

COMUNE DI SPINEA
ACCORDO PROCEDIMENTALE AI SENSI ART.6
DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 n.11

Il giorno... del mese di... dell'anno 2019 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) – CAP 30038 – Piazza 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,
- **BERTOLDO PIETRO**, nato a Mirano il 19/12/1931 residente a Spinea in via Asseggiano n.23, CF BRTPTR31T19F241F(**procura figlia Bertoldo Bertilla**)
- **SAORIN GINO** nato a Dolo (ve) il 2/10/1931, residente a Chirignago (ve) in via Oriago n. 2/E CF.SRNGNI31R02D325Z
- **ZAMENGO ELVIRA** nata a Salzano il 29/11/1938, residente a Spinea in via Asseggiano n.32, CF ZMNLVR38S69H735F

- eredi di **SAORIN LUIGI** nato a Dolo il 2/09/1929 e deceduto il 20/02/2019 CF SRNLGU29P02D325M:
- moglie – **FAVARON ALBA** nata a Venezia il 19/10/1934 residente a Spinea (Ve) in via Manzoni n.38, CF FVRLBA34R59F241I
- figlio – **SAORIN MORENO**, nato a Venezia il 30/10/1966, residente a Pianiga in via Gran San Bernardo n.16/9, CF SRNMRN55R30L736C
- figlia – **SAORIN ANNALISA** nata a Venezia il 22/03/1957, residente a Chirignago (Ve) in via dei Profeti n.14/A, CF SRNNLS57C62L736K
- figlia **SAORIN CINZIA** nata a Venezia il 17/08/1963, residente a Salzano in via Diaz n. 42, CF SRNCNZ63M57L736S

in qualità di comproprietari degli immobili oggetto del presente accordo e descritti nella successiva lettera b) nel seguito del presente atto denominati anche semplicemente “**PROPONENTE**” dall'altra parte

PREMESSO CHE:

- a) l'art.6 della Legge Regionale 23.04.2004 n.11, prevede da parte dei Comuni, delle Provincie, 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 degli immobili siti in Comune di Spinea, in via Pascoli 39, catastalmente censiti all'UTE di Venezia al NCT foglio 6 mappale 106 e al NCEU sez U – foglio 6 mappale 106 e sta acquisendo il mappale 836 foglio 6 (vedi atto);

COMUNE DI SPINEA

ACCORDO PROCEDIMENTALE AI SENSI ART.6

DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 n.11

- c) il Comune di Spinea è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato dalla Conferenza dei 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 2013 e che con deliberazione del Consiglio Comunale n.8 del 6/04/2018 è stata approvata la Variante Generale al Piano degli Interventi entrata in vigore il 15/5/2018;
- 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) 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) 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) i contenuti di tale Documento sono ritenuti tutt'ora condivisibili con particolare riferimento alla necessità di dare alla città nuove dotazioni territoriali e nuovi servizi;
- h) l'art. 17 c.2 lett.d) del PAT prevede che "Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economicofinanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione ai seguenti obiettivi di qualità" tra i quali è indicato il "miglioramento della qualità del tessuto edilizio e dei relativi servizi pubblici, recupero delle zone dismesse o di degrado".
- i) L'art 17 c.2 lett.e) delle NT del PAT precisa che si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al beneficio pubblico sia almeno pari ad una volta e mezza quello privato. In altri termini, il beneficio pubblico derivante dalla trasformazione urbanistica non dovrà essere inferiore al 60% dell'incremento di valore complessivo, avendo riguardo sia agli aspetti fisici, sia a quelli ambientali, paesaggistici, territoriali e architettonici. In ogni caso il beneficio pubblico dovrà essere considerato al netto degli oneri e delle opere di urbanizzazione previste dalla legge o dalle condizioni attuative prescritte dal PI, nonché degli interventi necessari ai fini della sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali o paesaggistiche.
- j) il PROPONENTE, condividendo gli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione comunale e richiamati alla precedente lettera h) si è reso disponibile a concordare quanto oggettivato per consentire un intervento di rigenerazione urbana riguardante un immobile di proprietà dismesso e in stato di degrado ed abbandono denominato Ex bocciodromo prevedendo la sua demolizione e trasformazione residenziale e la realizzazione di un insieme di opere di interesse pubblico funzionali all'ampliamento e adeguamento dell'ecocentro, alla creazione di un nuovo accesso al Parco delle Gemme, al miglioramento della sicurezza stradale pedonale e alla sistemazione delle aree a

COMUNE DI SPINEA
ACCORDO PROCEDIMENTALE AI SENSI ART.6
DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 n.11

parcheggio anche 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 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 della redigendo variante al P.I.
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 con le modalità da definire nella convenzione afferente al Permesso di Costruire Convenzionato dell'intervento una superficie catastale di mq 1.100, per consentire la realizzazione a carico del proponente, di un parcheggio, corrispondente al mappale Foglio 6 mappale 836 e parte del mappale Foglio 6 mappale 106, come meglio descritti nell'Allegato A.
2. il PROPONENTE si impegna inoltre alla realizzazione di un insieme di opere di interesse pubblico funzionali all'ampliamento e adeguamento dell'ecocentro, alla creazione di un nuovo accesso al Parco delle Gemme, al miglioramento della sicurezza stradale pedonale e alla sistemazione delle aree a parcheggio come meglio descritte nell'allegato B;

COMUNE DI SPINEA
ACCORDO PROCEDIMENTALE AI SENSI ART.6
DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 n.11

3. I costi di realizzazione delle opere sono a carico del PROPONENTE e potranno essere detratti dagli oneri di urbanizzazione primaria solo per la parte eccedente il beneficio pubblico previsto.

Articolo 5 - Contenuti urbanistici

1. I contenuti urbanistici del presente accordo sono rappresentati dagli elaborati grafici denominati in calce “Allegato C”;

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

Superficie totale intervento territoriale	10.040 mq
Superficie già pubblica o di uso pubblico	5.930 mq.
Superficie privata interessata	4.110 mq.
Superficie fondiaria	3.010 mq.
Superficie privata oggetto di cessione al pubblico	1.100 mq
Superficie complessiva	1.693 mq
Destinazione	residenziale

3. La superficie fondiaria del lotto sarà classificata come ZTO di tipo C1.

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.

5. Gli elaborati allegati al presente accordo, costituiscono dal punto di vista planimetrico carattere indicativo, che troveranno precisa elaborazione in sede di progetto esecutivo da presentarsi contestualmente all’istanza di permesso di costruire convenzionato.

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 dal PROPONENTE, si trasferiranno ai futuri acquirenti e/o beneficiari, nonché agli eventuali eredi, successori o aventi causa, ciò

COMUNE DI SPINEA
ACCORDO PROCEDIMENTALE AI SENSI ART.6
DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 n.11

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:

- a) cedere gratuitamente al COMUNE con le modalità da definire nella convenzione afferente al Permesso di Costruire l'area di mq 1.100 come individuata nell'Allegato A ed attrezzata a cura del PROPONENTE;
- b) presentare il 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) 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 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 1.100, mappale 836 e parte del mappale 106 Foglio 6, come individuati nell'Allegato A ed attrezzata a cura del PROPONENTE;

COMUNE DI SPINEA
ACCORDO PROCEDIMENTALE AI SENSI ART.6
DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 n.11

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 il PROPONENTE dovrà dare a garanzia dell'esecuzione dei lavori al momento della firma della convenzione 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 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.

6. 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, 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

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. 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:

Allegato A: Ambito della proposta di accordo di pianificazione su base catastale, in scala 1:2000;

COMUNE DI SPINEA
ACCORDO PROCEDIMENTALE AI SENSI ART.6
DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 n.11

Allegato B Descrizione del Progetto

Allegato C: elaborati di variante urbanistica, in scala 1:2000.