SPINEA
Comune di Spinea
E
Protocollo N.0008382/2017 del 16/03/2017
Class.: 6.2

SchemaAccordo_03_Bonso_01_2017
Visto Dal Zotto 30 gennaio 2017

COMUNE DI SPINEA

ACCORDO PROCEDIMENTELE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N° 11

Il giorno … del mese di … dell'anno 2017 in …, nella sede Municipale del Comune di Spinea tra i Signori:

- CHECCHIN SILVANO in qualità di Sindaco pro-tempore del Comune di Spinea (Ve) - codice fiscale/partita IVA 00683400279 -, domiciliato per la carica presso la Sede Municipale di Spinea (Ve) - C.A.P. 30038 - Piazza del Municipio 1, che interviene nel presente accordo per nome e conto del Comune che rappresenta autorizzato a sottoscrivere il presente accordo giusta deliberazione di Consiglio comunale n. … del … nel seguito del presente accordo denominato semplicemente **«COMUNE»**, da una parte,
- **BONSO ANDREA**, nato a Mirano il 10/08/1955, e residente a Spinea (Ve), in Via delle Industrie, 5 (cod. fisc. BSNSFN62R46F241X), BONSO STEFANIA, nata a Mirano il 6/08/1962, e residente a Saccolongo (Pd), in Via Canton della Madonna, 32 (cod. fisc. BSNNDR55M10F241K), in qualità proprietari per ½ delle aree oggetto del presente accordo e descritte nella successivo lettera b) primo alinea, nel seguito del presente atto denominati anche semplicemente «**PROPONENTE**» dall'altra parte;
- **BONSO ANNAMARIA**, nata a Spinea il 29/04/1947, e residente a Spinea (Ve), in Via Roma, 403 (cod. fisc. BSNNMR47D69908P), BONSO BRUNO, nato a Spinea il 22/08/1943, e residente a Spinea (Ve), in Via Roma, 403 (cod. fisc. BSNBRN43M22I908C), MILAN ERMENEGILDA, nata a Spinea il 29/04/1947, e residente a Spinea (Ve), in Via Roma, 403 (cod. fisc. MLNRNG21P52F241V), in qualità proprietari per 1/3 delle aree oggetto del presente accordo e descritte nella successiva lettera b), nel seguito del presente atto denominati anche semplicemente «**PROPONENTE**» dall'altra parte;

PREMESSO CHE:

a) l'art. 6 della Legge Regionale 23.04.2004 n. 11, prevede da parte dei Comuni, delle Province, della Regione la possibilità di "concludere accordi con soggetti pubblici e privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico", confermando che tali accordi "costituiscono parte integrante degli strumenti di pianificazione cui accedono";

b) Il PROPONENTE è proprietario dei terreni siti in Comune di Spinea, in Via delle Industrie, catastalmente censiti come di seguito:
   - Foglio 7 mappali 1079 di mq 5.084 di superficie catastale;
   - Foglio 7 mappale 1227, di mq 8.378 di superficie catastale;
   - Foglio 7 mappali 1679 di mq 13.160 di superficie catastale;

c) Il comune di Spinea è dotato del Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato dalla Conferenza di Servizi il 17.12.2012 e la delibera di Giunta Provinciale n. 2 del 9 gennaio 2013 di ratifica del verbale della conferenza di servizi è stata pubblicata sul BUR n. 10 del 25 gennaio 2103; e che ai sensi dell'articolo 48 della Legge Regionale n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, il Piano Regolatore Generale vigente ha acquistato il valore e l'efficacia del Piano degli Interventi, per le sole parti compatibili con il PAT;

d) Con deliberazione del Consiglio comunale n. 22 del 27/03/2013 è stato approvato il documento programmatico del PI evidenziando le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi, precisando che l'attuazione del Piano degli Interventi sarebbe avvenuta in due fasi, demandando alla Fase 2 il recepimento degli accordi approvati e sottoscritti ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004 e dell'art. 11 della L. 241/1990;

e) Che con deliberazione del Consiglio comunale n. 39 del 18.05.2015 sono state approvate le "integrazioni al documento programmatico del Piano degli interventi approvato con D.C.C. n. 22 del 27.03.2013.";

f) Che tra gli accordi di pianificazione sarebbero stati considerati quelli in grado di attivare «il mercato dei crediti e il trasferimento volumetrico al fine di reperire in proprietà comunale nuove aree a forestazione per mitigare gli effetti ambientali prodotti dal Passante e per dare alla città nuove dotazioni territoriali e nuovi servizi»;

g) Che il comma 33 dell'art. 14 delle Norme di Attuazione del PAT prescrive che: «Negli ATO appartenenti al sistema insediativo residenziale è ammessa la limitata localizzazione di nuove previsioni di edilizia residenziale anche all'esterno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici alla nuova edificazione unicamente nelle aree per le quali sia intervenuta la decadenza delle previsioni di cui all'art. 18, comma 7 della LR 11/2004. Tali previsioni non potranno interessare né le aree oggetto di vincolo ai sensi dei precedenti Art. 5, 6 e 7, né le aree classificate come invarianti dal PAT (di natura idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale), ed il loro dimensionamento, nei limiti delle quantità fissate dal dimensionamento di ciascun ATO, dovrà avvenire mediante specifico accordo di pianificazione in conformità ai principi di perequazione urbanistica e di soddisfacimento dell'interesse pubblico di cui al successivo art. 17 ed ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04, corredato da Studio di Compatibilità

Idraulica. In ogni caso lo *jus ædificandi* localizzabile non potrà essere superiore a 400 mq di S.n.p. ad ettaro».

h) Che il PROPONENTE, condividendo gli obiettivi di perseguiti dall'Amministrazione comunale e richiamati alla precedente lettera f), si è reso disponibile a concordare quanto oggettivato per consentire la realizzazione, oltre che nuove aree di verde attrezzato, anche di nuove aree a forestazione per mitigare gli effetti ambientali prodotti dalle infrastrutture, mediante la cessione al demanio comunale di parte delle aree di proprietà, in conformità alle disposizioni delle Norme di Attuazione del PAT e come meglio precisato nei successivi articoli.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO TRA LE PARTI COME SOPRA COSTITUITE SI ACCORDA QUANTO SEGUE:

Articolo 1 - Premesse ed elaborati

1. Le premesse sono parte integrante ed essenziale del presente accordo e valgono quale criterio interpretativo dello stesso.

Articolo 2 – Norme regolatrici

1. Le Parti danno atto che il presente accordo è regolato:
- dalle clausole del presente atto che costituiscono la manifestazione integrale degli impegni e degli accordi concordati ed intervenuti con il COMUNE;
- dal codice civile e dalle altre disposizioni normative in vigore in materia di contratti di diritto privato.

Articolo 3 - Scopo dell'accordo

1. Il presente accordo viene stipulato ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 delle legge regionale n. 11 del 2004 ed è volto specificamente a introdurre nel P.I. vigente, la proposta di intervento avanzata dal PROPONENTE che il COMUNE riconosce di rilevante interesse pubblico per le ragioni illustrate in premessa. Pertanto, il presente accordo e gli allegati elaborati grafici e normativi riportati in calce costituiscono parte integrante del P.I. e sono contestualmente recepiti in sede di adozione di quest'ultimo ai sensi dell'art. 6, terzo comma, della legge regionale n. 11 del 2004. Le Parti convengono che il presente accordo ha l'effetto di determinare il contenuto discrezionale della strumentazione urbanistica della redigendo variante al P.I.

2. Le Parti riconoscono che il presente accordo è conforme alla legislazione e alla pianificazione sovracomunale vigente e non incide sui diritti dei terzi perché l'individuazione delle aree oggetto di accordo riguarda terreni di proprietà del PROPONENTE che in qualità di proprietario sottoscrive il presente atto.

Articolo 4 – Impegni del Proponente

1. Il PROPONENTE s'impegna a cedere gratuitamente al COMUNE con le modalità da definire nella convenzione afferente al Piano Urbanistico Attuativo dell'area una superficie catastale di mq 21.422, per consentire la realizzazione di un'area a verde attrezzato, anche per mitigare gli effetti ambientali prodotti dalle infrastrutture, corrispondente ai mappali catastalmente censiti come di seguito: Foglio 7 mappali 1227, 1079 e 1679 parziale, come meglio descritti nell'Allegato **A.**

2. I costi di realizzazione dell'area a verde attrezzato primario (parco, verde gioco e sport) sono a carico del PROPONENTE e potranno essere detratti dagli oneri di urbanizzazione primaria corrispondenti all'intervento. La progettazione dell'area a verde attrezzato primario dovrà garantire adeguati standard di utilizzo, il corretto inserimento nel contesto e la continuità dei percorsi e degli itinerari ciclopedonali; eventuali invasi per bacini di laminazione non dovranno compromettere l'utilizzo a verde delle aree.

Articolo 5 – Contenuti urbanistici

1. I contenuti urbanistici del presente accordo sono rappresentati dagli elaborati grafici denominati in calce "Allegato **B**";
2. Le carature urbanistiche relative all'ambito di trasformazione denominato **AP/3** sono le seguenti:

- Superficie territoriale Catastale mq 26.622,00
- Superficie da cedere a verde attrezzato mq 21.422,00
- Superficie fondiaria del lotto mq 5.200,00
- Superficie netta pavimento massima mq 1.065,00

3. La superficie fondiaria del lotto sarà classificata come ZTO di tipo C2.
4. Nel caso in cui la sopravvenuta disciplina urbanistica, e in particolare eventuali nuove NTO del PI, dovessero utilizzare parametri diversi da quelli attuali per definire e calcolare le cubature e le quantità edificatorie (anche in ordine alle cubature conteggiabili o meno), si conviene che le carature di cui sopra saranno riparametrate in applicazione dell'apposito indice di conversione che l'Amministrazione stabilirà allo scopo, con l'intesa che dovrà comunque essere garantito uno sviluppo edificatorio non inferiore a quello consentito dall'attuale disciplina urbanistica. Le quantità edilizie attribuite dalla vigente disciplina costituiscono infatti il presupposto per l'equilibrio e la sostenibilità del presente accordo.

Articolo 6 – Obblighi del Comune

1. Il COMUNE si impegna ad attivare e concludere, secondo i principi desumibili dalla legge 241/90 e successive modificazioni e dalle leggi speciali che disciplinano le singole fattispecie, le necessarie procedure amministrative conseguenti all'attuazione del presente accordo.
2. Il COMUNE si impegna a proporre l'assunzione negli atti di pianificazione comunale e nei permessi di costruire comunque denominati le previsioni concordate con il privato per garantire, nel rispetto della disciplina di diritto vigente, il recepimento dei contenuti del presente

accordo.

Articolo 7 - Trasferimento a terzi degli obblighi assunti

1. Tutti gli obblighi assunti con il presente accordo dal PROPONENTE, si trasferiranno ai futuri acquirenti e/o beneficiari, nonché agli eventuali eredi, successori o aventi causa, ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita o promissorie, le quali non potranno avere alcuna efficacia nei confronti del COMUNE.
2. Il PROPONENTE dà atto che in caso di trasferimento a terzi della proprietà gli obblighi assunti con il presente accordo, verranno trasferiti di diritto al nuovo proprietario e/o avente causa, impegnandosi altresì a far inserire detti obblighi nell'atto notarile di compravendita e a darne preventiva comunicazione al COMUNE.

Articolo 8 – Tempistiche e durata dell'accordo

1. Per poter dare attuazione agli interventi oggetto del presente accordo il PROPONENTE si impegna a:
   a) cedere gratuitamente al COMUNE con le modalità da definire nella convenzione afferente al Piano Urbanistico Attuativo dell'ambito l'area di mq 21.422 come individuata nell'Allegato **A** ed attrezzata a cura del PROPONENTE;
   b) presentare il PUA o l'eventuale Permesso di costruire convenzionato entro un anno dalla pubblicazione della delibera di definitiva approvazione della variante al piano degli interventi con cui è stato approvato il presente accordo;
   c) presentare il permesso di costruire per la realizzazione delle eventuali opere di urbanizzazione entro un anno dall'approvazione del PUA di cui alla precedente lettera b);
   d) concludere l'esecuzione delle opere di urbanizzazione entro 4 anni (1 anno è il termine massimo per dare l'inizio dei lavori e 3 anni per la loro esecuzione escludendo proroghe) dal rilascio del relativo titolo edilizio.
2. Decorsi inutilmente i termini di cui ai commi precedenti la variante al PI decade, ai sensi dell'art. 18, comma 7 della LR 11/2004.
3. Il presente accordo dura fino al completo assolvimento degli obblighi assunti e attestati con appositi atti determinativi o certificativi da parte del COMUNE.

Articolo 9 – Condizioni risolutive dell'accordo

1. Qualora le previsioni urbanistiche di cui all'art. 5, per fatti sopravvenuti ingenerati da provvedimenti di Amministrazioni diverse dal COMUNE o per causa di forza maggiore o per annullamenti definitivi,

anche giurisdizionali, ad opera di terzi e/o comunque per fatti non imputabili alle parti, diventi in via definitiva inefficace e/o inattuabile, il presente accordo deve intendersi automaticamente risolto senza che le Parti abbiano nulla a pretendere tra loro, fatta salva la restituzione del terreno di cui agli articoli 4 e 8 ove questo fosse già stato ceduto.

2. Parimenti, il presente accordo deve intendersi automaticamente risolto a tutti gli effetti senza che le Parti abbiano nulla a pretendere nei seguenti casi:

a) se per volontà o causa del COMUNE lo stesso non provveda:
   - ad approvare la variante al P.I. entro il termine di mesi dodici dalla data di adozione della stessa;

b) se per volontà o causa dei PROPONENTI, gli stessi non procedano:
   - a presentare il Piano Urbanistico Attuativo o l'eventuale Permesso di costruire convenzionato relativo all'area oggetto del presente accordo nei termini indicati all'articolo 8;
   - a cedere gratuitamente al COMUNE entro in tempi definiti dalla convenzione attuativa di cui al precedente Art. 8 comma 1 l'area di mq 21.422, mappali 1227, 1079 e 1679 parziale, del foglio 7, come individuati nell'Allegato **A** ed attrezzata a cura del PROPONENTE;

3. Il mancato inizio dei lavori delle eventuali opere di urbanizzazione nei termini indicati all'articolo 8 comporterà la decadenza della variante al piano degli interventi con cui è stato approvato il presente accordo e comporterà, a titolo sanzionatorio, l'escussione del 25% del valore della fidejussione che il PROPONENTE dovrà dare a garanzia dell'esecuzione dei lavori al momento della firma della convenzione del PUA, ferma la restituzione dell'area che nel frattempo fosse stata ceduta al comune.

4. Le Parti si riservano la facoltà, in ragione a documentati motivi di opportunità di concordare scadenze e termini diversi.

5. Nei casi di risoluzione anticipata, il COMUNE si riserva la facoltà di ripianificare, senza vincoli di destinazione e senza che il PROPONENTE abbia nulla a pretendere, gli ambiti territoriali interessati dal presente atto, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici del Piano di Assetto del Territorio (PAT) e quelli esecutivi del P.I.

6. Per motivi di pubblico interesse il COMUNE può recedere unilateralmente dal presente accordo, in tal caso deve prevedere un equo indennizzo a favore del PROPONENTE, fermo restando l'obbligo di restituire il terreno, ove lo stesso fosse stato già ceduto.

Articolo 10 - Controversie

1. È esclusa con il presente accordo la competenza arbitrale per la definizione di eventuali controversie.

2. Le eventuali controversie che dovessero sorgere durante la

concessione dovranno essere preliminarmente esaminate tra le Parti in via amichevole e qualora non si pervenga ad una risoluzione bonaria delle stesse si potranno adire le vie legali.

3. Il foro competente per eventuali controversie è quello di legge.

Articolo 11 - Regime fiscale

4. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti il presente accordo e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso sono a carico del PROPONENTE.

Articolo 12 - Trascrizione

1. Ai sensi dell'art. 2645-quater del Codice Civile, le parti contraenti autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia, per quanto eventualmente occorrente, all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 13 – Trattamento dei dati personali

1. Il PROPONENTE con la sottoscrizione del presente accordo autorizza il COMUNE al trattamento dei propri dati personali in ottemperanza al D.Lgs 196/2003.

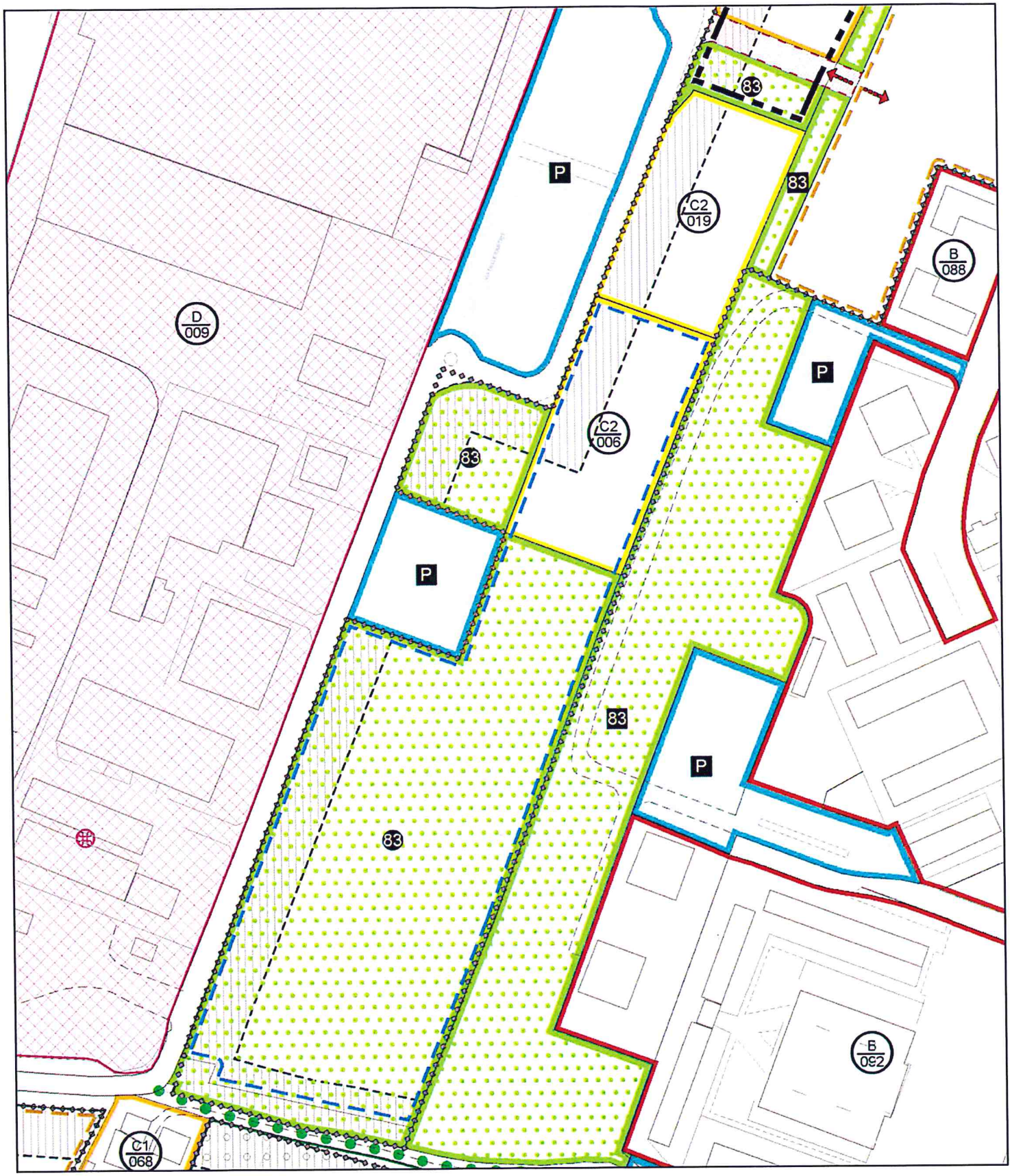
Articolo 14 – Pubblicità degli elaborati

1. Anche se non materialmente allegati, le Parti danno atto che il presente accordo approvato con delibera di C.C. n° … del … è composto da:

a) Allegato A: Ambito della proposta di accordo di pianificazione su base catastale, in scala 1:2000;
b) Allegato B: elaborati di variante urbanistica, in scala 1:2000.

Spinea, lì …15/03/17

Bonso Stefania
Bonso Annamaria
Bonso Bruno
Anna Bonso



Scala 1:2.000

Legenda

Ambito proposta di variante

N
W
E
S

Allegato B
Proposta di variante

Scala 1:2.000

Legenda

Ambito proposta di variante

Superficie da cedere

N
W
E
S

Allegato A
Ambito della proposta su base catastale