

Allegato alla proposta di delibera di consiglio comunale
Oggetto: Nuova fermata autobus in via Roma in prossimità Hotel Raffaello – Attuazione comparti edificatori R2/60 e R2/61 - Approvazione dello schema di atto per la cessione anticipata al patrimonio comunale delle aree per la fermata dell'autobus -

Atto per la cessione anticipata al patrimonio comunale delle aree per fermata autobus lungo via Roma in prossimità dell'Hotel Raffaello
Attuazione comparti edificatori R2/60 e R2/61
Accordo

tra le ditte:

Immobiliare Villanova S.R.L. con sede in VENEZIA

Millennio S.A.S. Di Nonn Gabriele & C. con sede in Venezia

e **il Comune di Spinea**, rappresentato dal responsabile del settore Pianificazione e tutela del territorio Fiorenza Dal Zotto.

Premesso che:

- la ditta Immobiliare Villanova s.r.l. con sede in Venezia, loc. Chirignano, Piazza San Giorgio n. 18, legale rappresentante e amministratore geom. Angelo Manfrin risulta proprietaria dei mappali 146 e 1097 del foglio 6;

- la ditta Millennio S.A.S. Di Nonn Gabriele & C. con sede in Venezia risulta proprietaria del mappale 1432 del foglio 6.

I mappali 146 e 1097 costituiscono il comparto edificatorio al cui interno sono previste aree per l'edificazione [lotto ineditato R2/60], un'area a destinata alla realizzazione di "Parcheggio" e "Aree per attrezzature a parco e per il gioco e sport".

Parte del mappale 1432 costituisce parte del comparto edificatorio al cui interno sono previste aree per l'edificazione [lotto ineditato R2/61], un'area a destinata alla realizzazione di "Parcheggio" e "Aree per attrezzature a parco e per il gioco e sport".

In sintesi i mappali sopra elencati ricadono all'interno dell'ambito di due comparti edificatori adiacenti, che sono destinati in parte ad area edificabile e in parte ad area a servizi (Parcheggi e area S.c. - Aree attrezzature parco per il gioco e lo sport) per i quali gli strumenti urbanistici generali comunali vigenti e adottati prevedono la presentazione di un'unica istanza [per ogni singolo comparto] finalizzata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato in cui si prevede la realizzazione, contestualmente all'edificazione, delle previste opere di urbanizzazione [verde e parcheggi].

Considerato che:

Il Comune di Spinea partecipa al "Programma sperimentale nazionale di mobilità sostenibile casa – scuola e casa - lavoro" insieme al Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e Azienda Veneziana della Mobilità S.p.a. AVM Holding.

Il progetto riguarda la realizzazione di punti attrezzati di interscambio modale per incentivare l'uso del trasporto pubblico lungo direttrici interessate da forti flussi scolastici e, nello specifico, il programma prevede, per il comune di Spinea, la realizzazione di una piattaforma intermodale in Via Martiri e fermate attrezzate.

Il progetto prevede, tra le varie opere, anche la realizzazione di una nuova fermata autobus lungo via Roma, nella direzione Spinea – Venezia, nell'area posta in prossimità dell' Hotel Raffaello, come

meglio identificata negli elaborati allegati.

Parte dell'area interessata dalla fermata sopra descritta ricade all'interno dell'area così identificata catastalmente al Foglio 6 del Catasto terreni, di proprietà di soggetti privati:

parte del mappale 146, parte del mappale 1097 e parte del mappale 1432 di proprietà delle ditte sopra descritte.

Accertato che:

Dalla verifica comparata del progetto di viabilità in fase di redazione con le previsioni dello strumento urbanistico, si rileva che parte delle aree destinate a servizi risultano destinate alla realizzazione della nuova fermata e pertanto, per poter dare esecuzione il prima possibile alle opere previste, l'amministrazione comunale ha necessità di acquisire con urgenza le aree su cui verrà a realizzarsi la nuova fermata e quindi prima della prevista edificazione dei comparti da parte dei privati.

A tal fine, l'amministrazione comunale in data 26 ottobre 2021 ha incontrato, presso la sala giunta della sede municipale, le ditte private proprietarie delle aree al fine di definire le modalità di acquisizione anticipata [rispetto all'edificazione dei due comparti] delle aree. Gli esiti di questo incontro sono oggetto del presente accordo.

Articolo 1 – Accettazione vincoli progettuali dell'opera pubblica in fase di realizzazione da parte delle ditte proprietarie

Le ditte proprietarie si impegnano a rispettare i vincoli derivanti dall'esecuzione del progetto di viabilità in fase di redazione da parte dell'amministrazione comunale (accessi, servitù, ecc.) relativo alla progettazione della nuova fermata dell'autobus e a progettare il comparto edificatorio nel rispetto di tali prescrizioni progettuali con la precisazione che, in ogni caso, dovrà essere loro garantito un accesso adeguato all'area edificabile sottostante [due comparti distinti con accessi distinti].

Articolo 2 – Marciapiede in adiacenza della fermata in sede di attuazione del comparto

Le ditte proprietarie, in sede di progettazione ed esecuzione del progetto di comparto, si impegnano a realizzare, in adiacenza all'area destinata alla nuova fermata un marciapiede pedonale, dimensionato nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, che consenta il passaggio in sicurezza dei pedoni e tale da costituire un adeguato spazio di distacco tra l'area edificata e la viabilità pubblica. Il marciapiede dovrà essere progettato garantendo continuità del percorso e uniformità di materiali e caratteristiche tra i due comparti.

Articolo 3 – Frazionamento da parte delle ditte proprietarie delle aree oggetto di cessione al comune

Le ditte proprietarie si impegnano a redigere e far approvare il prima possibile e comunque entro 30 giorni dall'approvazione del presente schema di accordo da parte del Consiglio comunale, il frazionamento con l'individuazione delle aree che verranno cedute al Comune anticipatamente rispetto alla realizzazione del comparto per dare continuità all'esecuzione dei lavori della fermata dell'autobus in corso di realizzazione.

Il frazionamento verrà redatto in coerenza e nel rispetto del progetto di fermata autobus redatto dalla Azienda Veneziana della Mobilità S.p.a. AVM Holding e in modo tale da individuare non più di un mappale per ogni ditta proprietaria al fine di semplificare la gestione patrimoniale dei beni comunali.

I costi del frazionamento sono interamente a carico delle ditte private quale misura compensativa della non esecuzione, sulle aree oggetto di cessione, delle opere di urbanizzazione previste nel comparto. Nessun conguaglio a carico del comune sarà dovuto per i costi di frazionamento nè per il valore delle aree oggetto di cessione.

Articolo 4 – Cessione delle aree

Le ditte proprietarie, una volta approvato il frazionamento, si renderanno fin da subito disponibili a stipulare l'atto di cessione delle aree che dovrà avvenire, compatibilmente con i tempi necessari per l'approvazione del frazionamento, entro 30 giorni dalla data di approvazione da parte del Consiglio comunale del presente atto.

L'atto verrà stipulato dal segretario generale e i costi saranno a carico dell'amministrazione comunale in quanto si tratta di cessione anticipata, rispetto all'attuazione del progetto di comparto [e cessione delle relative aree e opere], richiesta dall'amministrazione stessa al fine di garantire l'attuazione del progetto di opera pubblica.

Articolo 5 – Attuazione dei comparti edificatori

La cessione delle aree comporta il conseguente adeguamento del perimetro del comparto edificatorio che quindi escluderà le aree già cedute anticipatamente all'amministrazione per la realizzazione della nuova fermata. Tale adeguamento del perimetro non comporterà alcuna modifica/riduzione della potenzialità edificatoria dei lotti edificabili [che resta proporzionale alla superficie fondiaria degli stessi la quale, per l'appunto, resta immutata], ma comporta la riduzione delle aree a standard in quanto parte delle stesse verranno cedute proprio al fine di realizzare la nuova fermata dell'autobus.

Tale acquisizione anticipata comporta anche la trasformazione della destinazione pubblica delle aree oggetto di "cessione anticipata" da area a Parcheggio/Sc ad area per viabilità che risulta compatibile con le norme tecniche operative del Piano degli interventi vigente e adottato alla luce di quanto specificamente previsto dal comma 11 dell'articolo 35 delle Nto vigenti e del comma 11 dell'art. 33 delle NTO adottate, secondo cui:

"11. Nelle tavole di progetto di cui alla lettera d) del primo comma del precedente Art. 1 la distinzione tra Aree per l'istruzione (Sa), Aree per attrezzature di interesse comune (Sb), Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport (Sc) e parcheggi (P) è indicativa, come la definizione delle singole destinazioni d'uso all'interno delle rispettive classi, sarà determinata precisamente in sede di attuazione mediante l'approvazione del progetto definitivo."

Articolo 6 - Decorrenza dell'assunzione degli impegni da parte delle ditte proprietarie e dell'amministrazione comunale

Con la presentazione dello schema del presente atto firmato dai proprietari, i proprietari si sono già impegnati al rispetto di tutte prescrizioni/indicazioni in esso contenute che diventano vincolanti per l'amministrazione con l'approvazione del presente provvedimento da parte del Consiglio comunale.

Letto, firmato e sottoscritto

Spinea, 2021

Le ditte proprietarie

Immobiliare Villanova S.R.L. in qualità di proprietaria dei mappali 146 e 1097 del foglio 6

Millennio S.A.S. Di Nonn Gabriele & C. in qualità di proprietaria del mappale 1432 del foglio 6

Per il Comune di Spinea

Il responsabile del settore pianificazione e tutela del territorio

Fiorenza Dal Zotto