1/P (ad eccezione della porzione nord necessaria per collegare la lottizzazione a via Manzoni);
 - prevedere la corresponsione della perequazione come da precedenti obblighi della Parte Privata;
 - b) 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;
 - c) stralciare dalle opere di urbanizzazione obbligatorie la rete del gas metano, in quanto non necessaria rispetto alla previsione di necessità energetiche degli erigendi fabbricati ovvero riconoscere alla Ditta Lottizzazione tale spesa a titolo perequativo analogamente a quelle di cui al precedente comma 1, lettera b).

5. TEMPI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

Ditta Lottizzante e Zorzi Maria

- Presentare istanza di approvazione del PUA relativo alle aree classificate in zona C2-s e contestualmente istanza di approvazione del Piano Guida per le aree classificate in zona C1-p, il tutto 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 e dell'allargamento di Via Manzoni, con le tempistiche che saranno stabilite nella convenzione di lottizzazione e dell'allargamento di Via Manzoni 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 Ditta Lottizzante.
2. A garanzia del rispetto degli impegni assunti la DITTA LOTTIZZANTE si impegna a prestare, contestualmente alla sottoscrizione del presente Accordo, garanzia per mezzo di fidejussione emessa da primaria compagnia assicurativa, con escussione a prima richiesta, per l'importo di € 532.807,20 pari al 100% del valore della perequazione urbanistica, di cui € 442.807,20 relativa all'area oggetto di PUA e € 90,000 relativa al mappale 163 escluso dal PUA.
3. La Ditta Lottizzante, 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 Ditta Lottizzante verrà svincolata con l'adempimento degli impegni previsti al precedente articolo 5. E' ammessa la riduzione dell'importo garantito per stati di avanzamento dei lavori.

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, 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 dalle Parti, 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 delle Parti 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 alle Parti.

8. DISPOSIZIONI FINALI

1. La Ditta Lottizzante e la sig.ra Zorzi Maria, 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 Ditta Lottizzante e la sig.ra Zorzi Maria si impegnano 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. Tabella di ripartizione delle quote di proprietà
2. Planimetria catastale fg. 15
3. Scheda normativa intervento complesso

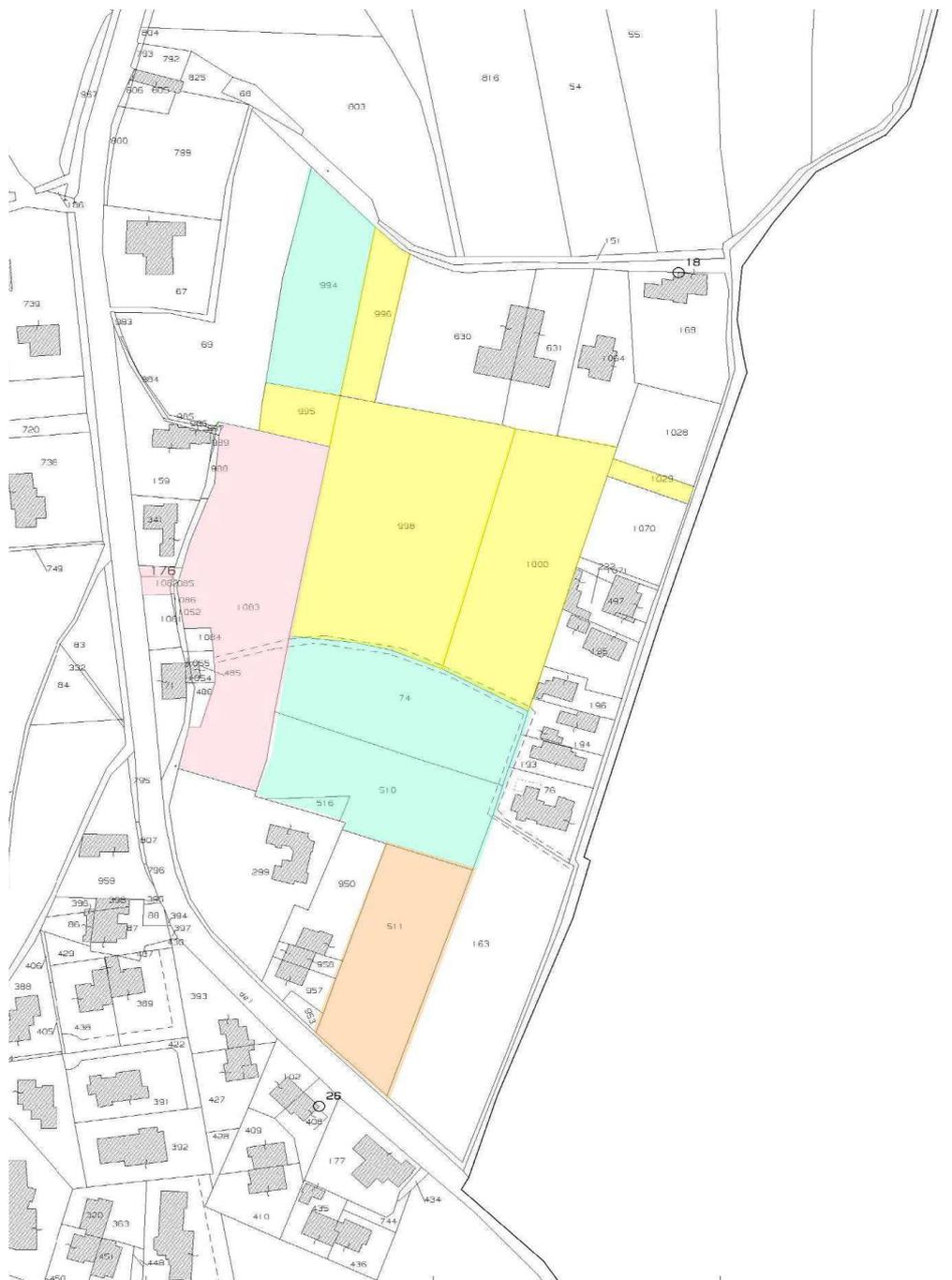
Per il Comune
Il Responsabile del Settore V
Arch. Stefano Anzanello

Per la Ditta Lottizzante

Allegato 1 – Tabella di ripartizione delle quote di proprietà

ELENCO DITTE, COSTITUENTI LA DITTA LOTTIZZANTE, E SUPERFICI TERRITORIALI DELLA LOTTIZZAZIONE FONTANE							
Comune di Villorba Fg. 15							
		mappali	Sup.	Sup. Tot.			
			mq	mq	%		
1	EdilCrema snc di CREMA MARCELLO	995	483	10.608	41,43%	41,43%	Atto Notaio Ghilardi del 29,03,2019 Rep. N. 62976
		998	5.435				
		1000	3.666				
		1029	227				
		996	797				
2	IDF srl	994	2.042	7.618	29,75%	58,57%	Atto Notaio Ghilardi del 29,03,2019 Rep. N. 62977
		74	2.865				
		510	2.569				
		516	142				
3	FAVERO RINO x 2/8 FAVERO MARISA x 2/8 FAVERO GINO x 1/8 FAVERO RENATO x 1/8 MANZAN MANUELA x 1/8 MARCON BRUNA x 1/8	176	50	4.689	18,31%	58,57%	Atto Notaio Ghilardi del 21.12.1998 Rep. N. 26100 e Atto di Permuta del Notaio Santomauro del 2017.11.16 Rep. N. 148669
		1082	64				
		1085	7				
		1083	4.568				
4	FAVERO STEFANO	511	2.690	2.690	10,51%		Atto Notaio Ghilardi del 29,03,2019 Rep. N. 62978
		Totale	25.605	25.605	100,00%	100,00%	
5	ZORZI MARIA	163 (PORZ.)	400	400			
		Totale	26.005	26.005			

Allegato 2 – Planimetria catastale fg. 15



Scheda normativa

