

## COMUNE DI SPINEA

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

Il giorno ... del mese di ... dell'anno 2015 in ..., nella sede Municipale del Comune di Spinea tra i Signori:

- a) 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,
- b) BONAS GIANNI, nato a Sacile (PN) il 13/02/1951, e residente a Spinea (Ve), in Via Rossignago, 53/A (cod. fisc. BNS GNN 51B13 H657A) in qualità proprietario delle aree oggetto del presente accordo e descritte nella successivo lettera d), nel seguito del presente atto denominato anche semplicemente «**PROPONENTE**» dall'altra parte;

#### **PREMESSO CHE:**

- c) 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".
- d) Il PROPONENTE è comproprietario dei terreni siti in Comune di Spinea catastalmente censiti come di seguito: Foglio 6 mappali 20, 1448, 1449 e 1680 (porzione) di circa mq 7.500 di superficie catastale; i comproprietari hanno peraltro già concluso un accordo preliminare di divisione del compendio e hanno fissato la data del rogito per procedere alla stipula dell'atto notarile di divisione, per cui il PROPONENTE può considerarsi (e comunque sarà a breve) nella piena disponibilità dei terreni da cedere al Comune in base al presente Accordo;
- e) 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;

- f) 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;
- g) 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.";
- h) 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»;
- i) 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 invariabili 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 aedificandi* localizzabile non potrà essere superiore a 400 mq di S.n.p. ad ettaro».
- j) Che tra il comune di Spinea e il Proponente è efficace una convenzione stipulata il 17 novembre 2005 ai sensi dell'art 30 delle N.T.A. del P.R.G per la realizzazione di un centro sanitario polivalente di mq 308 di Superficie netta di pavimento, entro l'area classificata come Sb (aree per attrezzature di interesse comune) corrispondente al mappale 20/b del foglio 6, di circa mq 4.348 di superficie catastale, e successivamente integrata con atto di repertorio n. 2497 del 5/09/2007, al fine di consentire la realizzazione, oltre che della struttura sanitaria anche di appositi spazi a parcheggio.
- k) Che nella convenzione di cui alla lettera precedente il PROPONENTE si è impegnato a praticare, per le prestazioni effettuate nella struttura,

condizioni favorevoli per i cittadini residenti a Spinea, e precisamente uno sconto del 10% rispetto al tariffario nazionale.

- l) Che, ai sensi del punto 8 della medesima convenzione, la destinazione d'uso della struttura è stata confermata in "presidio ambulatoriale di recupero e rieducazione fisica", e che "qualsiasi modifica alla destinazione d'uso dovrà essere di interesse pubblico, autorizzata dal Consiglio Comunale e convenzionata con il Comune di Spinea".
- m) Che successivamente, il PROPONENTE mediante specifica osservazione al PAT (osservazione n. 22), ha chiesto la possibilità di inserire all'interno dell'area in oggetto anche attività diverse dal "centro sanitario polivalente", e in particolare attività di tipo terziario, da concordare con l'amministrazione comunale.
- n) Che, il dispositivo di controdeduzione approvato dalla Conferenza di Servizi del 17.12.2012 demanda al Piano degli Interventi la valutazione sull'opportunità di considerare anche le aree in oggetto ai fini della realizzazione un parco urbano, e di definire destinazione d'uso diverse a fini sportivo-ricreativi.
- o) Che nella Tav. 4 – Carta della trasformabilità del PAT l'area di cui alla lettera d), pur essendo prossima al corridoio ecologico secondario disposto lungo il confine a sud, che mette in relazione l'area del Parco Nuove Gemme con il corridoio dello scolo Fiumetto, non è interessata da invariants ambientali o paesaggistiche ed è compresa entro il più ampio contesto delle aree di urbanizzazione consolidata, essendo facoltà del Piano degli Interventi definire nel dettaglio sia le aree di urbanizzazione consolidata, sia le specifiche zone insediative, tenendo conto del contesto urbanizzato;
- p) Che nell'ambito della redazione del Piano degli Interventi la realizzazione o l'ampliamento delle aree a verde attrezzato può avvenire mediante la regola della perequazione urbanistica di cui all'art. 17 delle N di A del PAT, finalizzata al "miglioramento della continuità ecosistemica, creazione di corridoi ecologici utilizzando i frammenti di habitat esistenti ed organizzandoli in rete" ed in conformità all'art. 14, comma 29 delle N di A del PAT che prevede che "nelle aree non sottoposte ad obbligo di Piano Urbanistico Attuativo dal P.R.G. vigente precedente all'entrata in vigore del PAT, lo *jus aedificandi* direttamente assegnabile dal PI non potrà essere superiore al 10% di quello ammesso nel campo di intervento, elevabile al 100% attraverso l'assegnazione al soggetto attuatore di 1 mq di *jus aedificandi* per ogni 2 mq di credito edilizio localizzato all'interno dell'ambito di intervento."
- q) Che nel caso di semplice modifica della destinazione d'uso di edifici esistenti la regola di cui all'art. 14, comma 29 del PAT può essere applicata tenendo conto dell'art 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, come modificato dalla L. 11 novembre 2014, n. 164, che

stabilisce che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione nonché:

- d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.
  
- r) Che pertanto, nel caso di modifica di destinazione d'uso, l'applicazione al 50% della regola di perequazione urbanistica prevista dal PAT, comporta la cessione al demanio comunale del 50% delle aree previste in conformità all'art. 18 delle N di A del PAT (*jus aedificandi* derivante da cessione di aree a forestazione pari a 400 mq ettaro), nel caso in oggetto ( $308 \times 0,6 \times 0,5 / 0,04 = 2.310$  mq di superficie a forestazione):
  
- s) Che il presente accordo è diretto a modificare la destinazione d'uso del compendio immobiliare di cui al punto j ed altresì a superare la convenzione del 17/11/2005 (come modificata con l'atto integrativo del 05/09/2007) eliminando il vincolo di destinazione d'uso (pubblico) imposto sulla struttura nonché ogni altro vincolo e/o obbligo posto con la convenzione medesima;
  
- t) Che il PROPONENTE, condividendo gli obiettivi di perseguiti dall'Amministrazione comunale e richiamati alle precedenti lettere, si è reso disponibile a concordare quanto oggettivato per consentire la realizzazione 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 – ovvero di un'uguale estensione di aree destinate a forestazione delle quali è in grado di procurarsi la disponibilità, ove l'Amministrazione comunale ritenesse in futuro ugualmente conveniente tale soluzione – 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 della 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 del redigendo primo P.I. generale.

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, in funzione della realizzazione di quanto stabilito al successivo art. 5, s'impegna a cedere gratuitamente al COMUNE l'area di mq 2.310 corrispondente alla porzione (da frazionare) del mappale 1680 del Foglio 6.

2. La cessione dell'area di cui al comma che precede dovrà essere effettuata entro centoventi giorni dalla pubblicazione sull'Albo pretorio on line della delibera di definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale di una Variante al PI che classifichi le aree dei mappali 20 e 1448 come Zona C1 o C2 (in base a quanto consentito dall'attuale normativa di settore), con le carature di cui all'art. 5, e classifichi l'area del mappale 1449 come area a verde privato, il tutto come meglio descritto nel successivo Articolo 5 e negli Allegati 1 e 2.

3. Le aree da cedere gratuitamente al comune dovranno essere sistemate a cura del PROPONENTE come aree a forestazione. L'intervento di forestazione dovrà essere realizzato secondo norme di pianificazione forestale di cui alle direttive e norme di pianificazione forestale approvate con D.G.R. 21 gennaio 1997, n. 158 e successive modifiche ed integrazioni, e del regolamento del verde comunale e secondo tempi e modalità indicate dall'amministrazione comunale.

4. . L'intervento di forestazione non potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione.

#### **Articolo 5 – Contenuti urbanistici**

1. I contenuti urbanistici del presente accordo sono rappresentati dagli elaborati grafici denominati in calce "Allegato 2";

2. Le carature urbanistiche relative all'ambito di trasformazione denominato AP/09 sono le seguenti:

– Superficie territoriale Catastale	mq 7.500,00
– Superficie da cedere per forestazione minima	mq 2.310,00
– Superficie fondiaria zona C1 o C2	mq 3.030,00
– Superficie a verde privato	mq 2.160,00

3. L'approvazione della variante al P.I. con le carature qui previste, e la conseguente entrata in vigore della nuova disciplina urbanistica per l'ambito in esame, comporterà la decadenza della convenzione stipulata tra le parti il 17/11/2005 (come modificata con l'atto integrativo del 05/09/2007) facendo venir meno il vincolo d'uso pubblico imposto sulle strutture edilizie nonché ogni altro vincolo e/o obbligo derivante dalla convenzione medesima, con l'obbligo da parte del proponente del pagamento del contributo di costruzione secondo le tabelle vigenti all'atto formale di decadenza della convenzione. La destinazione dell'immobile potrà pertanto essere successivamente modificata dal PROPONENTE a sua discrezione in conformità agli usi ammessi dalla nuova destinazione di zona, senza ulteriori limitazioni o condizionamenti. L'attuale insediamento resta

confermato fino ad eventuali future modificazioni.

4. Qualora l'ambito in esame venisse classificato come zona C2, il piano urbanistico attuativo sarà richiesto per la realizzazione di interventi che comportino un aumento del carico urbanistico rispetto alla condizione attuale; non sarà invece necessario per interventi che comportino la sola modifica della destinazione d'uso degli edifici esistenti senza incremento del carico insediativo, non occorrendo in tal caso reperire standards aggiuntivi.

#### **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.

3. Decorsi 120 giorni dall'approvazione della variante al P.I. il Comune si impegna a formalizzare, su richiesta e a spese del PROPONENTE, un idoneo atto che dichiari la decadenza della convenzione del 17/11/2005 (come modificata con l'atto integrativo del 05/09/2007), nelle forme richieste per la trascrizione immobiliare, anche al fine di poter procedere alla cancellazione dei relativi vincoli nonché ad ogni necessario adeguamento delle forme di pubblicità presso l'ufficio dei registri immobiliari. La formalizzazione, da parte del comune, dell'atto che dichiari la decadenza della convenzione deve essere preceduta dal versamento, da parte del proponente, del contributo di costruzione dovuto sulla base delle tabelle in vigore all'atto della formalizzazione dell'avvenuta decadenza della convenzione.

#### **Articolo 7 - Trasferimento a terzi degli obblighi assunti**

1. Tutti gli obblighi assunti con il presente accordo dai PROPONENTI, 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. I PROPONENTI danno 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 cedere gratuitamente al COMUNE le aree di cui all'art. 4 entro centoventi giorni dalla pubblicazione all'Albo pretorio on line della delibera consiliare di definitiva approvazione della Variante al PI con i contenuti di cui al precedente Articolo 5.

2. Decorsi inutilmente i termini di cui al comma precedente 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 l'una dall'altra, fatta salva la necessità di procedere alla retrocessione del terreno qualora esso fosse già stato ceduto al Comune.

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 un anno dalla data di adozione della stessa;
- b) se per volontà o causa del PROPONENTE lo stesso non proceda a cedere gratuitamente al COMUNE – entro centoventi giorni dalla pubblicazione sull'Albo pretorio on line della delibera di definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale della Variante al PI con i contenuti di cui al precedente Art. 5 – l'area di cui al

precedente art. 4, comma 1.

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

4. 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.

5. 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. Resta inteso che il recesso dopo la cessione del terreno di cui all'art. 4 comporterà comunque la necessità di retrocedere il terreno stesso.

#### **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 è quello previsto dalla legge.

#### **Articolo 11 - Regime fiscale**

4. 1. 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. 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 1: Ambito di Accordo su Estratto catastale, in scala 1:2000;
- b) Allegato 2: Ambito di variante urbanistica, in scala 1:2000;
- c) Allegato 3: Estratto di mappa catastale dell'area in prossimità della rotonda di Crea.

Spinea, li ...

IL PROPONENTE

IL SINDACO

GIANNI BONAS

SILVANO CHECCHIN