

**Schema di Accordo di pianificazione n. 11 – FINANCE –
Rev 5_Avv_CAMPA_22_03_2017**

COMUNE DI SPINEA

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

Il giorno <_> del mese di <_> dell'anno 2016 in Spinea, nella sede Municipale del Comune di Spinea si conviene il presente 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,

TRA

da una parte, il Sig. Silvano CHECCHIN in qualità di Sindaco *pro tempore* del **COMUNE DI SPINEA** (Ve) - codice fiscale/partita IVA n. 00683400279, domiciliato per la carica presso la Sede Municipale di Spinea - Venezia - C.A.P. 30038, Piazza del Municipio n. 1, il quale 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
« *Il Comune* » -

E

dall'altra, la dott.ssa Giovanna CAMPA, nata a Mestre-Venezia il 07/05/1979, residente in Mestre-Venezia P.za XXVII Ottobre, n. 34, la quale interviene al presente atto in qualità di Amministratore Unico e Legale rappresentante *pro tempore* della società **FINANCE S.r.l.**, con sede legale in Spinea - Venezia, C.A.P. 30038, Via Roma, n. 60;

- nel seguito del presente atto denominata anche semplicemente
« *Il Proponente* » -

P R E M E S S O C H E

- 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, Via Palladio, catastalmente censiti come di seguito: Foglio 9 mappali nn. 61, 65, 68, 69, 1172, 1173, 1174, 1175, 1368, 2204 2187,2191, 2192, 2196, 2342, 2551, 2555, 2613, 2614, 2625, 2765, 2767, 2769, 2771, di mq 19.667di superficie catastale complessiva;
- c) l'area predetta costituisce l'ambito urbano individuato dal vigente P.R.G. (ora Piano degli Interventi, d'ora in poi P.I.) come Progetto Norma n. 29 (d'ora in poi P.N. 29) così come meglio identificato sub **Allegato “A”**(ESTRATTO MAPPA E PERIMETRAZIONE AMBITO TERRITORIALE);

Schema di Accordo di pianificazione n. 11 – FINANCE –
Rev 5_Avv_CAMPA_22_03_2017

- d) Il Comune è dotato del Piano di Assetto del Territorio (d'ora in poi P.A.T.), approvato dalla Conferenza di Servizi il 17/12/2012 e dalla delibera di Giunta Provinciale n. 2 del 9/01/ 2013 di ratifica del verbale della conferenza di servizi pubblicata sul B.U.R. n. 10 del 25/01/ 103
- e) che ai sensi dell'articolo 48 della Legge Regionale n. 11/2004 e s.s.m.i. il vigente Piano Regolatore Generale (d'ora in poi P.R.G.) ha acquistato il valore e l'efficacia di P.I. per le sole parti compatibili con il P.A.T. a decorrere dalla data di approvazione del P.A.T.;
- f) Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 27/03/2013 è stato approvato il Documento Programmatico del P.I. evidenziando le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi, precisando che l'attuazione del P.I. sarebbe avvenuta in due fasi, demandando alla cd. "Fase 2" il recepimento degli accordi approvati e sottoscritti ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 e dell'art. 11 della L. 241/1990;
- g) In particolare, nella seconda fase si sarebbe proceduto alla redazione di un P.I. esteso all'intero territorio comunale, manifestando la disponibilità a recepire ulteriori accordi di pianificazione finalizzati al completamento della programmazione relativa alle aree poste in adiacenza della stazione della S.F.M.R. e nei pressi del Casello autostradale di Crea;
- h) Con deliberazione del Consiglio comunale n. 39 del 18/05/2015 sono state approvate le integrazioni al documento programmatico del P.I. approvato con D.C.C. n. 22 del 27/03/2013 chiarendo che il Comune avrebbe rivisto le previsioni di tutti i Progetti Norma contenuti nel P.R.G. e non ancora attuati, per i quali non fosse stata presentata alcuna proposta di lottizzazione ai sensi art. 20 della L.R. 11/2004, valutando quali confermare *"(...) per necessità di completamento delle infrastrutture pubbliche, quali ridefinire in termini di perimetro, dimensionamento, tipologie edilizie ammesse e compatibili con l'ambiente e il contesto, con l'obiettivo del contenimento del consumo di suolo e del risparmio energetico, quali restituire all'utilizzo agricolo o differirne nel tempo l'attuazione sulla base di eventuali richieste degli aventi titolo o sulla base di considerazioni relative al dimensionamento della domanda residenziale, alla programmazione delle infrastrutture pubbliche, delle opere di urbanizzazione e alla loro localizzazione"*;
- i) l'area in oggetto, descritta alla precedente lettera b) e c) è attualmente classificata dal vigente P.R.G. (oggi P.I.) come ZTO di tipo "DI", destinata alle strutture ricettive alberghiere, e disciplinata dall'art. 12 delle N.T.A. al P.R.G. prevedendo le seguenti carature urbanistiche:

Superficie territoriale	mq 20.824
Superficie fondiaria	mq 8.524
Superficie parcheggio	mq 1.300
S.n.p. totale	mq 10.500

- j) le predette previsioni urbanistiche non hanno trovato attuazione per l'eccedenza della destinazione alberghiera rispetto alle esigenze di mercato;
- k) nella "TAV 4 del P.A.T. Carta della Trasformabilità" l'area de qua è

Schema di Accordo di pianificazione n. 11 – FINANCE –
Rev 5_Avv_CAMPA_22_03_2017

classificata come “*Area di riconversione e riqualificazione – ambito d) Barchessa di Villa Pusterla*” la quale risulta disciplinata dall’art. 14 commi 20-22 delle N.T.A., demandando al P.I. la definizione delle specifiche disposizioni planivolumetriche in relazione al contesto storico, architettonico, ambientale e paesaggistico “(...) *disciplinando le destinazioni d’uso e valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti*”;

- l) nel Rapporto Ambientale del P.A.T., per quanto riguarda gli “(...) *ambiti di riqualificazione e riconversione*” si evidenzia come quelli “(...) *ricompresi all’interno dell’ATO 13 rientrano complessivamente nella strategia di riqualificazione e valorizzazione del centro urbano di Spinea. In particolare gli ambiti a, d, e, f si strutturano in funzione della creazione di un centro riconoscibile e qualificante, andando a recuperare la realtà urbana delle piazze (ambito a) e degli spazi ed edifici di interesse storico-testimoniale (ambiti d, e, f). Si tratta di azioni che produrranno un aumento della qualità del paesaggio urbano, incidendo in tal senso sugli aspetti socio-economici del tessuto urbano anche limitrofo*”;
- m) ad oggi l’approvazione del P.A.T., la realizzazione della nuova Stazione Metropolitana e l’attivazione del servizio S.F.M.R. consentono la ridefinizione dell’ambito predetto coerentemente rispetto a quanto stabilito dal P.A.T. e dal Documento Programmatico del P.I., l’individuazione delle sue destinazioni d’uso ammesse, le modalità di intervento e le carature urbanistiche del P.N. 29;
- n) le carature urbanistiche e le destinazioni d’uso dovranno essere ridefinite entro l’”*Area di riconversione e riqualificazione – ambito d) Barchessa di Villa Pusterla*”, in conformità alle direttive del P.A.T.;
- o) ai fini della riqualificazione dell’area, oltre al recupero della “*Barchessa di Villa Pusterla*”, appare altresì necessario conservare un’ampia porzione di area a verde in fregio al Rio Cimetto per assicurare un inspessimento del corridoio ecologico costituito dal Rio Cimetto medesimo, prevedere un’implementazione degli spazi liberi connessi a percorsi ciclopedonali, localizzare funzioni e attività ad uso commerciale, direzionale, ricettivo, residenziale e di terziario diffuso così come disciplinate dal P.A.T. e dall’art. 5 delle N.T.O. del P.I. in corso di adozione, prevedendo infine la localizzazione di esercizi di vicinato e di medie strutture con superficie di vendita complessiva fino a mq 1.500 così come prescritto dall’art. 3 della L.R. 50/2012;
- p) oltre a ciò la riqualificazione dell’area comporta la sistemazione contestuale dell’intersezione tra Via Roma e Via Unità, in particolare in relazione alla mobilità e agli attraversamenti ciclopedonali, al fine della messa in sicurezza delle aree in questione (nel proseguo definiti “*aree extra ambito*”);

E CONSIDERATO CHE

- q) il Proponente - condividendo gli obiettivi perseguiti dall’Amministrazione comunale e richiamati in premessa - si è reso disponibile attraverso la presentazione di formale Proposta di Trasformazione Urbana agli atti del

Schema di Accordo di pianificazione n. 11 – FINANCE –
Rev 5_Avv_CAMPA_22_03_2017

comune con prot. n. 39293, del 29/12/2014, successivamente rivista ed integrata anche in conformità alle disposizioni delle Norme di Attuazione del P.A.T. a realizzare all'interno del perimetro del P.N. 29 e nell'ambito territoriale meglio definito sub. **Allegato "B" (COMPARAZIONE AMBITO DI INTERVENTO E AMBITO TERRITORIALE)** un intervento che:

- consenta una significativa riduzione del carico insediativo originariamente previsto dal P.N. 29;
 - preveda la cessione al demanio del Comune di parte delle aree adiacenti al Rio Cimetto, aree così come meglio identificare sub **Allegato "C" (AREA IN CESSIONE AL DEMANIO COMUNALE)** ad esse attribuendo – previa approvazione di specifico atto di destinazione pubblicistica – la qualifica di bene demaniale destinato ad implementare il corridoio ecologico costituito dal Rio Cimetto, in uno integrando l'ambito di adeguati percorsi pedonali ;
 - preveda la messa in sicurezza degli attraversamenti pedonali su Via Roma e via Palladio in uno realizzando un nuovo assetto di viabilità nell'area in questione così come meglio specificata sub. **Allegato "D" (AREA EXTRA AMBITO)** in uno prevedendo la realizzazione di una barriera verde a ridosso della rotonda di Via Roma a protezione dell'area abitata del P.N. 13 dall'inquinamento acustico dal traffico su Strada Provinciale ;
- r) nel corso dell'istruttoria procedimentale il Proponente ha presentato la documentazione richiesta dal Comune al fine di consentire e dar corso alla Variante urbanistica in questione;
- s) l'istruttoria sulla pratica risulta esser stata ritualmente svolta, anche mediante conferenza di servizi e con l'esame contestuale degli interessi coinvolti e previo interessamento dei competenti uffici ed acquisizione dei competenti pareri;
- t) nel corso dell'istruttoria procedimentale predetta sono state peraltro affrontate e chiarite in data 21/06/2016 ed in data 15/11/2016 con i responsabili del settore urbanistica e commercio del Comune – anche previo rilascio di motivato parere del 14/12/2016 a firma del Responsabile del Settore Pianificazione e Tutela del Patrimonio - le questioni legate alla nuova disciplina introdotta dalla legge regionale sul commercio di cui alla L.R. n. 50/12, integrata dal Regolamento attuativo del 21/06/2013, n. 1, al fine di localizzare nel perimetro del P.N. 29 esercizi di vicinato e più medie strutture di vendita con superficie di vendita complessiva non superiore a 1.500 mq;
- u) Sulla scorta di quanto sopra riferito il Comune, ritenendo meritevole di accoglimento la Proposta avanzata dal Proponente e di generale interesse la formalizzazione del presente Accordo di pianificazione - in recepimento dei contenuti e in attuazione delle previsioni contenute nella proposta di trasformazione in questione si è determinato a:
- Formalizzare l'impegno del Comune a variare il P.I. allo scopo di assegnare all'ambito del P.N. 29 nuove e più adeguate destinazioni d'uso, secondo le carature urbanistiche convenute, così modificando le attuali previsioni urbanistiche dello strumento urbanistico vigente

**Schema di Accordo di pianificazione n. 11 – FINANCE –
Rev 5_Avv_CAMPA_22_03_2017**

relativamente ai mappali nn. 61, 65, 68, 69, 1172, 1173, 1174, 1175, 1368, 2204 2187,2191, 2192, 2196, 2342, 2551, 2555, 2613, 2614, 2625, 2765, 2767, 2769, 2771 del Fg. 9 mediante approvazione di Variante al P.I. al fine di rendere attuabile il nuovo assetto urbanistico del P.N. 29;

- assumere le correlate determinazioni pianificatorie per l'attribuzione della nuova configurazione urbana del P.N. 29 ivi ammettendo la localizzazione di funzioni e attività con destinazione uso residenziale, commerciale, direzionale, ricettivo e di terziario diffuso, comprensivo degli esercizi di vicinato e prevedendo anche l'attivazione di più medie strutture di vendita con superficie complessiva fino mq 1.500, così come prescritto dall'art. 3 della L.R. 50/2012 ;
 - consentire la realizzazione del nuovo assetto urbanistico del P.N. 29 conformemente a quanto previsto e meglio specificato sub **Allegato "E" (PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE + PLANIMETRIA DI PROGETTO)**;
- v) Il Comune ha espresso valutazione di congruità e di convenienza pubblica in conformità al principio di perequazione urbanistica così come definito dall'art. 17 delle N.T.A. al P.A.T. e dall'art. 36 della L.R. 11/2004, ritenendo altresì acquisito il beneficio pubblico determinato dalla nuova trasformazione urbanistica dell'ambito del P.N. 29 anche avuto riguardo agli aspetti fisici, ambientali, paesaggistici, territoriali ed architettonici;
- w) Il presente Accordo – conformante alla volontà delle parti - recepisce e attua la Proposta di trasformazione del Proponente e accede alla Variante al P.I. la quale sarà contestualmente predisposta e approvata dal Comune al fine di rendere attuabile il progetto dell'ambito P.N. 29, così come prefigurato dal Proponente e condiviso dal Comune, con le carature urbanistiche e le destinazioni d'uso ivi previste, concorrendo a definire gli impegni e gli obblighi delle parti connessi alla approvazione della Variante *de qua*;

E CONSIDERATO INFINE CHE

- x) Alla luce delle esigenze richiamate e al fine di dar seguito al prefigurato nuovo assetto del P.N. 29 risulta necessario procedere alle modificazione delle attuali previsioni urbanistiche del vigente P.R.G. mediante apposita variante urbanistica;
- y) Il presente Accordo assolve pertanto alla funzione pianificatoria funzionale alla completa definizione del nuovo assetto urbano del P.N. 29, in coerenza con la sua natura e mediante approvazione della Variante al P.I.

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

ARTICOLO 1 - PREMESSE ED ELABORATI

1. Le premesse – di cui la parte pubblica e la parte privata prendo atto ad ogni conseguente effetto - costituiscono parte integrante ed essenziale del presente accordo e presupposto di applicazione e di interpretazione delle clausole contrattuali in esso contenute, nonché riferimento interpretativo della loro volontà e fonte di loro obbligazione..

ARTICOLO 2 – NORME REGOLATRICI

1. Le Parti danno atto che il presente accordo – nonché tutto quanto in esso non previsto purché ad esso presupposto, correlato e conseguente - è regolato:

- dalle clausole del presente atto, le quali costituiscono la manifestazione integrale degli impegni e degli accordi concordati ed intervenuti tra le parti;
- dal codice civile e dalle altre disposizioni normative in vigore in materia di contratti di diritto privato, nonché dalle disposizioni dell'articolo 11.2 della L. 241/90.

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 con istanza del 29/12/2014, prot. Comune di Spinea n. 39293, successivamente rivista ed integrata, la quale 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 al presente atto 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 sovra-comunale 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 ED ESECUZIONE DELLE
OPERE PREVISTE A CARICO DEL PROPONENTE**

1. Il Proponente, in conformità a quanto previsto dal presente Accordo di Pianificazione, si obbliga, nei termini e con le modalità di cui in appresso – a:

- cedere gratuitamente al Comune con le modalità da definire nella convenzione afferente al Piano Urbanistico Attuativo dell'area una superficie così come meglio individuata sub allegato "C" per consentire la

**Schema di Accordo di pianificazione n. 11 – FINANCE –
Rev 5_Avv_CAMPA_22_03_2017**

- realizzazione di un'area a verde, in continuità con il corso del Rio Cimetto, da acquisire al demanio comunale;
- provvedere alla messa in sicurezza degli attraversamenti pedonali su Via Roma e Via Palladio;
 - ispessimento dell'area verde compresa nel perimetro del P.N. 13 posta in adiacenza al cavalcavia e/o esecuzione di eventuali opere complementari al fine di mitigare il livello acustico dell'abitato generato dal traffico su Strada Provinciale n. 32-Via Roma;
2. I costi di realizzazione dell'area a verde e delle opere extra-ambito sono a carico del Proponente. I costi per la realizzazione delle opere a verde all'interno dell'ambito potranno essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ma dovrà comunque essere versata la quota pari al 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti sulla base degli oneri tabellari vigenti all'atto del rilascio del titolo edilizio. La progettazione dell'area a verde dovrà garantire adeguati standard di utilizzo, il corretto inserimento nel contesto e la continuità dei percorsi e degli itinerari ciclopedonali;
3. Il Proponente s'impegna altresì a procedere alla sistemazione dell'intersezione tra Via Roma e Via Unità, in particolare in relazione alla mobilità e agli attraversamenti ciclopedonali, al fine della messa in sicurezza degli stessi, secondo le modalità che saranno definite nel P.U.A. del nuovo P.N. 29, poiché si tratta di opere che, pur essendo localizzate fuori ambito, sono direttamente funzionali allo stesso.
4. Le modalità e i termini di esecuzione delle opere saranno definite in sede di Convenzione Urbanistica di attuazione del P.U.A. L'esecuzione dei lavori dovrà avvenire successivamente alla approvazione del P.U.A. e dopo il rilascio di idonei titoli abilitativi l'intervento edilizio.

ARTICOLO 5 – CONTENUTI URBANISTICI

1. I contenuti urbanistici del presente accordo sono rappresentati dagli elaborati grafici sub "Allegato E";
2. Le carature urbanistiche relative al Progetto norma n. 29 compreso entro l'ambito di trasformazione relativo AP/11 sono le seguenti:

Ambito Territoriale	Mq 20.158
Ambito di Intervento	Mq 16.696
Superficie fondiaria lotto D/3	Mq 11.180
S.N.P. massima	Mq 2.700
Superficie da acquisire a demanio comunale	Mq 4.900

Destinazioni d'uso ammesse: terziario diffuso (secondo le indicazioni offerte dal P.A.T. e dall'art. 5 delle N.T.O. del P.I.) tra cui pubblici esercizi, strutture ricettive alberghiere e complementari, strutture ricettive in genere, commercio al dettaglio, uffici, artigianato di servizio, sedi di associazioni, attrezzature per la cultura il tempo libero e lo spettacolo, attività ricreative, complessi e attività direzionali, attività commerciali anche mediante insediamento di esercizi di vicinato e di più medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a mq

**Schema di Accordo di pianificazione n. 11 – FINANCE –
Rev 5_Avv_CAMPA_22_03_2017**

1.500 ex L.R. 50/12. In particolare si precisa che nell'ambito saranno attivabili distinte medie strutture di vendita per il settore alimentare e non alimentare nonché esercizi di vicinato con superficie di vendita complessiva non superiore a 1.500 mq.

La localizzazione delle predette attività non comporta la configurazione di un medio centro commerciale ex art. 3 lett. f) della L.R. n. 50/2012 come chiarito in corso di istruttoria procedimentale.

Nell'edificio cd. "Casera Bis" di S.N.P. 900 mq circa (previsto sub allegato "E") è ammessa anche la destinazione d'uso residenziale.

Sono escluse le attività industriali e produttive.

3. Gli interventi entro l'area di pertinenza della "*Barchessa di Villa Pusterla*", di circa 3.420 mq, sono finalizzati al recupero e alla riqualificazione della medesima, in conformità al grado di protezione assegnato. Entro la superficie di pertinenza potranno essere localizzate le aree a servizio secondo quanto previsto dall'art. 35 delle Norme Tecniche Operative del P.I.. Entro la superficie di pertinenza della "*Barchessa di Villa Pusterla*" non sono ammessi interventi di nuova edificazione salvo l'esecuzione delle opere necessarie all'attuazione della proposta urbanistica sub allegato "E". All'interno dell'ambito di pertinenza della "*Barchessa di Villa Pusterla*" è prevista la realizzazione di un tratto di percorso ciclo-pedonale promiscuo.

4. Nel caso in cui le nuove N.T.O. del P.I. in corso di adozione dovessero utilizzare parametri diversi da quelli attualmente impiegati per la definizione e il calcolo delle cubature e delle quantità edificatorie, le parti convengono che le carature e le quantità edificatorie di cui al presente articolo saranno riparametrate al nuovo criterio edilizio e con l'indice di conversione che l'Amministrazione comunale deciderà allo scopo di assumere e che in appreso si rappresentano, salve diverse determinazioni del Comune:

- "Superficie Complessiva" residenziale: "S.N.P." x 1,5;
- "Superficie Complessiva" non residenziale: "S.N.P." x 1,0.

Resta inteso che in una simile evenienza dovrà comunque esser garantito lo sviluppo edificatorio secondo le indicazioni del presente Accordo, il quale rappresenta il presupposto per l'equilibrio e la sostenibilità del presente Accordo.

ARTICOLO 6 – OBBLIGHI DEL COMUNE

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

Il presente accordo accede e risulta 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 P.N. 29 indicato dal presente Accordo.

In particolare la Variante al P.I. dovrà rendere attuabile la previsione urbanistica *de qua* riferita all'area di cui ai mappali nn. 61, 65, 68, 69, 1172, 1173, 1174, 1175, 1368, 2204, 2187, 2191, 2192, 2196, 2342, 2551, 2555, 2613, 2614, 2625, 2765, 2767, 2769, 2771 del Fg. 9 per il P.N. 29 nel rispetto delle carature indicate sub. articolo 5 del presente Accordo.

Il Comune si impegna ad acquisire al demanio comunale l'area in cessione di

Schema di Accordo di pianificazione n. 11 – FINANCE –
Rev 5_Avv_CAMPA_22_03_2017

circa mq 4.900 al fine di destinarla a corridoio ecologico a mente delle disposizione del P.A.T. Il Comune si impegna inoltre a non provvedere o consentire per il periodo di tempo corrispondente alla durata dello strumento urbanistico attuativo la perdita della qualifica di demanialità dell'area oggetto di cessione e la specifica destinazione urbanistica ad essa attribuita. L'eventuale perdita della qualifica di demanialità dell'area oggetto di cessione e l'eventuale mutamento della specifica destinazione urbanistica ad essa attribuita a mente del presente Accordo rappresenterà grave inadempimento dell'Amministrazione Comunale e titolo per il risarcimento del danno a favore del Proponente.

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.

Con l'approvazione ed entrata in vigore della Variante al P.I. recante le previsioni di cui al presente Accordo di pianificazione relativo al P.N. 29 sub. **Allegato "F"** si intenderà recepito nella strumentazione urbanistica comunale e costituirà parte integrante della Variante al P.I. stessa, divenendo pienamente operativo e vincolante per le parti.

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.

Il Comune provvederà ad approvare il P.U.A. nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 20 della L.R. 11/2004 e succ. mod. e int. 3.

Fermo restando la S.N.P. massima prevista, in sede di P.U.A. (e previa eventuale conversione al nuovo indice della "Superficie Complessiva" come previsto sub art. 5) il Proponente potrà suddividere e localizzare le destinazioni d'uso ammesse, nel rispetto degli standard urbanistici.

Tra le attività commerciali è consentito l'insediamento di più medie strutture con superficie di vendita cadauna fino a mq 1.500 nonché esercizi di vicinato per una superficie di vendita complessiva non superiore a 1.500 mq.

La localizzazione delle predette attività non comporterà la configurazione di un medio centro commerciale ex art. 3 lett. f) della L.R. n. 50/2012 come chiarito in sede di istruttoria procedimentale.

3. Le aree a parcheggio e viabilità determinate in sede di P.U.A. verranno cedute al Comune ovvero, per la parte pertinente ad attività commerciali, saranno assoggettate a vincolo d'uso pubblico con gestione a cura e spese del privato sulla base di convenzione con il Comune volta a disciplinare modi e forme d'uso.

Resta inteso che i parcheggi privati di uso pubblico potranno restare chiusi negli orari di chiusura degli esercizi commerciali.

4. Le superfici destinate a verde e parcheggio dovranno essere reperite all'interno dell'Ambito territoriale del P.N. 29 con la precisazione che l'area offerta dal Proponente in cessione al Comune così come meglio individuata sub allegato "C" sarà valutata come destinazione a *standard* urbanistico.

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 restando salva la possibilità che la Convenzione di Lottizzazione preveda espressamente l'agibilità dei fabbricati per stralci funzionali.

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 con le modalità da definire nella convenzione afferente al Piano Urbanistico Attuativo dell'ambito l'area di mq 4.900 per esser quest'ultime acquisite al demanio del Comune e destinate a corridoio ecologico a mente del P.A.T. .
2. Il Proponente si impegna a presentare il Piano Urbanistico Attuativo relativo all'ambito del Progetto Norma 29 oggetto del presente accordo entro 2 (due) anni dalla data di approvazione della variante al P.I.
Si impegna altresì a presentare il Permesso a Costruire per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione previste dal Piano Urbanistico Attuativo entro 2 (due) anni dalla approvazione del P.U.A. e dalla sottoscrizione della relativa Convenzione di Lottizzazione.
Si impegna infine ad avviare i corrispondenti lavori entro 1 (uno) anno dalla data di rilascio del titolo edilizio per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e a completare le relative opere entro 3 (tre) anni dall'inizio lavori.
3. L'inutile decorso anche di uno solo dei termini di cui al comma precedente comporta la decadenza della variante al PI, ai sensi dell'art. 18, comma 7 della L.R. 11/2004.
I termini di cui ai commi precedenti possono essere prorogati solo per una volta dalla Giunta Comunale, su richiesta del Proponente, per un massimo di cent'ottanta giorni.
4. Il presente accordo dura fino al completo assolvimento degli obblighi assunti e attestati con appositi atti determinativi o certificativi da parte del Comune.
5. Per assicurare che i lavori di attuazione del P.U.A. possano essere celermente avviati le parti convengono che:
 - Il presente Accordo dovrà essere sottoscritto e stipulato avanti a pubblico ufficiale entro e non oltre 60 (sessanta) gg. dalla approvazione dello stesso e dalla contestuale approvazione della Variante al P.I. che ne costituirà l'oggetto;
 - Il Proponente si impegna a presentare il P.U.A. e ad iniziare i lavori relativi alle opere di urbanizzazione nei tempi e nei modi stabili ex articolo 8.2 del

Schema di Accordo di pianificazione n. 11 – FINANCE –
Rev 5_Avv_CAMPA_22_03_2017

presente Accordo ;

- Il Comune di impegna ad adottare il P.U.A. nei tempi e nei modi stabiliti ex articolo 6.3 del presente Accordo.

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.

Parimenti, il presente accordo deve intendersi automaticamente risolto a tutti gli effetti senza che le Parti abbiano nulla a pretendere se per volontà o causa dei Proponente, lo stesso non proceda:

- a presentare il Piano Urbanistico Attuativo relativo all'area oggetto del presente accordo e compresa entro l'ambito del Progetto Norma 29 entro 2 (due) anni dalla data di approvazione della variante al P.I.;
- a presentare il Permesso a Costruire per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione previste dal Piano Urbanistico Attuativo entro 2 (due) anni dalla approvazione del PUA e dalla sottoscrizione della Convenzione di Lottizzazione;
- ad avviare i lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione entro 1 (uno) anno dalla data di rilascio del relativo titolo edilizio;
- a completare le relative opere entro 3 (anni) anni dall'inizio dei lavori;
- a cedere gratuitamente al Comune, previo apposito frazionamento, entro in tempi definiti dalla convenzione attuativa di cui al precedente Art. 8, comma 1, l'area di mq 4.900 (area classificata come Sc 83 e idrografia).

Il mancato inizio dei lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione per cause imputabili al Proponente entro 1 (uno) anno dal rilascio del relativo titolo edilizio o l'omessa conclusione delle relative opere entro 3 (tre) dall'inizio dei lavori comporterà la decadenza in parte qua della Variante Urbanistica e, a titolo sanzionatorio, l'escussione del 25% del valore della fideiussione che il Proponente dovrà offrire a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione all'atto della sottoscrizione della Convenzione di Lottizzazione, ferma si intende la restituzione al Proponente dell'area che nel frattempo fosse stata già ceduta al Comune.

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

3. Nei casi di risoluzione 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.

Per motivi di pubblico interesse il Comune può recedere unilateralmente dal presente Accordo; in tal caso il Comune dovrà provvedere ad un equo indennizzo a favore del Proponente, fermo restando l'obbligo di restituire l'area ove quest'ultima risultasse già ceduta al Comune.

**Schema di Accordo di pianificazione n. 11 – FINANCE –
Rev 5_Avv_CAMPA_22_03_2017**

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. Viene eletto come unico Foro competente il Foro di Venezia.

ARTICOLO 11 - REGIME FISCALE

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 – APPROVAZIONE SPECIFICA

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 e reciproche volontà e che, pertanto, anche le clausole e le condizioni che configurano o che possono in astratto configurare fattispecie riconducibili alle ipotesi previste dall'articolo 1341 del Codice Civile, avendo carattere di essenzialità, hanno validità anche se non specificamente approvate per iscritto.

ARTICOLO 15 – 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": ESTRATTO MAPPA E PERIMETRAZIONE DELL'AMBITO TERRITORIALE PN 29
- b) ALLEGATO "B": AMBITO DI INTERVENTO E AMBITO TERRITORIALE
- c) ALLEGATO "C": AREA PUBBLICHE DA ACQUISIRE A DEMANIO COMUNALE
- d) ALLEGATO "D": AREA EXTRA-AMBITO
- e) ALLEGATO "E": PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE + PLANIMETRIA DI

**Schema di Accordo di pianificazione n. 11 – FINANCE –
Rev 5_Avv_CAMPA_22_03_2017**

PROGETTO
f) **ALLEGATO "F": SCHEMA DI VARIANTE URBANISTICA.**

* * *

Il presente Accordo di Pianificazione costa di n. 12 (dodici) pagine le quali, unitamente agli allegati ivi indicati sub articolo 15, vengono tutte sottoscritte in segno di piena accettazione delle parti.

Letto rato e sottoscritto
Spinea, li < >

IL PROPONENTE
Finance S.r.l.
Dott. ssa Giovanna CAMPA

COMUNE DI SPINEA
Il Sindaco
Silvano CHECCHIN