

Accordo di pianificazione n. 00 – GELSI S.r.l.
9 febbraio 2017

COMUNE DI SPINEA
ACCORDO PROCEDIMENTALE AI SENSI DELL'ART. 6
DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N° 11
TRA COMUNE DI SPINEA E GELSI SRL

Il giorno ... del mese di ... dell'anno 2016 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) Lucarda Giuseppe, nato a Mirano il 23/03/1959, e residente a ... (...), in Via ..., ... in qualità di amministratore unico della società GELSI S.r.l. con sede a Spinea, Via Fornase 8 (codice fiscale: 03561490271) proprietaria 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:

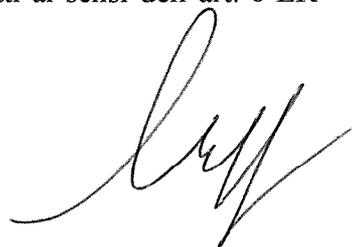
- c) l'art. 6 della Legge Regionale 23.04.2004 n. 11, prevede da parte dei Comuni, delle Province, della Regione la possibilità di “concludere accordi con soggetti pubblici e privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico”, confermando che tali accordi “costituiscono parte integrante degli strumenti di pianificazione cui accedono”;
- d) Il PROPONENTE è proprietario dei terreni siti in Comune di Spinea catastalmente censiti come di seguito: Foglio 9 mappale 2032 sub 50 di mq 1460 di superficie catastale, comprensivo del mappale 2179 di mq 360 di superficie (la superficie su CTR corrisponde a circa 1348 mq);
- e) Che tali aree sono comprese, unitamente ad altre aree di terzi, nel perimetro del P. di R. denominato “Villa Bennati-Pasqualetto”, approvato con delibera di CC n. 79 del 1.07.2002;
- f) Che sull'area corrispondente alla porzione più a est del mappale 2032 sub 50 (entro il mappale 2179), è stato realizzato un percorso ciclo pedonale che collega Via Roma con Via unità, e che tale passaggio è di



Accordo di pianificazione n. 00 – GELSI S.r.l.
9 febbraio 2017

importanza primaria poiché consente il collegamento con la stazione del S.F.M.R. posta a nord di Via Roma;

- g) Che tra i proprietari delle aree interessate dal P. di R. e il comune di Spinea è stato sottoscritto il 9.08.2010 un protocollo d'intesa riguardo alla nuova disciplina urbanistica dell'ambito;
- h) Che tra il PROPONENTE ed il Comune di Spinea è stato sottoscritto il 9.08.2010 un atto integrativo del protocollo d'intesa di cui alla lettera precedente, in cui si è convenuto quanto segue:
- il PROPONENTE ha concesso con effetto immediato al Comune di Spinea l'uso della pista ciclopedonale per il collegamento fra Via Unità e la stazione S.F.M.R., realizzata sull'area di proprietà del PROPONENTE, corrispondente alla porzione est del mappale 2179;
 - la concessione in uso si intende effettuata a titolo precario; essa verrà confermata a titolo definitivo, con la cessione dell'area di sedime ovvero con la costituzione del relativo asservimento, solo dopo l'avvenuta approvazione dal parte del Consiglio Comunale dell'accordo di cui al protocollo d'intesa sopracitato, che avrà luogo successivamente alla stipula della convenzione urbanistica del P. di R adeguato alla variante al PI;
 - il comune di Spinea si obbliga ad approvare la variante al P di R entro 120 giorni dalla presentazione degli elaborati; entro 30 giorni dall'efficacia della delibera di approvazione del P di R, dovrà essere stipulata la convenzione urbanistica corrispondente;
 - nel caso in cui il comune non rispetti il termine anzidetto il PROPONENTE si è riservata la facoltà di revocare la concessione precaria dell'uso della pista ciclopedonale;
 - il comune di Spinea si è assunto ogni onere e responsabilità inerente l'utilizzo della pista ciclopedonale;
- i) 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;
- j) 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;



Accordo di pianificazione n. 00 – GELSI S.r.l.

9 febbraio 2017

- k) 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.”;
- l) Che nella Tav. 4 – Carta della trasformabilità del PAT l’area di cui alla lettera d) pur essendo classificata come pertinenza scoperta da tutelare 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;
- m) Che nel PI vigente l’area è classificata come verde privato vincolato, compreso entro l’ambito di attuazione del P. di R. “Villa Bennati-Pasqualetto”;
- n) Che sono i sono decorsi i termini di validità del P. di R. “Villa Bennati-Pasqualetto” e che pertanto l’area può essere ripianificata il relazione alle priorità definite dal Comune, tenendo conto degli accordi procedurali sottoscritti;
- o) Che è intenzione del PROPONENTE confermare la cessione al comune dell’area di sedime della pista ciclabile entro novanta giorni dall’avvenuta approvazione da parte del Consiglio Comunale di una Variante al PI che localizzi nell’area di proprietà un lotto a S.n.p. predefinita di tipo R2;
- p) Che il comma 31 dell’art. 14 delle Norme di Attuazione del PAT prescrive che: «In alternativa alla procedura di localizzazione dello *jus ædificandi* definita dai precedenti commi 29 e 30 ammessa la procedura di localizzazione dello *jus ædificandi* mediante specifico accordo di pianificazione, ai sensi dell’art. 6 della Lr 11/2004. L’accordo di pianificazione, sottoscritto da tutti i soggetti interessati, dovrà contenere le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, le garanzie fidejussorie nonché una valutazione della congruità della convenienza pubblica in applicazione del principio di perequazione»;
- q) Che il PROPONENTE, condividendo gli obiettivi perseguiti dall’Amministrazione comunale e richiamati alle precedenti lettere, si è reso disponibile a concordare quanto oggettivato ed a cedere al comune dell’area di sedime della pista ciclabile entro novanta giorni dall’avvenuta approvazione da parte del Consiglio Comunale di una Variante al PI con i contenuti di cui alla precedente lettera o);



Accordo di pianificazione n. 00 – GELSI S.r.l.
9 febbraio 2017

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.

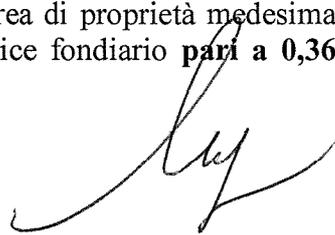
Articolo 3 - Scopo dell'accordo

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 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 s'impegna a cedere gratuitamente al COMUNE l'area di sedime della pista ciclabile, compresa nel mappale 2032 sub 50 del Foglio 9 corrispondente a circa mq 200 – dopo specifico frazionamento che definisca la corrispondente consistenza del mappale oggetto di cessione - entro novanta giorni dall'avvenuta approvazione da parte del Consiglio Comunale di una Variante al PI che ampli l'adiacente zona C1 fino a comprendere l'area di proprietà e localizzi nell'area di proprietà medesima un lotto a S.n.p. predefinita di tipo **R2**, con indice fondiario **pari a 0,36**



Accordo di pianificazione n. 00 – GELSI S.r.l.
9 febbraio 2017

mq/mq di S.n.p., il tutto come meglio descritto nel successivo Articolo 5 e negli Allegati **A** e **B**. Si precisa che per il calcolo della S.n.p. sarà considerata la superficie del lotto determinata da rilievo topografico.

Articolo 5 – Contenuti urbanistici

2. I contenuti urbanistici del presente accordo sono rappresentati dagli elaborati grafici denominati in calce “Allegato **B**”;

3. Le carature urbanistiche relative all’ambito di trasformazione denominato **AP/N** sono le seguenti:

– Superficie territoriale su CTR	mq	1.348,00
– Superficie lotto di tipo R2	mq	1.037,00
– Superficie pista ciclopedonale da cedere	mq	200,00
– Superficie a verde privato vincolato	mq	111,00

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. Il COMUNE s’impegna a scomputare dagli oneri di urbanizzazione primaria e dal 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per il rilascio del titolo edilizio per la realizzazione della nuova edificazione, il costo sostenuto per la realizzazione delle opere di realizzazione della pista ciclabile pari a euro 34.000 (trentaquattromila), precisando fin d’ora che, comunque, la ditta dovrà versare al comune la quota pari al 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti oltre che la differenza, se positiva, tra la somma degli oneri di urbanizzazione primaria e del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria e il costo sostenuto per la realizzazione della pista ciclabile; mentre in caso di differenza negativa, nessun conguaglio sarà a carico del comune che comunque dovrà avere la somma non inferiore al 50% degli oneri secondari dovuti.

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



Accordo di pianificazione n. 00 – GELSI S.r.l.

9 febbraio 2017

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 cedere gratuitamente al COMUNE entro novanta giorni dall'avvenuta approvazione da parte del Consiglio Comunale 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.

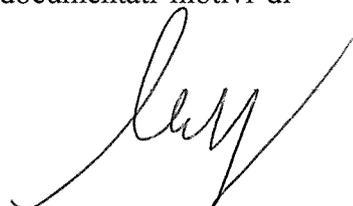
Articolo 9 – Condizioni risolutive dell'accordo

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.

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 9 dalla data di adozione della stessa;
- b) se per volontà o causa del PROPONENTE lo stesso non proceda a cedere gratuitamente al COMUNE entro novanta giorni dall'avvenuta approvazione da parte del Consiglio Comunale della Variante al PI con i contenuti di cui al precedente Articolo 5 il sedime della pista ciclopedonale compreso nel mappale 2032 sub 50 del Foglio 9 di circa mq 200.

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



Accordo di pianificazione n. 00 – GELSI S.r.l.
9 febbraio 2017

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.

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

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

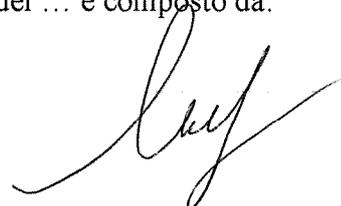
1. 1. Ai sensi dell'art. 2645-quater del Codice Civile, le parti contraenti autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia, per quanto eventualmente occorrente, all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità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



Accordo di pianificazione n. 00 – GELSI S.r.l.
9 febbraio 2017

- a) Allegato A: Ambito di Accordo su Estratto catastale, in scala 1:2000;
- b) Allegato B: Ambito di variante urbanistica, in scala 1:2000;

Spinea, li ...

A handwritten signature in black ink, consisting of a long, sweeping horizontal stroke that curves upwards and then downwards, with a few vertical strokes intersecting it.