

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

finalizzato alla determinazione di previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ai sensi dell'art. 6, della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e dell'art 14 comma 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT.

Tra

COMUNE DI SPINEA, nella persona di Fiorenza Dal Zotto, Responsabile del settore urbanistica e edilizia, che sottoscrive tale atto in forza del decreto del sindaco n. 31/2010,

PROVINCIA DI VENEZIA, nella persona del

Dirigente del settore pianificazione territoriale, che interviene e sottoscrive il presente atto in forza del decreto (delibera) del Presidente della provincia di Venezia n del

REGIONE DEL VENETO, nella persona dell'ing. Stefano Angelini, Direttore della Sezione Infrastrutture, che sottoscrive nella veste di Dirigente dell'Ufficio Espropri per i lavori del Sistema ferroviario metropolitano regionale (SFMR), per quanto il presente atto si riflette sulle procedure espropriative in essere per l'acquisizione delle aree in Comune di Spinea;

d'ora in poi denominate per brevità "parte pubblica",

e

TEMPO LIBERO S.R.L., con sede in Spinea (VE), C.F. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Venezia 01825310277, in persona del legale rappresentante pro tempore sig. Franco Massimo,

ASPEN S.R.L., con sede in Mirano (VE), C.F. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Venezia 03353480274, in persona del legale rappresentante pro tempore sig. XXX...,

PASQUALETTO MARIO, nato a Spinea (VE) il 24.06.1933, residente in Spinea (VE), Via Cavour n. 2,

di seguito denominati per brevità "privati" o "parte privata",

premesso

1. che i privati sono proprietari delle aree censite ai mappali 2236-2237-2214-2413-2711-2710--2712-306-47-2698-2699-2700-2701-2713 del Foglio 9, come illustrato nella Planimetria allegata *sub A* e nella scheda urbanistica allegata *sub B*, costituenti un ambito individuato dal PRG vigente, ora Piano degli Interventi (P.I.), come Progetto Norma 22, nel quale sono previste le seguenti carature urbanistiche:

Superficie territoriale	mq 66.524
Superficie fondiaria	mq 18.000
Superficie viaria	mq 10.087

Superficie a verde pubblico	mq 25.613
Superficie a parcheggio pubblico	mq 12.800
Superficie netta di pavimento massima alberghiera	mq 13.500
Superficie netta di pavimento massima commerciale	mq 1.800
Superficie netta di pavimento massima complessiva	mq 15.300
Tipologie previste dell'abaco dei tipi edilizi	5, 9

2. che, in conformità alla disciplina di cui agli artt. 12 e 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, ora costituente il “primo” P.I., è prevista la realizzazione a carico del soggetto attuatore di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria contenute nel Progetto Norma medesimo;

3. che il previgente strumento urbanistico stabiliva per il Progetto Norma n. 22 una “ulteriore opera di urbanizzazione” del valore di circa € 750.000,00 “da realizzarsi su richiesta dell'amministrazione comunale”;

4. che tali previsioni urbanistiche non hanno potuto trovare attuazione sia per l'eccedenza della destinazione alberghiera rispetto alle esigenze del mercato, sia per la difficoltà di effettuare interventi di interesse collettivo senza un preventivo e coerente disegno urbanistico dell'intero ambito territoriale;

5. che alcune aree del PN 22, della superficie di mq. 22.918, per ragioni di prevalente interesse pubblico sono state occupate per realizzare opere funzionali alla S.F.M.R. (Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale) quali viabilità e parcheggi di cui all'Accordo di Programma sottoscritto in data 9 aprile 2004 e vigente dal 21/07/2004 e per le quali è stato emesso il decreto del Dirigente Regionale della Direzione Infrastrutture n. 269/45.01 del 13/09/2005 di occupazione anticipata dell'area interessata alle opere del SFMR;

6. che con Delibera di Consiglio Comunale n° 9 del 29 gennaio 2007, il Consiglio Comunale approvava gli schemi di convenzione tra il Comune di Spinea e i consorziati del PN 22, e tra il Comune di Spinea e la Regione Veneto riguardante la cessione anticipata delle aree a standard per la realizzazione delle opere complementari al Servizio Ferroviario Metropolitano Regionale, di cui all'accordo di programma del 9.4.2004, onde conseguire gratuitamente il possesso delle aree interessanti l'intervento SFMR senza ricorrere al procedimento espropriativo;

7. che relativamente a tale ambito, con deliberazione consiliare n. 44 del 22/04/2009 è stato approvato il testo del “*Protocollo di intesa per la pianificazione dell'ambito ex-PN22 (S.F.M.R.)*” che stabiliva quanto segue:

a) capacità edificatoria complessiva 25.300 mq di s.n.p., di cui 3.800 mq a destinazione alberghiera, 7.500 mq a destinazione residenza studentesca universitaria, 8.000 mq per commercio al dettaglio, esercizi pubblici ristorazione artigianato di servizio, 3.500 mq uffici e centri direzionali, ambulatori medici e 2.500 mq per impianti sportivi;

b) cessione bonaria delle aree interessate dalla procedura espropriativa per le opere del S.F.M.R. ;

c) realizzazione di “ulteriore opera di urbanizzazione” di valore di circa 750.000,00 euro mediante costruzione e gestione di impianto sportivo-natatorio in convenzione con il Comune

8. che le deliberazioni consiglieri n° 9 del 29.1.2007 e n° 44 del 22.4.2009 sopracitate non trovavano attuazione e che le parti addivenivano alla stipula di un nuovo diverso accordo, formalizzato nell'Accordo preliminare di pianificazione del 23.12.2011, nell'ambito del quale veniva convenuta la acquisizione anticipata in capo alla Regione delle aree interessate dalle opere SFMR, quale passaggio funzionale alla successiva restituzione e cessione delle aree stesse a titolo di beneficio pubblico;

9. che i privati sono altresì proprietari delle aree censite ai mappali 6, 7, 2412, 2238, 2719 e 2692 per complessivi 20.231 mq, come illustrato nella planimetria allegata *sub A*, adiacenti all'ambito del Progetto Norma 22;

10. che con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 17.05.2011 l'Amministrazione comunale di Spinea ha ri - adottato in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) (precedente adozione d.C.c. n. 37 del 20.04.2009), secondo la procedura concertata tra comune e provincia di cui all'art. 15 della LR 11/2004 e che, diversamente dalla stesura originaria vigente all'atto della stipula del primo accordo, ha individuato l'ambiti oggetto di intervento quale ambito strategico a scala sovra comunale;

11. che in data 23/12/2011 (previa delibera di approvazione del Consiglio Comunale di Spinea n. 86 del 22.12.2011) per il quale la Provincia ha espresso il proprio parere con la nota

del 23/12/2011 prot. 99072, i privati, il Comune di Spinea e la Regione Veneto hanno sottoscritto un Accordo preliminare di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 al fine di determinare le previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione urbanistica e territoriale, subordinatamente all'approvazione definitiva e all'entrata in vigore del P.A.T. comunale,

12. che i termini di attuazione dell'Accordo preliminare sono stati prorogati dapprima con atto integrativo del 27.12.2012, in considerazione della non ancora avvenuta approvazione del Pat (approvazione avvenuta a dicembre 2012 con efficacia dello strumento a febbraio 2013), poi con atto integrativo del 28.06.2013 ed ancora successivamente con atto integrativo del 27.9.2013 per la necessaria approvazione del Regolamento attuativo della l.r. 50/2012, avvenuta con provvedimento n. 1 del 21.06.2013 pubblicato sul Bur n. 53 del 25.06.2013, e per verificare la conformità dell'accordo alla sopravvenuta legge regionale 28.12.2012 n° 50 sulle attività commerciali, ed infine con atto integrativo del 31.12.2012, per consentire l'integrazione di documenti al fine di concludere l'accordo definitivo, restando confermati tutti i contenuti sostanziali dell'Accordo stesso;

13. che con delibera di ratifica della conferenza di servizi della Giunta Provinciale n 2 del 9 gennaio 2013 e successiva pubblicazione sul BUR n 10 del 25 gennaio 2013, il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è divenuto efficace rendendo oggi possibile la conclusione del presente Accordo di Pianificazione, così come previsto all'art 14 comma 19 delle Norme di Attuazione;

14. che la TAV 4 del P.A.T. (Carta della Trasformabilità) individua l'ambito territoriale adiacente alla stazione S.F.M.R., comprensivo della superficie territoriale del Progetto Norma 22, come "area idonea per il miglioramento della qualità territoriale", definita dal

comma 16 dell'art. 14 delle Norme di Attuazione del PAT come: «Ambito strategico di rilevante interesse urbanistico» in relazione alla localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico di scala territoriale integrati con funzioni di eccellenza quali: servizi commerciali, spazi per l'università, la ricerca e l'innovazione, il marketing, l'attività congressuale, la ristorazione e la ricettività, il tempo libero ed il fitness;

15. che l'art 14, comma 19 delle Norme di Attuazione del P.A.T. prescrive che: «All'interno delle aree destinate al miglioramento della qualità territoriale le modalità di intervento, i tipi di intervento, le destinazioni d'uso nonché la localizzazione dello *jus ædificandi* avviene mediante specifico accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/2004 concluso tra il Comune di Spinea, la Provincia di Venezia e i soggetti attuatori. L'accordo di pianificazione, sottoscritto da tutti i soggetti interessati, dovrà contenere le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, le garanzie fideiussorie nonché una valutazione della congruità della convenienza pubblica in applicazione del principio di perequazione di cui al successivo Art. 17. In tali aree, definite come "Ambiti strategici di rilevante interesse urbanistico", potranno altresì essere promossi specifici accordi di programma ai sensi degli artt. 7 e 26 della L.r. 11/2004.»

16. che, a seguito della realizzazione della nuova stazione ferroviaria e l'attivazione del S.F.M.R., sono maturate le condizioni per ridefinire l'ambito, le destinazioni d'uso, le modalità di intervento e le carature urbanistiche del Progetto Norma 22, in conformità alla procedura definita dall'art. 14, comma 19 delle Norme di Attuazione del P.A.T. approvato e in attuazione dei contenuti prefigurati nell'Accordo preliminare di pianificazione sottoscritto il 23/12/2011, le cui premesse e le cui previsioni sono da considerarsi qui integralmente richiamate e trascritte, intendendo le parti darvi puntuale esecuzione in adesione alle finalità e ai principi ivi espressi e che di seguito si riportano :

- assicurare autonomia funzionale alla viabilità e al parcheggio antistante alla stazione ferroviaria, per complessivi mq 22.918;
- comprendere all'interno del nuovo campo di intervento del Progetto Norma 22 le aree censite ai mappali 6, 7, 2412, 2238 per complessivi 20.231 mq per assicurare una superficie territoriale idonea ad ospitare le nuove funzioni e localizzare i corrispondenti standard urbanistici, determinati in conformità a quanto previsto dall'art. 31 della LR 11/2004 e dall'art. 21, comma 13 del PAT (non inferiori a mq 30 per abitante);
- localizzare all'interno del nuovo Progetto Norma 22 destinazioni d'uso e carature urbanistiche coerenti sia con la localizzazione strategica dell'area alla scala territoriale (attività commerciali, terziario diffuso, attività direzionali, attività ricettive) sia con l'adiacente contesto urbano (residenza e servizi alla residenza);
- applicare alle nuove previsioni urbanistiche assegnate al Progetto Norma 22 una valutazione di congruità della convenienza pubblica in conformità al principio di perequazione urbanistica definito dall'art 17 delle Norme di Attuazione del PAT e dall'art. 36 della LR 11/2004;
- stabilire che il beneficio pubblico determinato dalla nuova trasformazione urbanistica non dovrà essere inferiore al 60% dell'incremento di valore complessivo - avendo riguardo sia agli aspetti fisici, sia a quelli ambientali, paesaggistici, territoriali e architettonici – e sarà

costituito sia dalla realizzazione da parte dei privati di opere di interesse pubblico, come meglio precisato nell'articolato dell'Accordo, sia dalla cessione al demanio pubblico ovvero al patrimonio indisponibile delle aree adiacenti alla stazione ferroviaria, interessate dalla realizzazione del parcheggio a servizio della nuova stazione ferroviaria e della nuova viabilità di relazione territoriale, in conformità all'art. 37 della LR 11/2004 che consente: «compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.»

- valutare la convenienza pubblica tenendo conto dell'evidente strategicità dell'area derivante dall'avvenuta realizzazione della stazione Sfmr che ha decretato la valenza del nodo a livello sovracomunale e dell'evidente interesse pubblico nel concludere un accordo tra amministrazioni pubbliche che consentano la conclusione del correlato procedimento espropriativo delle aree destinate a parcheggio della stazione Sfmr, aree che, in assenza di tale accordo, costituirebbero un significativo costo per la collettività in quanto dovrebbero essere compensate da valori di indennizzo dell'area rilevanti

- localizzare, all'interno dell'ambito di intervento una nuova ampia area a verde per il gioco e lo sport con funzioni ludico-ricreative, adeguatamente attrezzata, secondo specifiche indicazioni che verranno più precisamente definite nelle loro caratteristiche e consistenza nelle fasi successive e all'interno della quale troverà localizzazione un impianto natatorio ed eventuali ulteriori attrezzature per lo sport, il tempo libero e lo svago;

- realizzare un nuovo assetto della viabilità compresa tra la nuova rotatoria su Via Roma, Via 11 settembre 2001 e Via Cattaneo, come indicativamente descritto nell'allegato *sub E*;

17. che, pertanto, sulla scorta di quanto testé descritto, appare di generale interesse dare seguito agli impegni assunti con l'Accordo preliminare di pianificazione del 23/12/2011, formalizzando un Accordo definitivo che ne recepisca i contenuti e ne attui le previsioni, con particolare riferimento:

- all'impegno del Comune di variare il P.I. allo scopo di assegnare all'ambito del Piano Norma 22 nuove e più adeguate destinazioni d'uso, secondo le carature urbanistiche convenute;

- all'impegno dei privati di cedere le aree interessate dal parcheggio antistante la stazione ferroviaria e dalla nuova viabilità (mappali 2710--2712-306-47-2698-2699-2700-2701-2713 del Foglio 9 per complessivi mq 22.918) nonché di cedere le aree e a realizzare le opere pubbliche o di interesse pubblico appositamente definite, con particolare riferimento ad un impianto sportivo-natatorio;

18. che, in considerazione delle esigenze qui richiamate e al fine di dar seguito al prefigurato nuovo assetto del PN 22, risulta necessario procedere alla modificazione delle previsioni del P.R.G. in vigore, divenuto Piano degli Interventi, mediante apposita variante urbanistica;

19. Che i privati hanno presentato la documentazione richiesta al fine di dare corso alla variante urbanistica e alla formalizzazione dell'Accordo definitivo;

20. Che l'istruttoria sulla pratica è stata svolta, anche in sede di conferenza di servizi, mediante l'esame contestuale degli interessi coinvolti (riunioni del ...) e l'acquisizione dei pareri degli enti competenti;

21. Che nel corso dell'istruttoria sono state affrontate e chiarite anche le questioni legate da un lato alla nuova disciplina del commercio di cui alla L.R. n. 50/2012 (integrata con il Regolamento attuativo approvato con delibera di G.R. n. 1047/2013) e dall'altro al regime di salvaguardia connesso all'adozione dell'art. 38 del P.T.R.C.;

22. Che il presente Accordo, conformemente alla volontà delle parti, recepisce e attua l'Accordo preliminare di pianificazione del 23/12/2011 e si intende approvato con valenza di Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 6.3 dell'Accordo preliminare medesimo: esso accede alla variante al Piano degli Interventi contestualmente predisposta e approvata dal Comune, intesa a rendere attuabile il progetto prefigurato nell'Accordo preliminare con le carature urbanistiche ivi previste, concorrendo a definire gli impegni e gli obblighi delle parti connessi alla variante stessa;

23. che l'Accordo preliminare del 23/12/2011 e il presente Accordo definitivo assolvono alla funzione pianificatoria indicata dall'art. 14 comma 19 delle n.t.a. del PAT vigente, al fine di definire l'assetto urbanistico del nuovo Piano Norma 22 in coerenza con la sua natura di ambito strategico a funzione mista;

24. che, in esecuzione di tutto quanto qui illustrato, è quindi volontà della parte pubblica e della parte privata – ai sensi del combinato disposto degli artt. 6 della L.R. n. 11/2004, della L. n. 241/1990 e dell'art. 19, comma 14, delle N.T.A. del P.R.G. - formalizzare , un Accordo di pianificazione finalizzato ai seguenti obiettivi:

a) cessione al demanio pubblico ovvero al patrimonio indisponibile della Regione del Veneto delle aree interessate dall'esproprio per le opere del SFMR, di cui alle premesse a titolo di beneficio pubblico;

b) modifica delle previsioni urbanistiche nell'area di cui ai mappali 6-7-2412-2238-2236-2237-2214-2413-2711-2719-2692 mediante variante al Piano degli Interventi al fine di rendere attuabile il progetto urbanistico condiviso per il Piano Norma 22;

c) realizzazione delle opere di interesse pubblico infra meglio specificate a titolo di beneficio pubblico;

d) assunzione collegata delle determinazioni pianificatorie per l'attribuzione della su accennata nuova configurazione urbanistica;

tutto ciò premesso e considerato le parti, come sopra rappresentate,

convengono e stipulano quanto segue.

*

Art. 1 - Premesse e presupposti dell'accordo.

Le premesse svolte nella su estesa narrativa, di cui la parte pubblica e parte privata prendono atto ad ogni conseguente effetto, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione e presupposto di applicazione e di interpretazione delle clausole in essa contenute.

*

Art. 2 – Obblighi a carico della parte privata.

La parte privata, in conformità a quanto previsto dall'Accordo preliminare del 23.12.2011, si obbliga - nei termini e secondo le modalità fissate dai successivi artt. 3 e 4, e salvo l'art. 8.2 - a:

2.1 – cedere a titolo di beneficio pubblico le aree interessate dalla procedura d'esproprio per le opere a servizio della stazione S.F.M.R (parcheggio antistante la nuova stazione ferroviaria e nuova viabilità di relazione territoriale), corrispondenti ai mappali 2710-2712-306-47-2698-2699-2700-2701-2713 di complessivi mq 22.918, come indicato con colore rosso nella planimetria allegata *sub D*. A tale riguardo le parti precisano e si danno atto che:

2.1.a) allo scopo di salvaguardare l'efficacia della dichiarazione di pubblica utilità l'acquisizione delle predette aree è avvenuta in via anticipata mediante emanazione di apposito decreto di esproprio da parte del Dirigente regionale della Direzione Infrastrutture: resta fermo che l'acquisizione delle aree mediante decreto di esproprio si inserisce nelle intese tra le parti, salvo il buon fine dell'accordo di pianificazione.

2.1.b) nel termine di cui al punto successivo le parti private provvederanno, in attuazione di quanto convenuto al punto 2.1, alla cessione bonaria delle predette aree, previa revoca del decreto di esproprio da parte del competente Dirigente regionale: poiché la cessione si intende effettuata a titolo di beneficio pubblico, le parti private si impegnano a non ritirare le somme depositate e corrispondenti alla indennità provvisoria offerta e non accettata, che saranno invece ritirate dalla Regione o da altro soggetto da essa autorizzato.

2.1.c) la cessione delle aree dovrà avvenire entro 30 giorni dall'approvazione del Piano Attuativo per l'urbanizzazione del nuovo PN 22 previa revoca del decreto di esproprio;

2.1.d) la parte privata dichiara inoltre che nulla le spetterà a titolo di indennizzo per il periodo di occupazione.

2.2 – a realizzare e gestire – oppure a far realizzare e gestire – a titolo di beneficio pubblico, a propria cura e spese, l'impianto sportivo-natatorio di cui al successivo art. 3 e ulteriori opere per un valore pari ad euro 100.000,00 (centomila), che andranno meglio definite in sede di adozione e approvazione del P.U.A., e ciò fino a concorrenza e comunque per un valore complessivo non inferiore a quello di cui all'art. 5.1, riconosciuto come beneficio pubblico di spettanza del Comune, fermo restando che l'ammontare del predetto beneficio pubblico rimarrà fisso ed invariato.

La realizzazione e la valutazione delle opere avverrà nei termini e sulla base di criteri definiti dai successivi punti 4 e 5.

*

Art. 3 – Area destinata ad attrezzature di interesse collettivo con funzioni ludico ricreative e impianto sportivo-natatorio

3.1 – L'intervento relativo al PN 22 dovrà prevedere la realizzazione di un'ampia area a verde da destinare a parco, gioco e sport con funzioni ludico ricreative, nella quale verrà ubicato l'impianto sportivo natatorio.

3.2 – L'impianto sportivo-natatorio, la cui realizzazione e gestione configura beneficio pubblico ai sensi dell'art. 4., sarà costituito indicativamente da una piscina coperta con sala vasche di circa 900 mq., spogliatoi con relativi servizi per circa 425 mq., zona d'ingresso e hall per circa 255 mq., vano tecnico e sottocentrale per circa 90 mq., avente le caratteristiche indicative riportate nella scheda allegata *sub F*.

Detti parametri sono da considerarsi minimi, potendo essere introdotte opportune migliorie in fase di presentazione definitiva del progetto, e sono considerati tali da assolvere il beneficio pubblico convenuto.

L'impianto natatorio potrà essere integrato con uffici per l'amministrazione nonché con servizi e impianti ulteriori, mantenendo l'unitarietà gestionale, quali ad esempio locali e/o aree per la riabilitazione, palestra, sauna, bagno turco, idromassaggi, massaggi, nei limiti della SNP massima consentita per la destinazione di cui al punto 6.2. All'interno della struttura potranno trovare collocazione le normali attività complementari quali ad esempio bar e piccola ristorazione, vendita di prodotti e accessori sportivi, fermo restando che nel complesso tali attività potranno avere una SNP non superiore al 10% della SNP totale realizzata nell'impianto.

L'area esterna del lotto di pertinenza potrà essere attrezzata anche mediante realizzazione di vasca natatoria scoperta con i relativi spazi per solarium, zone di sosta, gazebi, giochi. Tali interventi restano esclusi dal computo della superficie netta di pavimento o della superficie coperta prevista per l'intervento.

L'impianto natatorio, in quanto opera di pubblico interesse, non è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione.

Le attività commerciali o le altre attività non qualificabili come opere di urbanizzazione – ancorché accessorie all'opera di urbanizzazione – sono comunque onerose in quanto non qualificabili quali attività esonerate dall'obbligo del pagamento del contributo di cui all'articolo 16 del d.P.r. 380/2001; l'amministrazione potrà eventualmente riservarsi di valutare l'incidenza di tale onerosità in relazione alla specificità dell'intervento e delle destinazioni d'uso previste.

In sede di P.U.A. e di convenzione di gestione sarà valutato se le attività complementari, ove non strettamente connesse all'attività principale e/o suscettibili di operare con orari diversi da essa, possano essere eventualmente soggette alla corresponsione di una quota del contributo concessorio.

In sede di P.U.A. dovranno essere definite puntualmente le dimensioni dell'impianto, mentre alla presentazione della pratica edilizia per la realizzazione dell'intervento dovrà essere allegato atto d'obbligo o convenzione d'uso dell'impianto da sottoscrivere tra Amministrazione Comunale e proprietà. Tale atto o convenzione dovrà comunque essere integralmente assunta anche dal gestore dell'impianto, se diverso dalla proprietà attuatrice

3.3 – L'impianto in questione verrà localizzato in apposito lotto di circa 7.000 mq. da ricavare all'interno dell'area a verde per il gioco e lo sport.

3.4 – La proprietà del lotto e dell'impianto resterà in capo alla parte privata, ma sulla stessa proprietà, trattandosi di un servizio di interesse collettivo sarà istituito un vincolo perpetuo di uso pubblico e per la sua gestione sarà stipulata una specifica convenzione (di cui si allega bozza di massima *sub. I*) contenente le condizioni specifiche indicate all'articolo 30 delle n.t.a. del PRG (come vigenti alla data di sottoscrizione del presente Accordo), cui si rinvia.

3.5 – La parte privata potrà assicurare il beneficio pubblico qui considerato direttamente o avvalendosi di un terzo soggetto, che provvederà anche alla gestione della struttura: tale soggetto interverrà nella stipula della convenzione urbanistica del P.U.A. assumendo in via diretta ed esclusiva, anche nei confronti del Comune, ogni responsabilità per l'esatto adempimento di quanto previsto al presente articolo.

3.6 – Si intendono a carico dei privati tutte le spese e gli oneri di progettazione e realizzazione della struttura, come descritta nella scheda tecnica di massima allegata *sub. F*, onde avere l'opera completa di impianti, arredi, attrezzature e quant'altro occorra per il suo utilizzo, in regola con i permessi amministrativi e dotata delle necessarie autorizzazioni.

3.7 – Le previsioni della scheda di massima allegata *sub. F* sono indicative e definiscono unicamente le caratteristiche di riferimento dell'opera, onde ritenere assolto l'onere a carico dei privati, fermo restando che esse potranno essere meglio precisate in sede progettuale.

3.8 – La struttura sportivo-natatoria potrà essere ampliata e/o integrata, rispetto ai contenuti minimi necessari ad assolvere l'onere in capo ai privati, anche mediante stralci successivi con la realizzazione di ulteriori impianti e strutture per lo sport, il relax e il tempo libero, nei limiti quantitativi di SNP stabiliti per la destinazione sportivo-ricreativa.

*

Art. 4 – Esecuzione delle opere a carico della Parte privata.

4.1 – Le modalità e i termini di esecuzione delle opere di cui all'art. 2.2 saranno definiti in sede di convenzione urbanistica accedente al P.U.A..

4.2 – La realizzazione delle opere predette, da intendersi comprensiva della progettazione, dovrà essere eseguita nel rispetto delle norme del Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.) che disciplinano l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

4.3 – I professionisti che cureranno la progettazione, direzione lavori e il collaudo delle opere saranno nominati con il gradimento del Comune: detto gradimento si intenderà comunque acquisito – anche in assenza di conferma espressa - decorsi trenta giorni dalla segnalazione al Comune della rosa dei candidati.

4.4 – L'esecuzione dei lavori potrà avvenire solo dopo l'avvenuta approvazione del P.U.A. del nuovo Piano Norma 22 e dopo il rilascio degli idonei titoli edilizi.

4.5 – Per garantire l'adempimento degli obblighi assunti dalla parte privata, il rilascio dell'agibilità degli edifici (o il suo formarsi per silenzio-assenso) potrà avvenire solo successivamente all'approvazione del collaudo e alla cessione delle opere di urbanizzazione primaria autonomamente funzionali all'edificio o al complesso di edifici per cui si chiede il rilascio dell'agibilità. Pertanto in sede di P.U.A. saranno individuati gli stralci delle opere di urbanizzazione primaria funzionali agli interventi edilizi, regolamentando conseguentemente l'esecuzione mediante la convenzione urbanistica. Si conviene che il primo stralcio dovrà comprendere unitariamente la piscina, la fascia a verde destinata ad attrezzature di interesse collettivo, il fabbricato per ristorazione prossimo alla piscina e la media struttura di vendita, con ogni relativo standards funzionale.

4.6 – I lavori della piscina dovranno essere iniziati contestualmente ai lavori delle opere di urbanizzazione e/o degli altri edifici del primo stralcio, e dovranno concludersi entro 30 mesi dal loro inizio.

L'agibilità per gli edifici compresi nel P.U.A. non potrà essere rilasciata prima del rilascio dell'agibilità per l'impianto natatorio, con l'eccezione appresso stabilita.

Allo scopo di favorire l'avvio del primo stralcio assicurando nel contempo il puntuale adempimento del beneficio pubblico, il rilascio dell'agibilità per la media struttura di vendita a destinazione commerciale prevalente e per la struttura di ristorazione posta nelle vicinanze della piscina resta subordinato, in deroga al comma precedente, al verificarsi delle seguenti specifiche condizioni:

- esecuzione delle strutture della piscina almeno al grezzo, idonee al collaudo statico;
- rilascio al Comune di polizza fidejussoria volta a garantire il completamento dei lavori della piscina entro il termine a ciò previsto: l'importo della fidejussione sarà pari al valore dei lavori che in quel momento risulteranno ancora da eseguire per dare la piscina finita e agibile, secondo il relativo capitolato.

4.7 - A garanzia altresì dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti al P.U.A. (viabilità, parcheggio, verde), all'atto della sottoscrizione della

convenzione urbanistica la parte privata consegnerà al Comune apposita fidejussione assicurativa per un valore pari all'importo dei relativi lavori da eseguire.

4.8 – Le fidejussioni assicurative rilasciate ai sensi dei punti 4.6 e 4.7 dovranno essere prestate da primario Istituto assicurativo, dovranno essere operative entro 15 giorni ed escutibili a prima richiesta con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, come previsto dall'art. 113, comma 2, del D.Lgs. n. 163/2006. Esse saranno altresì svincolabili progressivamente nella misura e con le modalità previste dall'art. 113, comma 3, del D.Lgs. n. 163/2006, e cesseranno di avere effetto alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione.

4.9 - Al fine di verificare il puntuale rispetto degli obblighi assunti dalla Parte privata, il Comune potrà esercitare i necessari compiti di vigilanza attraverso controlli e verifiche dei luoghi interessati e dei lavori, anche mediante accessi *in loco* e richiesta di visionare ed estrarre copia della documentazione pertinente.

*

Art. 5 – Indirizzi e criteri per l'esecuzione del beneficio pubblico

5.1 – La parti stimano, sulla base delle verifiche compiute e meglio illustrate nella Relazione di stima sulla perequazione urbanistica redatta dal Dott. Agr. Diego Ballani allegata *sub G*, integrata con ulteriore nota allegata *sub H*, qui richiamate quale parte integrante dell'accordo – che l'ammontare del beneficio pubblico da corrispondere dalla parte privata mediante la cessione di beni o la realizzazione di opere di interesse pubblico sia pari ad Euro **Unmilione seicento ottaunomilaseicentodieci/00 (1.681.610,00)**.

5.2 – Il predetto beneficio pubblico verrà assolto come segue:

5.2.a – per almeno euro 750.000,00 (settecentocinquantamila) mediante la realizzazione e gestione, a totale cura e spese della parte privata, dell'impianto sportivo-natatorio di cui al precedente art. 3;

5.2.b – per euro 100.00,00 (centomila) mediante la realizzazione di ulteriori opere, da definirsi in sede di P.U.A. e riguardanti interventi, fuori ambito, di collegamento delle opere di urbanizzazione primaria previste per il Progetto Norma 22 a quelle esistenti;

5.2.c – per il resto mediante cessione delle aree di cui al punto 2.1 del presente Accordo, il cui valore è stimato in euro 1.308.617,80: da ciò consegue che il valore del beneficio pubblico attribuito in concreto dai privati risulta superiore a quello minimo prescritto dalla normativa di riferimento.

5.3 – Qualora il valore dell'impianto, come definito ai sensi dei successivi commi del presente articolo, risultasse superiore al valore del beneficio pubblico dovuto dalla parte privata ai sensi del comma 5.2.a, nulla sarà dovuto dal Comune a titolo di conguaglio.

5.4 – Qualora invece il costo dell'impianto risultasse inferiore all'importo di cui al comma 5.2.a, la Parte privata si obbliga ad eseguire altre opere pubbliche (aggiuntive a quelle di cui al punto 5.2.b) fino alla concorrenza dell'importo stesso, salva la facoltà – previo accordo con il Comune – di corrispondere monetariamente la differenza a conguaglio entro il termine previsto per l'ultimazione delle opere, quale verrà previsto nella convenzione urbanistica, parte integrante del P.U.A..

5.5 – Il valore che verrà riconosciuto alle opere costituenti beneficio pubblico sarà quello risultante dal valore di affidamento dell'opera, all'esito delle dovute procedure di evidenza pubblica, e sarà verificato mediante rendiconto delle spese effettivamente sostenute. Per la struttura sportivo-natatoria il valore si intenderà comprensivo di impianti, arredi e tutto

quanto occorrente per il suo regolare utilizzo. Copia di tutta questa documentazione dovrà essere dettagliatamente rendicontata e verificata dal collaudatore.

5.6 – Viene fin d'ora convenuto che, ai fini della determinazione del costo delle opere, i progetti esecutivi faranno riferimento al "prezzario" edito dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Venezia e per i prezzi non previsti nel prezzario della Camera di Commercio si farà riferimento al prezzario considerato dai competenti Uffici regionali, in vigore alla data di progettazione degli stessi. In mancanza di riferimenti e per specifiche lavorazioni verranno determinati nuovi prezzi desunti da un'analisi puntuale.

5.7 – A garanzia dell'adempimento degli obblighi previsti dal presente accordo verranno rilasciate idonee fidejussioni assicurative di primaria società iscritta all'ISVAP al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica, parte integrante del P.U.A.

5.8 – Per assicurare che i lavori di attuazione del P.U.A. possano essere avviati in tempi definiti, le parti convengono che:

- il presente Accordo di pianificazione dovrà essere sottoscritto e stipulato avanti a pubblico ufficiale entro e non oltre 60 giorni dalla approvazione dello stesso e dalla contestuale approvazione della variante al P.I. che ne costituisce l'oggetto;
- la parte privata si impegna a presentare il progetto di P.U.A. corredato della documentazione prevista dalla legge e dalla disciplina comunale (N.T.A. e regolamento edilizio) entro 90 giorni decorrenti dalla sottoscrizione del presente Accordo ovvero, se successiva, dalla efficacia della variante al P.I. connessa all'Accordo stesso;
- il Comune si impegna ad adottare e approvare il P.U.A. nei tempi e nei modi stabiliti al successivo punto 6.11;
- la parte privata si impegna ad iniziare i lavori di urbanizzazione del P.U.A. entro 1 anno dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica accedente al P.U.A. stesso, previo rilascio del permesso di costruire sul progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

*

Art. 6 – Obblighi a carico del Comune.

6.1 – Le parti si danno atto che le previsioni del P.A.T. risultano idonee a consentire la realizzazione dei contenuti del presente Accordo.

6.2 – Il presente Accordo accede e resta condizionato alla contestuale approvazione, da parte del Comune, di una variante al Piano degli Interventi volta a recepire ed attuare l'assetto urbanistico prefigurato per il PN 22 nell'Accordo preliminare del 23/12/2011. In particolare la variante al P.I. dovrà rendere attuabile la seguente previsione urbanistica riferita all'area di cui ai mappali 6-7-2412-2238-2236-2237-2214-2413-2711-2719-2692 del Foglio 9 per il Progetto Norma 22, nel rispetto delle seguenti carature:

Ambito territoriale	mq 86.755
Aree da cedere a titolo di beneficio pubblico	mq 22.918
Ambito di intervento	mq 63.837
Superficie destinata a parcheggio pubblico	mq 1.080
Superficie destinata ad attrezzature di interesse collettivo	mq 23.920
Superficie viaria	mq 5.000
Superficie fondiaria	mq 33.837
Superficie netta di pavimento residenziale	mq 9.000
Superficie netta di pavimento direzionale/alberghiera	mq 5.000
Superficie netta di pavimento commerciale	mq 4.500
Superficie netta di pavimento per strutture di interesse	

pubblico (sport, gioco, benessere e tempo libero) mq. 2.500

Superficie netta di pavimento massima totale destinata ad usi di interesse privato mq 18.500

Abitanti teorici insediabili n 216 (Snp residenziale mq. 9.000 * coefficiente 3,60 = mc.

32.400 / 150 mc. per abitante = 216 abitanti)

6.3 – Con la definitiva approvazione ed entrata in vigore della variante al Piano degli Interventi recante le previsioni sopra indicate, il presente Accordo di pianificazione relativo al PN 22 si intenderà recepito nella strumentazione urbanistica comunale e costituirà parte integrante della variante al Piano degli Interventi stessa, divenendo pienamente operativo e vincolante per le parti.

6.4 – Le parti ribadiscono che per la realizzazione delle finalità del presente accordo lo “jus aedificandi” viene concentrato e individuato esclusivamente nell’ “ambito di intervento” di proprietà privata definito dal nuovo PN 22, con esclusione delle aree relative al S.F.M.R.: queste ultime si intendono dunque spogliate di ogni capacità edificatoria, talché la Regione, pur ottenendone il trasferimento, non parteciperà al consorzio per l’attuazione dell’ambito di intervento né vanterà alcuna pretesa in ordine ai diritti edificatori.

6.5 – Ferma restando la Superficie netta di pavimento totale massima prevista per usi di interesse privato (mq. 18.500), in sede di redazione dello strumento urbanistico attuativo il soggetto attuatore potrà modificare la suddivisione delle destinazioni d’uso come descritta al punto precedente fino al massimo del 10% della Snp totale, nel rispetto degli standard urbanistici di legge e nel rispetto delle norma specifiche sul commercio e quella specifica di altri eventuali settori.

Tra le attività commerciali sarà consentito l’insediamento anche di medie strutture di vendita, di cui solo una con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.. A parte la media struttura con superficie di vendita superiore a 1.500 mq., che il Comune si impegna ad autorizzare con localizzazione in posizione autonoma, i restanti esercizi commerciali saranno insediati in edifici a destinazione prevalentemente non commerciale, per cui non si realizzeranno le condizioni per la configurabilità di un parco commerciale.

6.6 – Le superfici destinate a verde, parcheggio e viabilità (rispettivamente mq 23.920, mq. 1.080 e mq. 5.000) sono indicative, ma nel complesso dovrà comunque essere mantenuta e garantita la destinazione di una superficie di mq. 30.000 a servizi pubblici.

6.7 – Le aree a parcheggi e viabilità, come determinate in sede di piano attuativo, verranno cedute al Comune ovvero, per la parte pertinente alle attività commerciali da definire in sede di P.U.A., saranno assoggettate a vincolo d’uso pubblico con gestione a cura e spese dei privati sulla base di convenzione con il Comune volta a disciplinarne modi e forme d’uso, restando inteso che, di massima, i parcheggi privati di uso pubblico dovranno restare chiusi negli orari di chiusura degli esercizi commerciali.

6.8 – All’interno dell’area destinata ad attrezzature di interesse pubblico - che risulterà dalla differenza tra la superficie totale a servizi pubblici (30.000 mq.) e le aree a parcheggio e viabilità – verrà ricavato un lotto di circa 7.000 mq. per la realizzazione dell’impianto sportivo-natatorio di cui al precedente art. 3 le cui consistenza, caratteristiche, realizzazione e gestione dovranno essere precisamente disciplinate in sede di P.U.A..

6.9 – Resta inteso che le superfici destinate a realizzare i servizi (parcheggio e verde) relativi alle destinazioni non residenziali (direzionale, alberghiero e commerciale) dovranno essere reperite all’interno della superficie fondiaria del lotto di intervento.

6.10 – Dette indicazioni vengono meglio illustrate in termini tecnici nella scheda pianificatoria allegata *sub* E, qui da intendersi richiamata *ob relationem* quale parte integrante del presente atto.

6.11 – In attuazione degli impegni assunti al punto 5.8, l'Amministrazione comunale, entro 20 giorni dal ricevimento del progetto di P.U.A., verificherà la completezza della documentazione presentata, segnalerà eventuali carenze e/o richiederà eventuali integrazioni. Il Comune si impegna ad adottare il P.U.A. entro 45 giorni dalla presentazione completa di tutta la documentazione e a concludere il procedimento di approvazione entro 45 giorni dalla scadenza dei termini per la presentazione delle osservazioni/opposizioni. Restano ferme le norme in materia di approvazione del P.U.A. per silenzio-assenso.

*

Art. 7 – Trasferimento delle aree da parte dei privati e obbligazioni relative.

7.1 – La Parte privata assume le obbligazioni e i diritti di cui al presente accordo preliminare per sé, successori ed aventi causa anche a titolo particolare e comunque si obbliga, in caso di alienazione di aree comprese nell'attuale proprietà ovvero di cessione delle suddetta capacità edificatoria a rendere esplicitamente edotti gli aventi causa degli impegni, oneri e spettanze assunte con la presente convenzione.

7.2 – La Parte privata si obbliga altresì a prevedere negli atti di trasferimento l'espressa assunzione in capo agli aventi causa degli obblighi e diritti nascenti dal presente accordo preliminare, non ancora adempiuti in tutto o in parte al momento dell'alienazione.

*

Art. 8 – Approvazione specifica e clausola di rinvio.

8.0 – Al fine di non pregiudicare l'attuazione degli impegni di cui al punto 2.1 nei termini convenuti, la Regione e le parti private convengono di sospendere la procedura di determinazione dell'indennità di esproprio da parte del collegio dei tecnici incaricati ai sensi dell'art. 21 del D.P.R. n. 327/2001. Nel caso in cui il presente accordo trovi regolare attuazione, le spese sino ad oggi maturate per l'attività della terna arbitrale attivata ex art. 21 T.U. 327/2001 resteranno a carico equamente della Regione e delle parti private.

8.1 – Le parti si danno reciprocamente atto che tutte le clausole inserite nel presente Accordo di pianificazione sono frutto di accordo a seguito di specifiche trattative su ogni articolo e quindi di incontro delle loro libere volontà e che, pertanto, anche le clausole e condizioni che configurino o che potessero in astratto configurare fattispecie riconducibili alle ipotesi previste dall'art. 1341 del Codice Civile, avendo carattere di essenzialità, hanno validità anche se non specificamente approvate per iscritto.

8.2 – Il presente Accordo assumerà ruolo vincolante per le parti al momento dell'entrata in vigore della variante al Piano degli Interventi che recepisca l'assetto prefigurato per il PN 22.

Qualora entro il 30.04.2014 non diventasse efficace la nuova pianificazione urbanistica secondo quanto previsto e nei termini di cui al precedente punto 6.2, alla parte privata sarà dovuta dalla Regione Veneto l'indennità di esproprio così come determinata dal collegio dei tecnici incaricati, i quali, su impulso di una delle parti, riprenderanno la procedura di determinazione dell'indennità, fatta salva l'opposizione innanzi alla Corte d'Appello.

8.3 – In considerazione delle finalità indicate in premessa, in relazione ai profili qui considerati le parti convengono di intrattenere in via collaborativa una continuità di contatti istruttori al fine di verificare lo stato di attuazione della presente convenzione.

8.4 - Nell'applicazione del presente accordo, nonché per tutto quanto in esso non previsto si farà riferimento, in quanto compatibili, ai principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti così come disposto dall'art. 11.2 della legge n. 241/90.

Così letto, firmato e sottoscritto, anche con riferimento agli allegati che vengono così denominati:

- A – Planimetria della aree della parte privata interessate dall'accordo.
 - B – Scheda Progetto norma vigente.
 - C – Scheda Progetto norma di variante al PI.
 - D – Planimetria indicativa delle aree di interesse pubblico.
 - E – Tavola di indirizzo pianificatorio ("planivolumetrico").
 - F – Scheda tecnica di massima dell'impianto sportivo-natatorio.
 - G – Relazione del Dott. Agr. Diego Ballani sulla stima della perequazione urbanistica e del beneficio pubblico spettante al Comune.
 - H – Nota integrativa del Dott. Agr. Diego Ballani sulla stima della perequazione urbanistica.
 - I - Bozza di convenzione con il Comune per la gestione dell'impianto sportivo-natatorio.
- Spinea,