

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 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,

☐ **PINTON PAOLO**, nato a PADOVA il 25/02/1950 e residente a Spinea (Ve), in Via Bennati, 17/1 (cod. fisc. PNT PLA 50B25 G224V), e **PINTON CORRADO**, nato a VENEZIA il 15/03/1953, e residente a Mirano (Ve), in Via Caltressa, 5/1 (cod. fisc. PNT CRD 53C15 L736U, in qualità proprietari delle aree oggetto del presente accordo e descritte nella successivo lettera b), nel seguito del presente atto denominati anche semplicemente «**PROPONENTI**» 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) I PROPONENTI sono proprietari dei terreni siti in Comune di Spinea catastalmente censiti come di seguito: Foglio 9 mappali 137, 1190, 2094, 2119 e Foglio 14 mappali 1, 270 di mq 19.180 superficie catastale complessiva;
- 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 i PROPONENTI, 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.

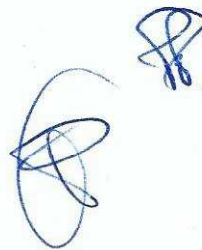
Articolo 3 - Scopo dell'accordo

1. Il presente accordo viene stipulato ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della legge regionale n. 11 del 2004 ed è volto specificamente a introdurre nel P.I. vigente, la proposta di intervento avanzata dai PROPONENTI 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 dei PROPONENTI che in qualità di proprietari sottoscrivono il presente atto.

Articolo 4 – Impegni dei Proponenti

1. I PROPONENTI s'impegnano a cedere gratuitamente al COMUNE con le modalità da definire nella convenzione afferente al Piano Urbanistico Attuativo dell'area o all'eventuale permesso di costruire convenzionato (ai sensi degli art. 18bis della LR 11/04 e art. 28bis del DPR 380/01) un'area di mq 11.750 per consentire la realizzazione di nuove aree destinate a verde attrezzato e a forestazione per mitigare gli effetti ambientali prodotti dalle infrastrutture, corrispondente ai mappali catastalmente censiti come di seguito: Foglio 9 mappali 2094, 2119 - parziale, come meglio descritti nell'Allegato A.



2. Le aree da cedere gratuitamente al comune dovranno essere sistemate a cura dei PROPONENTI in parte come aree verde attrezzato primario (per la parte indicata con la sigla Sc 83 nell'Allegato B, di circa mq 8.250,00) e in parte come aree di forestazione (per la parte indicata con la sigla F1 nell'Allegato B, di circa mq 3.500,00). I costi di sistemazione delle aree a verde attrezzato potranno essere detratti dagli oneri di urbanizzazione primaria corrispondenti all'intervento.

3. 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.

4. 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. 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 B";

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

- ☐ Superficie territoriale Catastale mq 19.180,00
- ☐ Superficie da cedere per forestazione minima mq 3.500,00
- ☐ Superficie da cedere come verde attrezzato mq 8.250,00
- ☐ Superficie fondiaria dei nuovi lotti edificabili mq 2.560,00
- ☐ Superficie fondiaria di pertinenza abitazione esistente mq 4.300,00
- ☐ Viabilità mq 570,00
- ☐ Superficie netta pavimento aggiuntiva mq 767,00

3. La S.n.p. assegnata è aggiuntiva all'esistente. Nella superficie fondiaria di pertinenza dell'abitazione esistente **non sono ammessi gli interventi a saturazione degli indici di edificabilità fondiaria**, ai sensi dell'art. 32, comma 5 delle NTO.

La S.n.p. aggiuntiva di 767 mq potrà essere realizzata anche all'interno della Superficie fondiaria di pertinenza dell'abitazione esistente, o a confine o in aderenza di un eventuale ampliamento dell'esistente, non superando il limite di 70% della stessa, quindi 536,90 mq.

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

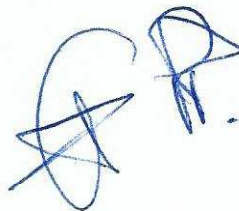
1. Il COMUNE si impegna ad attivare e concludere, secondo i principi desumibili dalla legge 241/90 e successive modificazioni e dalle leggi speciali che disciplinano le singole fattispecie, le necessarie procedure amministrative conseguenti all'attuazione del presente accordo.
2. Il COMUNE si impegna 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 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:
 - a) cedere gratuitamente al COMUNE con le modalità da definire nella convenzione afferente al Piano Urbanistico Attuativo dell'ambito o l'eventuale Permesso di costruire convenzionato l'area di mq 11.750 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 11.750 (Foglio 9 mappali 2094, 2119 – parziale, come individuata 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 i PROPONENTI dovranno 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 i PROPONENTI abbiano 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 dei PROPONENTI, 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. 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 dei PROPONENTI.

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. I PROPONENTI con la sottoscrizione del presente accordo autorizzano 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 di Accordo su Estratto catastale, in scala 1:2000;
- b) Allegato B: Ambito di variante urbanistica, in scala 1:2000;

Spinea, lì 16/02/2017

