



CITTÀ DI SPINEA

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

PIANO DEGLI INTERVENTI

ACCORDI DI PIANIFICAZIONE (AP)

ART. 6 L.R. 11/2004

MAGGIO 2017

AP-00 - Gelsi

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:

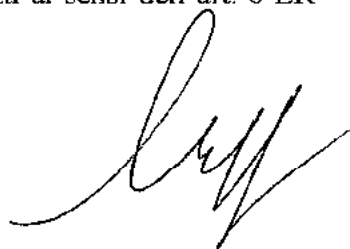
- c) l'art. 6 della Legge Regionale 23.04.2004 n. 11, prevede da parte dei Comuni, delle Province, della Regione la possibilità di "concludere accordi con soggetti pubblici e privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico", confermando che 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 procedimentali 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 fideiussorie 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 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 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



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.

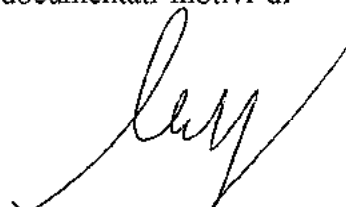
Articolo 9 – Condizioni risolutive dell'accordo

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.



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

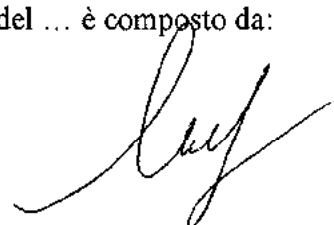
1. 1. Ai sensi dell'art. 2645-quater del Codice Civile, le parti contraenti autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia, per quanto eventualmente occorrente, all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità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

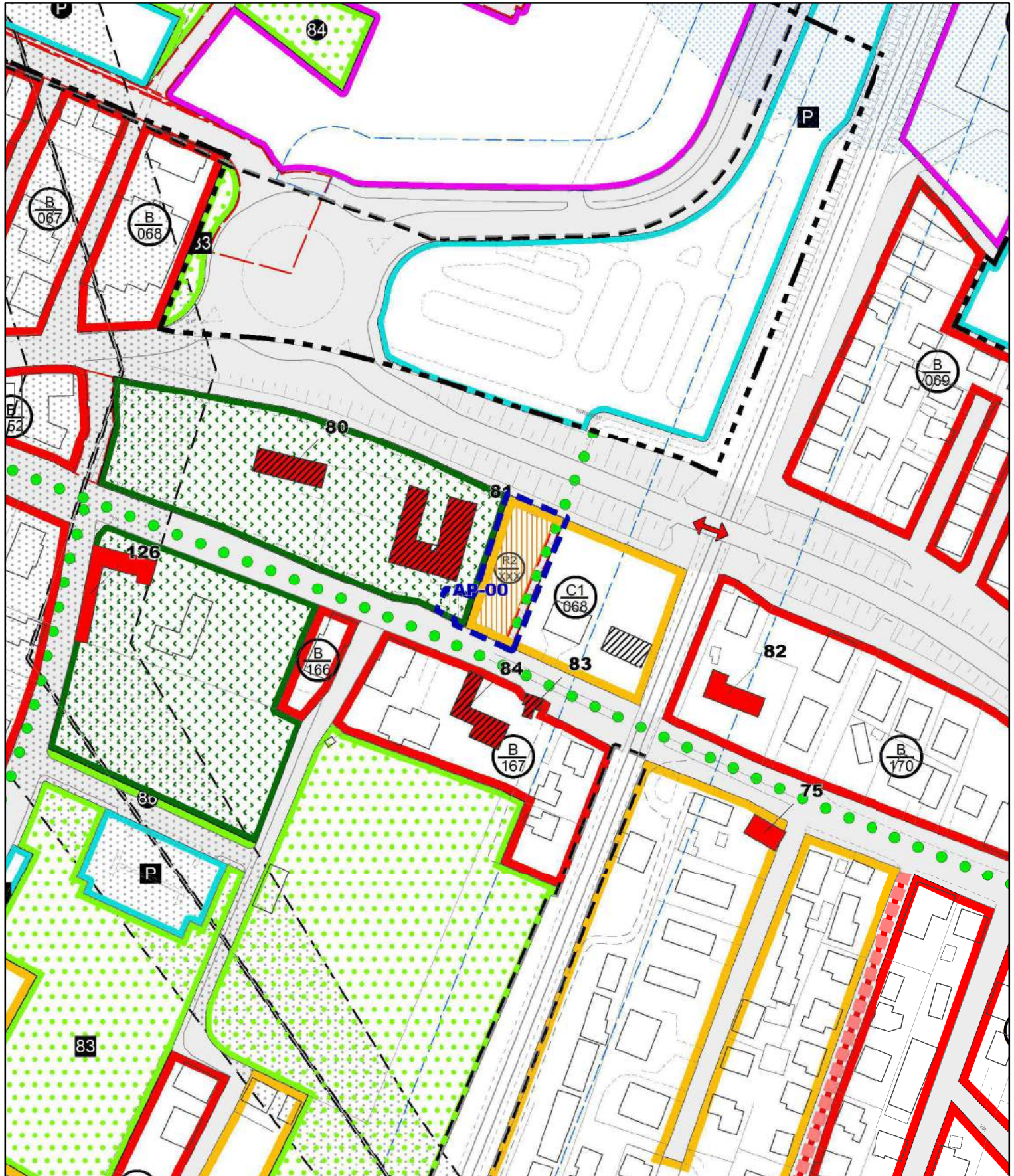


Accordo di pianificazione n. 00 – GELSI S.r.l.
9 febbraio 2017

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

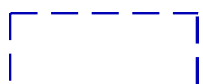
Spinea, lì ...

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of fluid, connected strokes. The signature is positioned on the right side of the page, below the list of attachments.



Scala 1:2.000

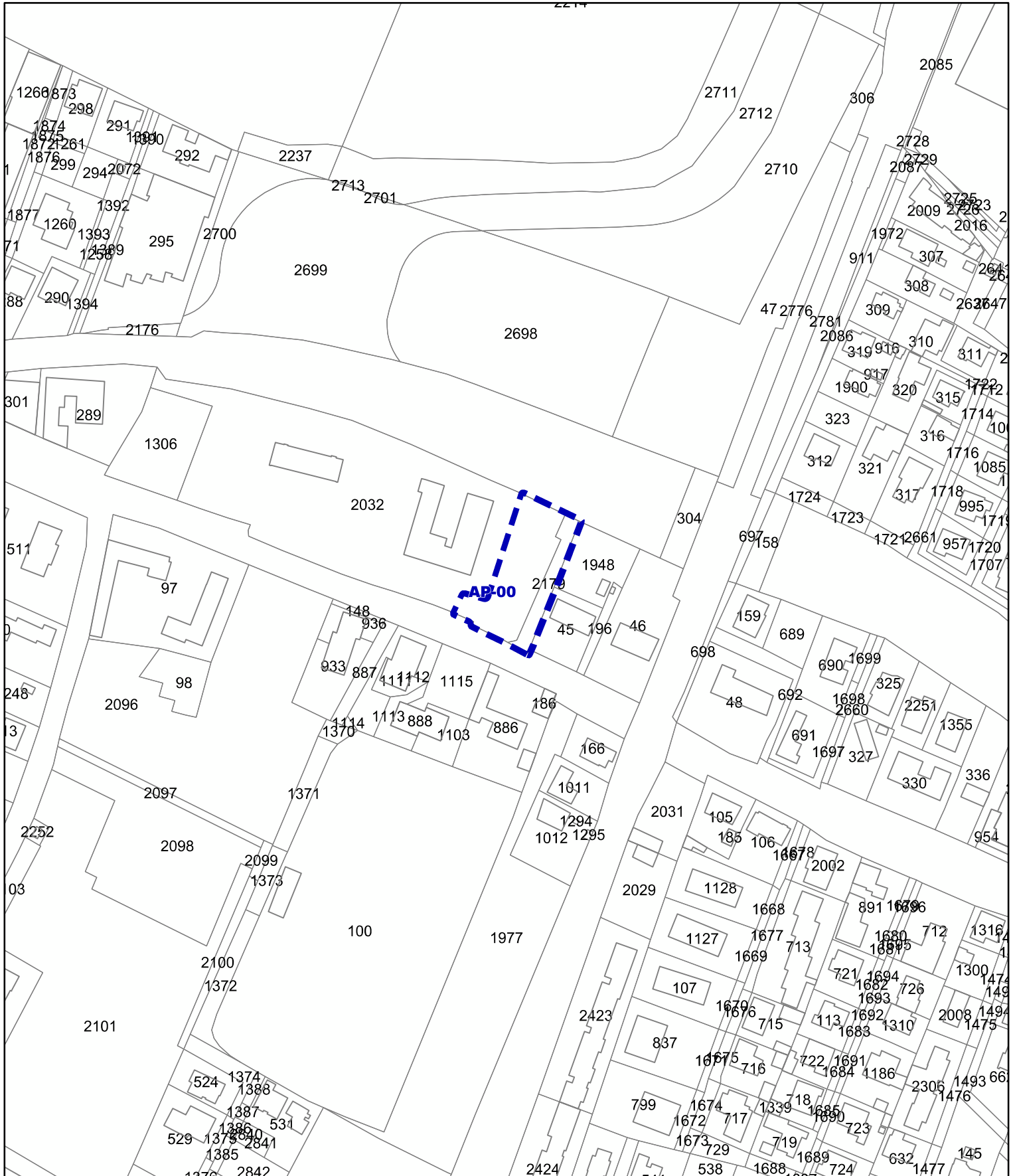
Legenda



Ambito variante



Allegato n°2 - Proposta di
variante



Scala 1:2.000



Legenda



Ambito variante

Allegato n°1 - Ambito della
proposta su base catastale

AP-01 - Cometti

Luigi Nicola Cometti
Via Roma, 108
30038 Spinea (VE)

Andrea Cometti
Via Dei Botteri, 4/A int.8
31027 Spresiano (TV)

Marisa Cometti
Via Roma n. 108/B
30038 Spinea (VE)

Comune di Spinea

N. 0006257 24/02/2017
Cla: 6.2 - Fasc: N.21



UO: SET11

Spinea, 24 gennaio 2017

Preg.mo Sig.
SINDACO
del Comune di
SPINEA

OGGETTO: Proposta di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2014 – Area Famiglia Cometti

Preg.mo Sig. Sindaco,

con la presente, facendo seguito ai confronti intercorsi sulla proposta di Accordo di pianificazione già presentata, depositiamo una nuova bozza che si limita a recepisce la richiesta di quantificare la capacità edificatoria "privata" in 1.500 mq. di SNP, ferma ogni altra previsione.

Restano confermati tutti i precedenti allegati.

A disposizione per quanto occorra, porgiamo distinti saluti.

Luigi Nicola Cometti

Andrea Cometti

Marisa Cometti

Federico Cometti
Località Greti, 56
52020 Bucine (AR)

Spinea, 24 gennaio 2017

Preg.mo Sig.
SINDACO
del Comune di
SPINEA

OGGETTO: Proposta di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2014 – Area Famiglia Cometti

Preg.mo Sig. Sindaco,

con la presente, facendo seguito ai confronti intercorsi sulla proposta di Accordo di pianificazione già presentata, deposito una nuova bozza che si limita a recepisce la richiesta di quantificare la capacità edificatoria “privata” in 1.500 mq. di SNP, ferma ogni altra previsione.

Restano confermati tutti i precedenti allegati.

A disposizione per quanto occorra, porgo distinti saluti.

Federico Cometti



Pasquale Cometti
Viale Roma n. 7
15020 Gabiano (AL)

Spinea, 27 gennaio 2017

Preg.mo Sig.
SINDACO
del Comune di
SPINEA

OGGETTO: Proposta di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2014 – Area Famiglia Cometti

Preg.mo Sig. Sindaco,

con la presente, facendo seguito ai confronti intercorsi sulla proposta di Accordo di pianificazione già presentata, deposito una nuova bozza che si limita a recepisce la richiesta di quantificare la capacità edificatoria “privata” in 1.500 mq. di SNP, ferma ogni altra previsione.

Restano confermati tutti i precedenti allegati.

A disposizione per quanto occorra, porgo distinti saluti.

Pasquale Cometti


Simonetta Borsato
Via Acquette n. 10
35122 Padova (PD)

Spinea, 24 gennaio 2017

Preg.mo Sig.
SINDACO
del Comune di
SPINEA

OGGETTO: Proposta di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2014 – Area Famiglia Cometti

Preg.mo Sig. Sindaco,

con la presente, facendo seguito ai confronti intercorsi sulla proposta di Accordo di pianificazione già presentata, deposito una nuova bozza che si limita a recepisce la richiesta di quantificare la capacità edificatoria “privata” in 1.500 mq. di SNP, ferma ogni altra previsione.

Restano confermati tutti i precedenti allegati.

A disposizione per quanto occorra, porgo distinti saluti.

Simonetta Borsato



Nicoletta Borsato
Via San Camillo de Lellis n. 1
35128 Padova (PD)

Spinea, 24 gennaio 2017

Preg.mo Sig.
SINDACO
del Comune di
SPINEA

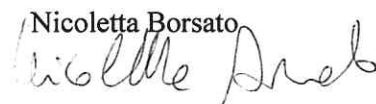
OGGETTO: Proposta di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2014 – Area Famiglia Cometti

Preg.mo Sig. Sindaco,

con la presente, facendo seguito ai confronti intercorsi sulla proposta di Accordo di pianificazione già presentata, deposito una nuova bozza che si limita a recepisce la richiesta di quantificare la capacità edificatoria “privata” in 1.500 mq. di SNP, ferma ogni altra previsione.

Restano confermati tutti i precedenti allegati.

A disposizione per quanto occorra, porgo distinti saluti.

Nicoletta Borsato


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 ... 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,
 - COMETTI MARISA, nata a Borgoricco il 16/05/1932, e residente a Spinea (Ve), in Via Roma, 108 B/1 (cod. fisc. CMTMRS32E56B031I),
 - COMETTI LUIGI NICOLA nato a Spinea il 25/07/1948, residente a Spinea Via Roma 108 (cod. fisc. CMTLNC48L25I908S)
 - COMETTI PASQUALE nato a Venezia il 9/02/1961, residente a Gabiano (AL) Viale Roma,7 (cod. fisc. CMTSQL61B09L736Q)
 - COMETTI ANDREA nato a Venezia 16/08/1962, residente a Spresiano (TV) Via Dei Botteri 4/a int. 8 (cod. fisc. CMTNDR62M16L736J)
 - COMETTI FEDERICO nato a Venezia il 15/06/1964, residente Bucine (AR) Località Greti, 56 (cod. fisc. CMTFRC64H15L736M)
 - BORSATO NICOLETTA nata a Noale il 22/12/1949, residente a Padova Via San Camillo de Lellis, 1 (cod. fisc. BRSNLT49T62F904N)
 - BORSATO SIMONETTA nata a Noale il 25/10/1950, residente a Padova Via Acquette, 10 (cod. fisc. BRSSNT50R65F904F)
- in qualità proprietari 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:

- 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 catastalmente censiti come di seguito: Foglio 9 mappale 2093, di mq 8.270 di superficie catastale;
- 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 nella Tav. 4 – Carta della trasformabilità del PAT l'area di cui alla lettera d) è localizzata una linea preferenziale di sviluppo insediativo residenziale;
- h) Che il comma 29 dell'art. 14 delle Norme di Attuazione del PAT prescrive che: «nelle aree non sottoposte ad obbligo di Piano Urbanistico Attuativo dal P.R.G. vigente precedente all'entrata in vigore del PAT, lo *jus ædificandi* direttamente assegnabile dal PI non potrà essere superiore al 10% di quello ammesso nel campo di intervento, elevabile al 100% attraverso l'assegnazione al soggetto attuatore di 1 mq di *jus ædificandi* per ogni 2 mq di credito edilizio localizzato all'interno dell'ambito di intervento»;
- i) 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 h) e **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** è 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 fideiussorie nonché una valutazione della congruità della convenienza pubblica in applicazione del principio di perequazione»

- j) Che la lettera f) del comma 3) dell'art. 19 – Perequazione urbanistica, delle Norme di Attuazione del PAT stabilisce che: «Negli ambiti di perequazione urbanistica, perequazione urbanistica integrata e perequazione urbanistica ambientale definiti dal PI la cessione al demanio comunale del 60% della superficie territoriale oggetto di accordo di pianificazione (comprensiva delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed agli interventi di messa in sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali e paesaggistiche), per le finalità di cui al successivo comma 4, lettere **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**, b) e c) costituisce di norma soddisfacimento dell'interesse pubblico, fatta salva la specifica valutazione di congruità economica in relazione agli interventi ammessi dal PI»;
- k) Che per favorire la realizzazione di nuove aree a forestazione per mitigare gli effetti ambientali prodotti dal Passante e per dare alla città nuove dotazioni territoriali e nuovi servizi, il comune di Spinea intende utilizzare le aree acquisite negli ambiti di perequazione urbanistica integrata mediante la procedura dell'accordo di pianificazione per localizzare i crediti edilizi derivanti dalla cessione/vincolo al demanio pubblico delle aree di forestazione.
- l) Che il PROPONENTE, condividendo gli obiettivi di perseguiti dall'Amministrazione comunale e richiamati alle precedenti lettere, si è reso disponibile a concordare quanto oggettivato per consentire la realizzazione 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 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 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) il 60% dell'area censita al Foglio 9 mappale 2093 corrispondente a mq 4.962 di superficie catastale, comprensiva della superficie fondiaria di localizzazione dei crediti edilizi, del verde e dei parcheggi pubblici, come meglio descritti nel successivo Articolo 5 e nell'Allegato A.

2. I privati saranno tenuti a realizzare le opere di urbanizzazione in quantità e qualità non superiori a quelle risultanti dalla planimetria allegata sub **C** e dal computo metrico estimativo allegato sub. **D**, in relazione al quale è stata compiuta la valutazione di sostenibilità dell'operazione ed è stato stimato il rapporto tra beneficio pubblico e beneficio privato in conformità alle previsioni del P.A.T.. Eventuali variazioni, se necessarie, non potranno comunque determinare un aumento dell'importo finale complessivo.

Articolo 5 – Contenuti urbanistici

1. I contenuti urbanistici del presente accordo sono rappresentati dagli elaborati grafici denominati in calce “Allegato **B**”, integrati con le previsioni indicative dell'Allegato **C** e con le valutazioni economiche dell'Allegato **D**.

2. Le carature urbanistiche relative all'ambito di trasformazione denominato **AP/1**, espresse in SNP sulla base delle NTA vigenti al momento della proposta di accordo, sono le seguenti:

– Superficie territoriale Catastale	mq	8.270,00
– Superficie fondiaria privata (40% ST)	mq	3.308,00
– Superficie fondiaria del lotto pubblico (20% ST)	mq	1.654,00
– Superficie a verde	mq	2.481,00
– Superficie a parcheggio pubblico	mq	827,00
– Superficie netta pavimento massima privata	mq	1.500,00
– Superficie netta pavimento massima pubblica	mq	827,00

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 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.

Articolo 8 – Tempistiche e durata dell'accordo

1. Per poter dare attuazione agli interventi oggetto del presente accordo, i PROPONENTI si 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, il 60% dell'area censita al Foglio 9 mappale 2093 corrispondente a mq 4.962 di superficie catastale, comprensiva della superficie fondiaria di localizzazione dei crediti edilizi, del verde e dei parcheggi pubblici, come meglio descritti nel precedente Articolo 5 e nell'Allegato A, e altresì a realizzare a propria cura e spese i parcheggi interni all'ambito nonché i marciapiedi e l'impianto di illuminazione pubblica esterni all'ambito, come indicati nella planimetria costituente l'Allegato C, nei limiti quantitativi e di valore indicati dal computo metrico estimativo costituente l'Allegato D.

2. Il PROPONENTE si impegna a:

- a. cedere al comune, dopo apposito frazionamento, l'area identificata come zona C.2/019; entro tre mesi dall'approvazione del PUA di cui al seguente punto b;
- b. presentare il PUA 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 opere di urbanizzazione entro un anno dall'approvazione del PUA di cui al punto 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.

3. 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.

4. 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 12 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 i termini indicati all'articolo 8 il 60% dell'area censita al Foglio 9 mappale 2093 corrispondente a mq 4.962 di superficie catastale, come individuata nell'Allegato A.

3. Il mancato inizio dei lavori delle 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 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

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.

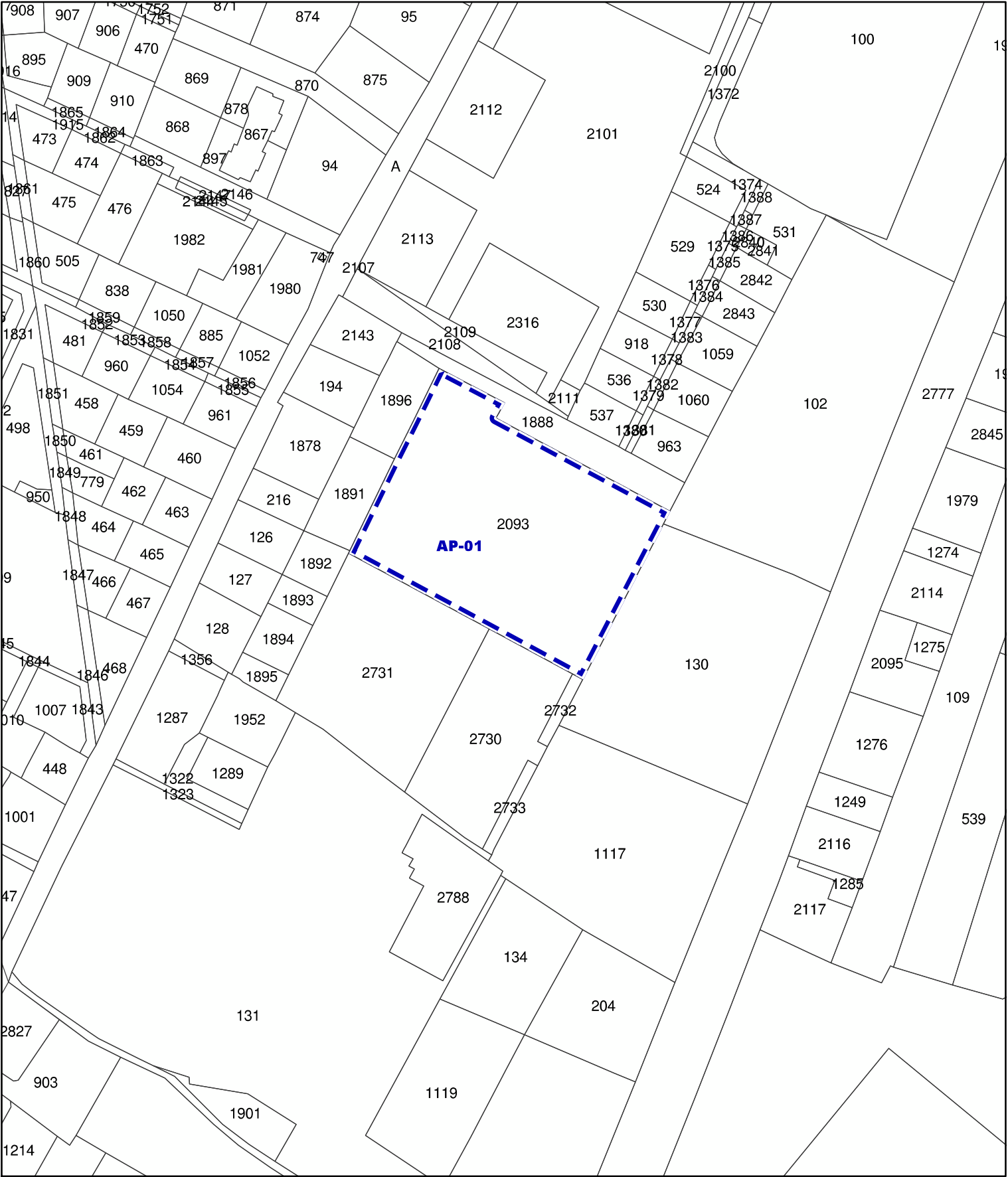
Articolo 14 – Pubblicità degli elaborati

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:

- a) Allegato A: Ambito di Accordo su Estratto catastale, in scala 1:2000;
- b) Allegato B: Ambito di variante urbanistica, in scala 1:2000;
- c) Allegato C: Planimetria contenente ipotesi progettuale delle opere di

- urbanizzazione interne ed esterne all'ambito;
- d) Allegato D: computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione previste.

Spinea, li _____



Scala 1:2.000

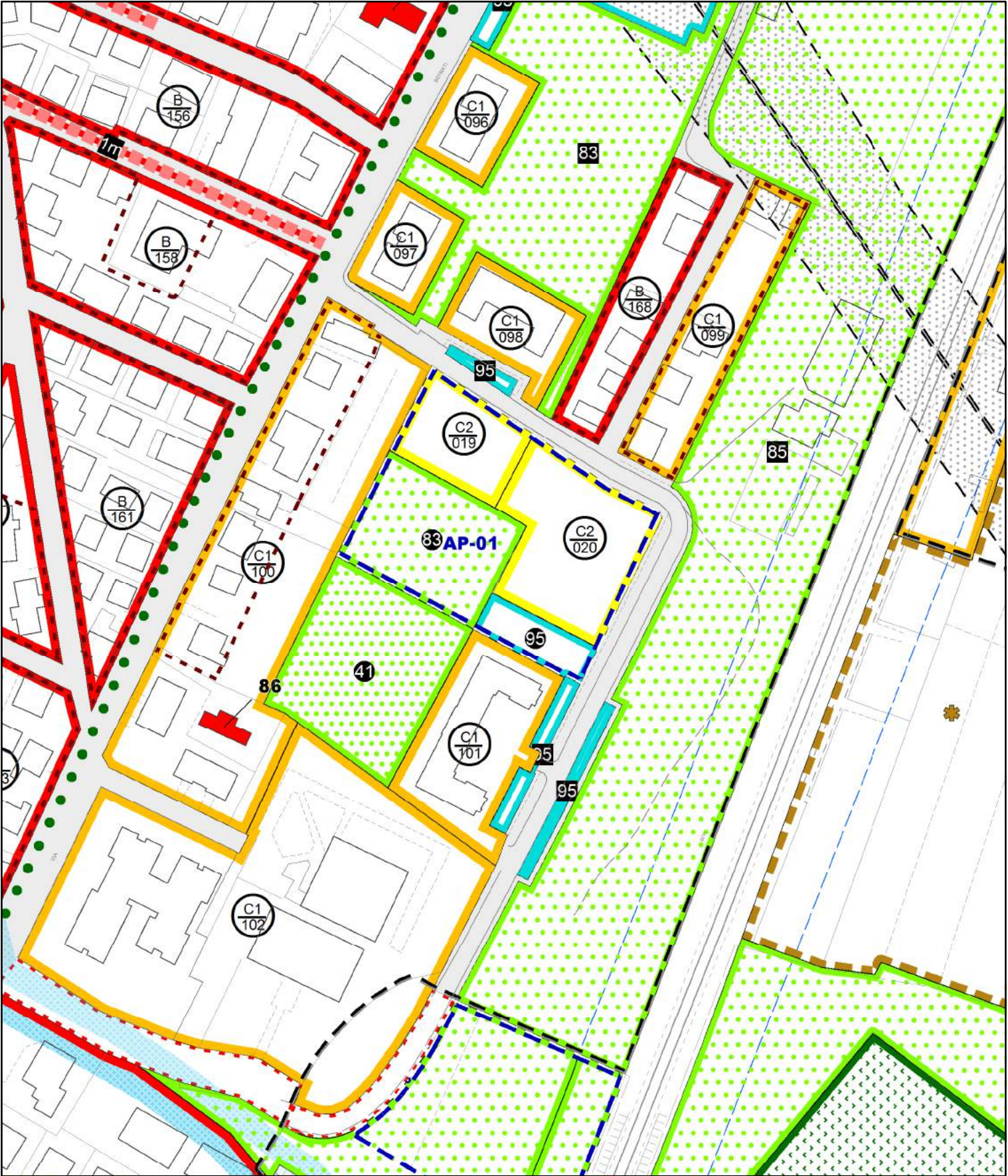
Legenda



Ambito proposta

Allegato n°1 - Ambito della
proposta su base catastale





Scala 1:2.000

Legenda



Ambito di variante

Allegato n°2 - Proposta di variante

AP-02 - Pinton

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;

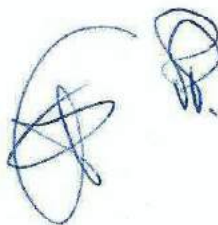
b) se per volontà o causa dei PROPONENTI, gli stessi non procedano:

☐ 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;

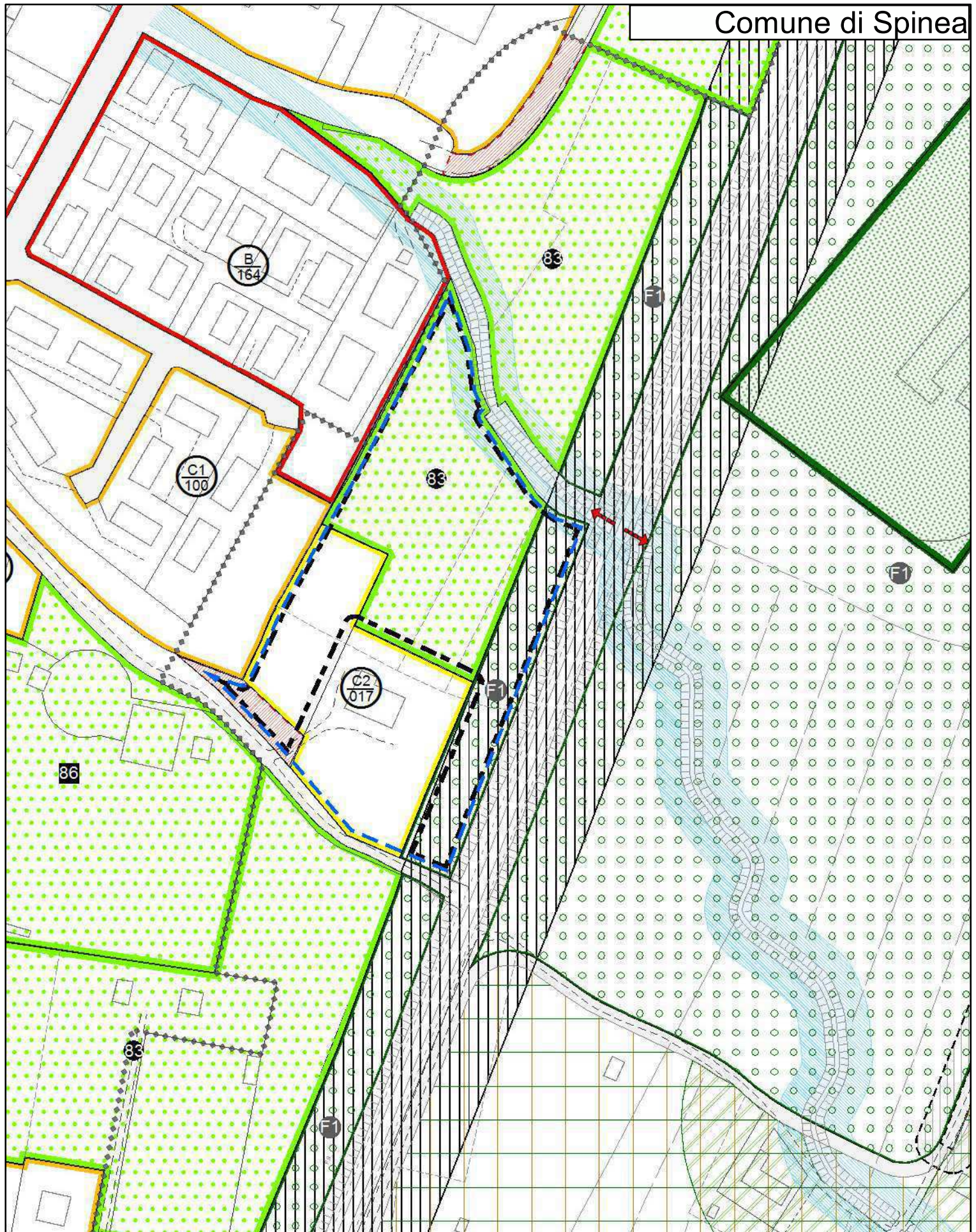
Spinea, lì 16/02/2017



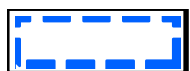
Scala 1:2.000



Allegato A



Legenda



Ambito proposta di variante

Scala 1:2.000



Allegato B
Proposta di variante

AP-03 - Bonso

SchemaAccordo_03_Bonso_01_2017
Visto Dal Zotto 30 gennaio 2017

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,
- **BONSO ANDREA**, nato a Mirano il 10/08/1955, e residente a Spinea (Ve), in Via delle Industrie, 5 (cod. fisc. BSNSFN62R46F241X), **BONSO STEFANIA**, nata a Mirano il 6/08/1962, e residente a Saccolongo (Pd), in Via Canton della Madonna, 32 (cod. fisc. BSNND55M10F241K), in qualità proprietari per ½ delle aree oggetto del presente accordo e descritte nella successivo lettera b) primo alinea, nel seguito del presente atto denominati anche semplicemente «**PROPONENTE**» dall'altra parte;
- **BONSO ANNAMARIA**, nata a Spinea il 29/04/1947, e residente a Spinea (Ve), in Via Roma, 403 (cod. fisc. BSNNMR47D69908P), **BONSO BRUNO**, nato a Spinea il 22/08/1943, e residente a Spinea (Ve), in Via Roma, 403 (cod. fisc. BSNBRN43M22I908C), **MILAN ERMENEGILDA**, nata a Spinea il 29/04/1947, e residente a Spinea (Ve), in Via Roma, 403 (cod. fisc. MLNRNG21P52F241V), in qualità proprietari per 1/3 delle aree oggetto del presente accordo e descritte 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 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, in Via delle Industrie, catastalmente censiti come di seguito:
 - Foglio 7 mappali 1079 di mq 5.084 di superficie catastale;
 - Foglio 7 mappale 1227, di mq 8.378 di superficie catastale;
 - Foglio 7 mappali 1679 di mq 13.160 di superficie catastale;
- 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 il PROPONENTE, 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 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 Piano Urbanistico Attuativo dell'area una superficie catastale di mq 21.422, per consentire la realizzazione di un'area a verde attrezzato, anche per mitigare gli effetti ambientali prodotti dalle infrastrutture, corrispondente ai mappali catastalmente censiti come di seguito: Foglio 7 mappali 1227, 1079 e 1679 parziale, come meglio descritti nell'Allegato A.

2. I costi di realizzazione dell'area a verde attrezzato primario (parco, verde gioco e sport) sono a carico del PROPONENTE e potranno essere detratti dagli oneri di urbanizzazione primaria corrispondenti all'intervento. 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 ciclopeditoni; eventuali invasi per bacini di laminazione non dovranno compromettere l'utilizzo a verde delle aree.

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/3** sono le seguenti:

– Superficie territoriale Catastale	mq 26.622,00
– Superficie da cedere a verde attrezzato	mq 21.422,00
– Superficie fondiaria del lotto	mq 5.200,00
– Superficie netta pavimento massima	mq 1.065,00

3. La superficie fondiaria del lotto sarà classificata come ZTO di tipo C2.

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 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.

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 l'area di mq 21.422 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. Decorso 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 21.422, mappali 1227, 1079 e 1679 parziale, del foglio 7, come individuati 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 il PROPONENTE dovrà 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 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

4. 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.

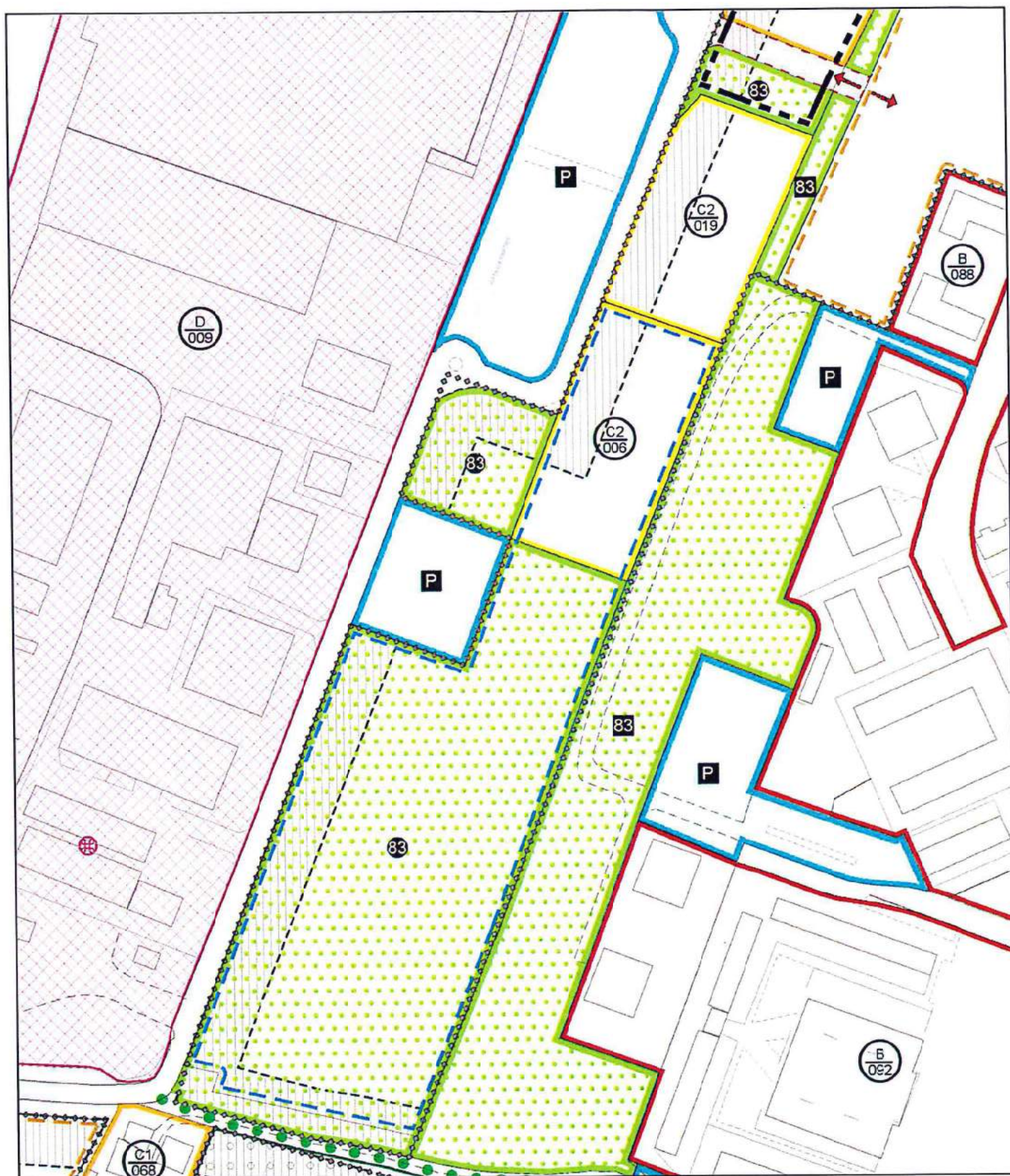
Articolo 14 – Pubblicità degli elaborati

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:

- a) Allegato A: Ambito della proposta di accordo di pianificazione su base catastale, in scala 1:2000;
- b) Allegato B: elaborati di variante urbanistica, in scala 1:2000.

Spinea, li .../5/03/17

Bonso Stefano
Borso Duemario
Borso Bruno
Adm. Borso



Scala 1:2.000

Legenda



Ambito proposta di variante

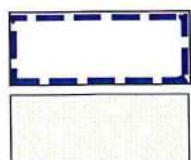


Allegato B
Proposta di variante



Scala 1:2.000

Legenda



Ambito proposta di variante

Superficie da cedere



Allegato A
Ambito della proposta su base catastale

AP-09 - Bonas

Dott. Gianni Bonas
Via Rossignago n. 53/A
Spinea (VE)

Spinea, 23 gennaio 2017



Preg.mo Sig.
SINDACO
del Comune di
SPINEA

OGGETTO: Proposta di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2014 "Norme per il governo del territorio ed il paesaggio"

Preg.mo Sig. Sindaco,

in relazione alla bozza di Accordo di pianificazione che ho già presentato in Comune e che è stata esaminata, deposito con la presente una ulteriore bozza adeguata alle indicazioni pervenute dall'Ufficio Urbanistica.

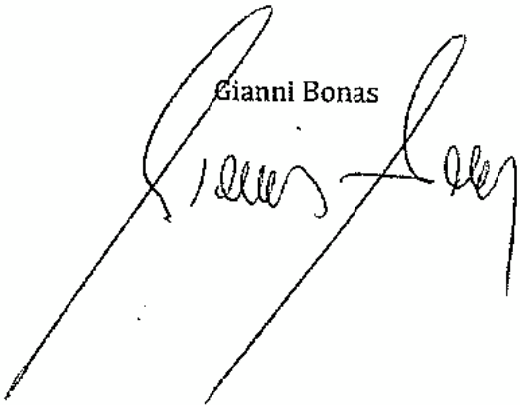
Restano confermati tutti gli allegati.

Con l'occasione informo che ho già concluso con i comproprietari dei terreni un accordo preliminare per la divisione del compendio, e che il rogito notarile di divisione definitiva è fissato per il giorno 7 febbraio 2017 avanti al Notaio Simone Bressan di Favaro Veneto.

Conseguentemente, nel giro di pochi giorni, avrò la piena titolarità e disponibilità dei terreni da cedere al Comune nell'ambito dell'Accordo.

Resto a disposizione per quanto occorra e porgo distinti saluti.

Gianni Bonas



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 2015 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) **BONAS GIANNI**, nato a Sacile (PN) il 13/02/1951, e residente a Spinea (Ve), in Via Rossignago, 53/A (cod. fisc. BNS GNN 51B13 H657A) in qualità proprietario 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 comproprietario dei terreni siti in Comune di Spinea catastalmente censiti come di seguito: Foglio 6 mappali 20, 1448, 1449 e 1680 (porzione) di circa mq 7.500 di superficie catastale; i comproprietari hanno peraltro già concluso un accordo preliminare di divisione del compendio e hanno fissato la data del rogito per procedere alla stipula dell'atto notarile di divisione, per cui il **PROPONENTE** può considerarsi (e comunque sarà a breve) nella piena disponibilità dei terreni da cedere al Comune in base al presente Accordo;
- e) 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;

- f) 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;
- g) 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.";
- h) 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»;
- i) 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 invariabili 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 aedificandi* localizzabile non potrà essere superiore a 400 mq di S.n.p. ad ettaro».
- j) Che tra il comune di Spinea e il Proponente è efficace una convenzione stipulata il 17 novembre 2005 ai sensi dell'art 30 delle N.T.A. del P.R.G per la realizzazione di un centro sanitario polivalente di mq 308 di Superficie netta di pavimento, entro l'area classificata come Sb (aree per attrezzature di interesse comune) corrispondente al mappale 20/b del foglio 6, di circa mq 4.348 di superficie catastale, e successivamente integrata con atto di repertorio n. 2497 del 5/09/2007, al fine di consentire la realizzazione, oltre che della struttura sanitaria anche di appositi spazi a parcheggio.
- k) Che nella convenzione di cui alla lettera precedente il PROPONENTE si è impegnato a praticare, per le prestazioni effettuate nella struttura,

condizioni favorevoli per i cittadini residenti a Spinea, e precisamente uno sconto del 10% rispetto al tariffario nazionale.

- l) Che, ai sensi del punto 8 della medesima convenzione, la destinazione d'uso della struttura è stata confermata in "presidio ambulatoriale di recupero e rieducazione fisica", e che "qualsiasi modifica alla destinazione d'uso dovrà essere di interesse pubblico, autorizzata dal Consiglio Comunale e convenzionata con il Comune di Spinea".
- m) Che successivamente, il PROPONENTE mediante specifica osservazione al PAT (osservazione n. 22), ha chiesto la possibilità di inserire all'interno dell'area in oggetto anche attività diverse dal "centro sanitario polivalente", e in particolare attività di tipo terziario, da concordare con l'amministrazione comunale.
- n) Che, il dispositivo di controdeduzione approvato dalla Conferenza di Servizi del 17.12.2012 demanda al Piano degli Interventi la valutazione sull'opportunità di considerare anche le aree in oggetto ai fini della realizzazione un parco urbano, e di definire destinazione d'uso diverse a fini sportivo-ricreativi.
- o) Che nella Tav. 4 – Carta della trasformabilità del PAT l'area di cui alla lettera d), pur essendo prossima al corridoio ecologico secondario disposto lungo il confine a sud, che mette in relazione l'area del Parco Nuove Gemme con il corridoio dello scolo Fiumetto, non è interessata da invarianti ambientali o paesaggistiche ed 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;
- p) Che nell'ambito della redazione del Piano degli Interventi la realizzazione o l'ampliamento delle aree a verde attrezzato può avvenire mediante la regola della perequazione urbanistica di cui all'art. 17 delle N di A del PAT, finalizzata al "miglioramento della continuità ecosistemica, creazione di corridoi ecologici utilizzando i frammenti di habitat esistenti ed organizzandoli in rete" ed in conformità all'art. 14, comma 29 delle N di A del PAT che prevede che "nelle aree non sottoposte ad obbligo di Piano Urbanistico Attuativo dal P.R.G. vigente precedente all'entrata in vigore del PAT, lo *jus ædificandi* direttamente assegnabile dal PI non potrà essere superiore al 10% di quello ammesso nel campo di intervento, elevabile al 100% attraverso l'assegnazione al soggetto attuatore di 1 mq di *jus ædificandi* per ogni 2 mq di credito edilizio localizzato all'interno dell'ambito di intervento."
- q) Che nel caso di semplice modifica della destinazione d'uso di edifici esistenti la regola di cui all'art. 14, comma 29 del PAT può essere applicata tenendo conto dell'art 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, come modificato dalla L. 11 novembre 2014, n. 164, che

stabilisce che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione nonché:

- d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.
- r) Che pertanto, nel caso di modifica di destinazione d'uso, l'applicazione al 50% della regola di perequazione urbanistica prevista dal PAT, comporta la cessione al demanio comunale del 50% delle aree previste in conformità all'art. 18 delle N di A del PAT (*jus aedificandi* derivante da cessione di aree a forestazione pari a 400 mq ettaro), nel caso in oggetto ($308 \times 0,6 \times 0,5 / 0,04 = 2.310$ mq di superficie a forestazione);
- s) Che il presente accordo è diretto a modificare la destinazione d'uso del compendio immobiliare di cui al punto j ed altresì a superare la convenzione del 17/11/2005 (come modificata con l'atto integrativo del 05/09/2007) eliminando il vincolo di destinazione d'uso (pubblico) imposto sulla struttura nonché ogni altro vincolo e/o obbligo posto con la convenzione medesima;
- t) Che il PROPONENTE, condividendo gli obiettivi di perseguiti dall'Amministrazione comunale e richiamati alle precedenti lettere, si è reso disponibile a concordare quanto oggettivato per consentire la realizzazione 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 – ovvero di un'uguale estensione di aree destinate a forestazione delle quali è in grado di procurarsi la disponibilità, ove l'Amministrazione comunale ritenesse in futuro ugualmente conveniente tale soluzione – 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 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, in funzione della realizzazione di quanto stabilito al successivo art. 5, s'impegna a cedere gratuitamente al COMUNE l'area di mq 2.310 corrispondente alla porzione (da frazionare) del mappale 1680 del Foglio 6.

2. La cessione dell'area di cui al comma che precede dovrà essere effettuata entro centoventi giorni dalla pubblicazione sull'Albo pretorio on line della delibera di definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale di una Variante al PI che classifichi le aree dei mappali 20 e 1448 come Zona C1 o C2 (in base a quanto consentito dall'attuale normativa di settore), con le carature di cui all'art. 5, e classifichi l'area del mappale 1449 come area a verde privato, il tutto come meglio descritto nel successivo Articolo 5 e negli Allegati 1 e 2.

3. Le aree da cedere gratuitamente al comune dovranno essere sistemate a cura del PROPONENTE come aree a forestazione. 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, e del regolamento del verde comunale e secondo tempi e modalità indicate dall'amministrazione comunale.

4. 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 2";

2. Le carature urbanistiche relative all'ambito di trasformazione denominato AP/09 sono le seguenti:

- Superficie territoriale Catastale	mq 7.500,00
- Superficie da cedere per forestazione minima	mq 2.310,00
- Superficie fondiaria zona C1 o C2	mq 3.030,00
- Superficie a verde privato	mq 2.160,00

3. L'approvazione della variante al P.I. con le carature qui previste, e la conseguente entrata in vigore della nuova disciplina urbanistica per l'ambito in esame, comporterà la decadenza della convenzione stipulata tra le parti il 17/11/2005 (come modificata con l'atto integrativo del 05/09/2007) facendo venir meno il vincolo d'uso pubblico imposto sulle strutture edilizie nonché ogni altro vincolo e/o obbligo derivante dalla convenzione medesima, con l'obbligo da parte del proponente del pagamento del contributo di costruzione secondo le tabelle vigenti all'atto formale di decadenza della convenzione. La destinazione dell'immobile potrà pertanto essere successivamente modificata dal PROPONENTE a sua discrezione in conformità agli usi ammessi dalla nuova destinazione di zona, senza ulteriori limitazioni o condizionamenti. L'attuale insediamento resta

confermato fino ad eventuali future modificazioni.

4. Qualora l'ambito in esame venisse classificato come zona C2, il piano urbanistico attuativo sarà richiesto per la realizzazione di interventi che comportino un aumento del carico urbanistico rispetto alla condizione attuale; non sarà invece necessario per interventi che comportino la sola modifica della destinazione d'uso degli edifici esistenti senza incremento del carico insediativo, non occorrendo in tal caso reperire standards aggiuntivi.

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. Decorsi 120 giorni dall'approvazione della variante al P.I. il Comune si impegna a formalizzare, su richiesta e a spese del PROPONENTE, un idoneo atto che dichiari la decadenza della convenzione del 17/11/2005 (come modificata con l'atto integrativo del 05/09/2007), nelle forme richieste per la trascrizione immobiliare, anche al fine di poter procedere alla cancellazione dei relativi vincoli nonché ad ogni necessario adeguamento delle forme di pubblicità presso l'ufficio dei registri immobiliari. La formalizzazione, da parte del comune, dell'atto che dichiari la decadenza della convenzione deve essere preceduta dal versamento, da parte del proponente, del contributo di costruzione dovuto sulla base delle tabelle in vigore all'atto della formalizzazione dell'avvenuta decadenza della convenzione.

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 cedere gratuitamente al COMUNE le aree di cui all'art. 4 entro centoventi giorni dalla pubblicazione all'Albo pretorio on line della delibera consiliare di definitiva approvazione 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 l'una dall'altra, fatta salva la necessità di procedere alla retrocessione del terreno qualora esso fosse già stato ceduto al Comune.

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 un anno dalla data di adozione della stessa;
- b) se per volontà o causa del PROPONENTE lo stesso non proceda a cedere gratuitamente al COMUNE – entro centoventi giorni dalla pubblicazione sull'Albo pretorio on line della delibera di definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale della Variante al PI con i contenuti di cui al precedente Art. 5 – l'area di cui al

precedente art. 4, comma 1.

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

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. Resta inteso che il recesso dopo la cessione del terreno di cui all'art. 4 comporterà comunque la necessità di retrocedere il terreno stesso.

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 è quello previsto dalla 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 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:

- a) Allegato 1: Ambito di Accordo su Estratto catastale, in scala 1:2000;
- b) Allegato 2: Ambito di variante urbanistica, in scala 1:2000;
- c) Allegato 3: Estratto di mappa catastale dell'area in prossimità della rotonda di Crea.

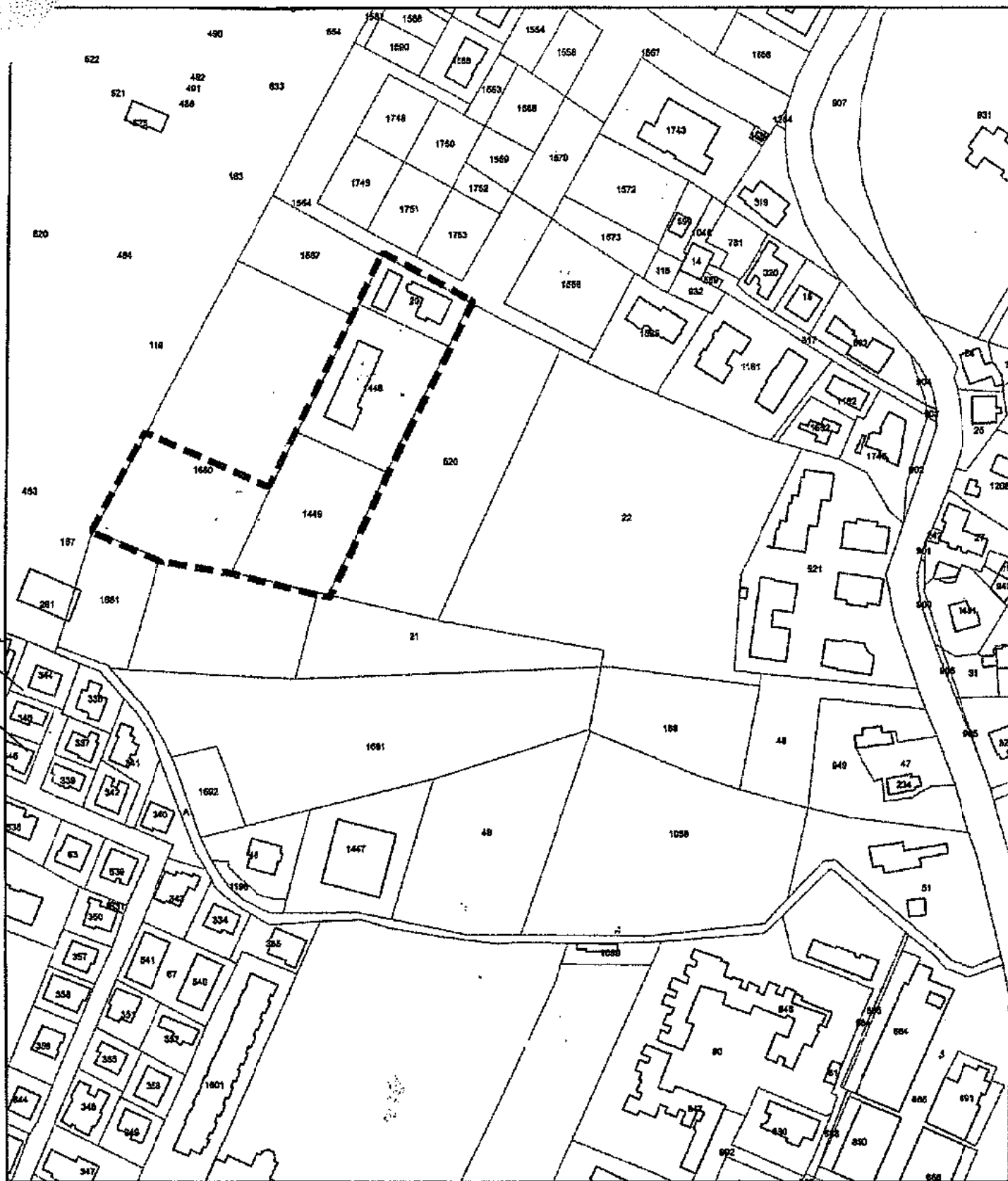
Spinea, li ...

IL PROPONENTE

IL SINDACO

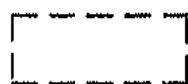
GIANNI BONAS

SILVANO CHECCHIN



Scala 1:2.000

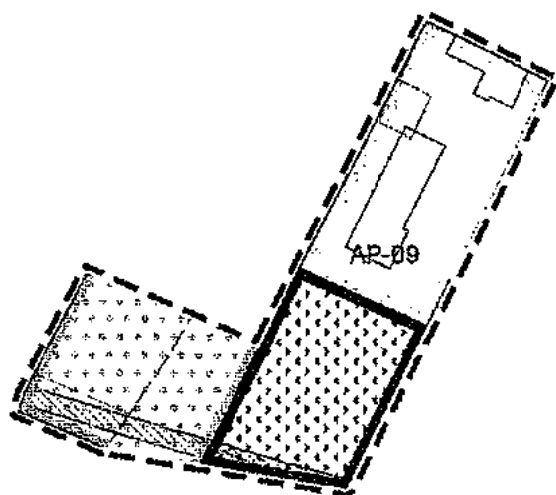
Legenda



Ambito proposta



**Allegato n°1 - Ambito della
proposta su base catastale**



Scala 1:2.000

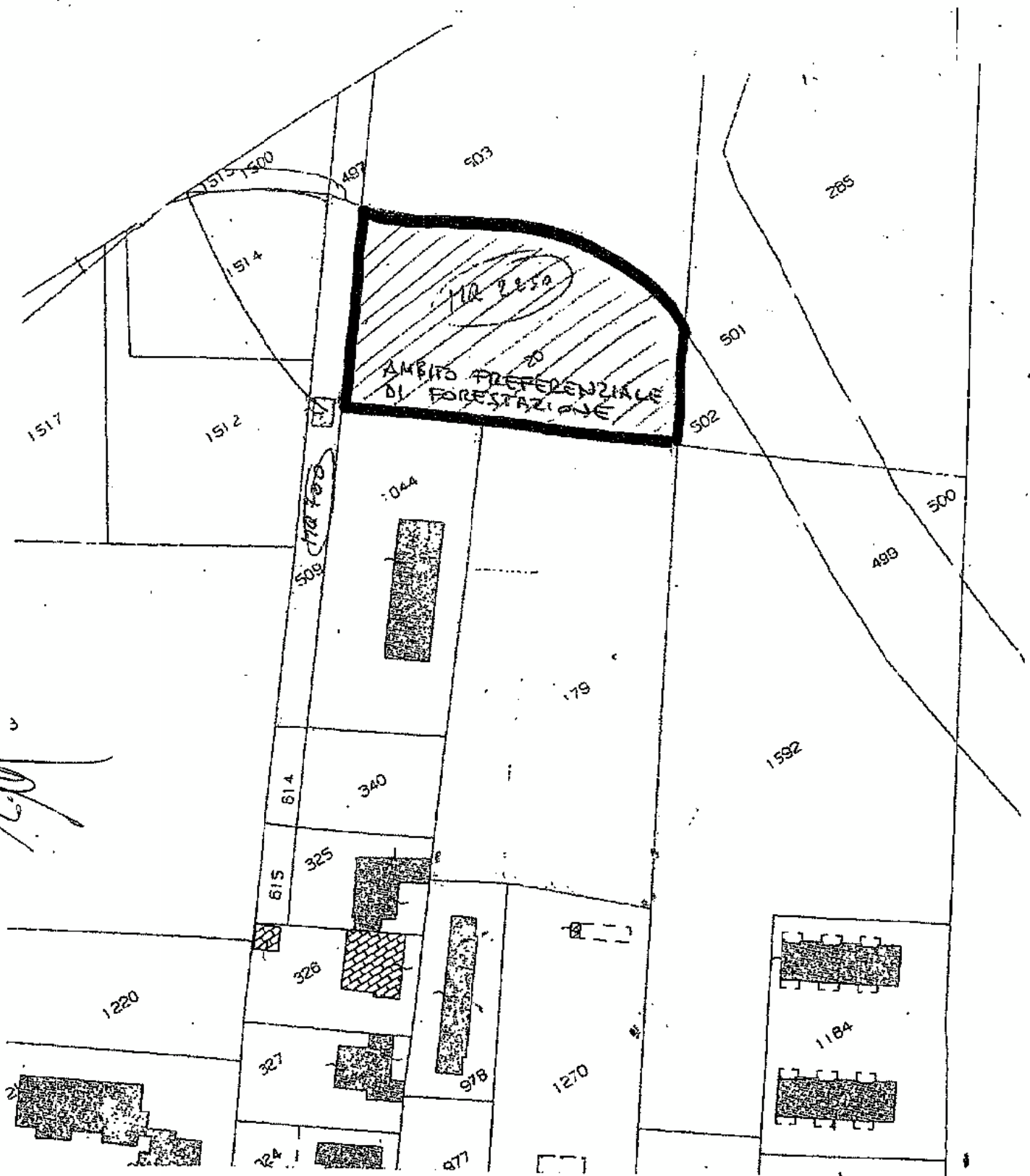


Legenda



Ambito proposta di variante

Allegato n°2 - Proposta di
variante



Allegato n. 3:
Proposta di cessione
di area alternativa
(adiacente alla rotonda di Crea)

AP-11 - Campa

**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,

T R A

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 rientrino 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 ciclopeditoni, 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 ciclopeditoni, 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'are 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 previsione 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 del 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.

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.

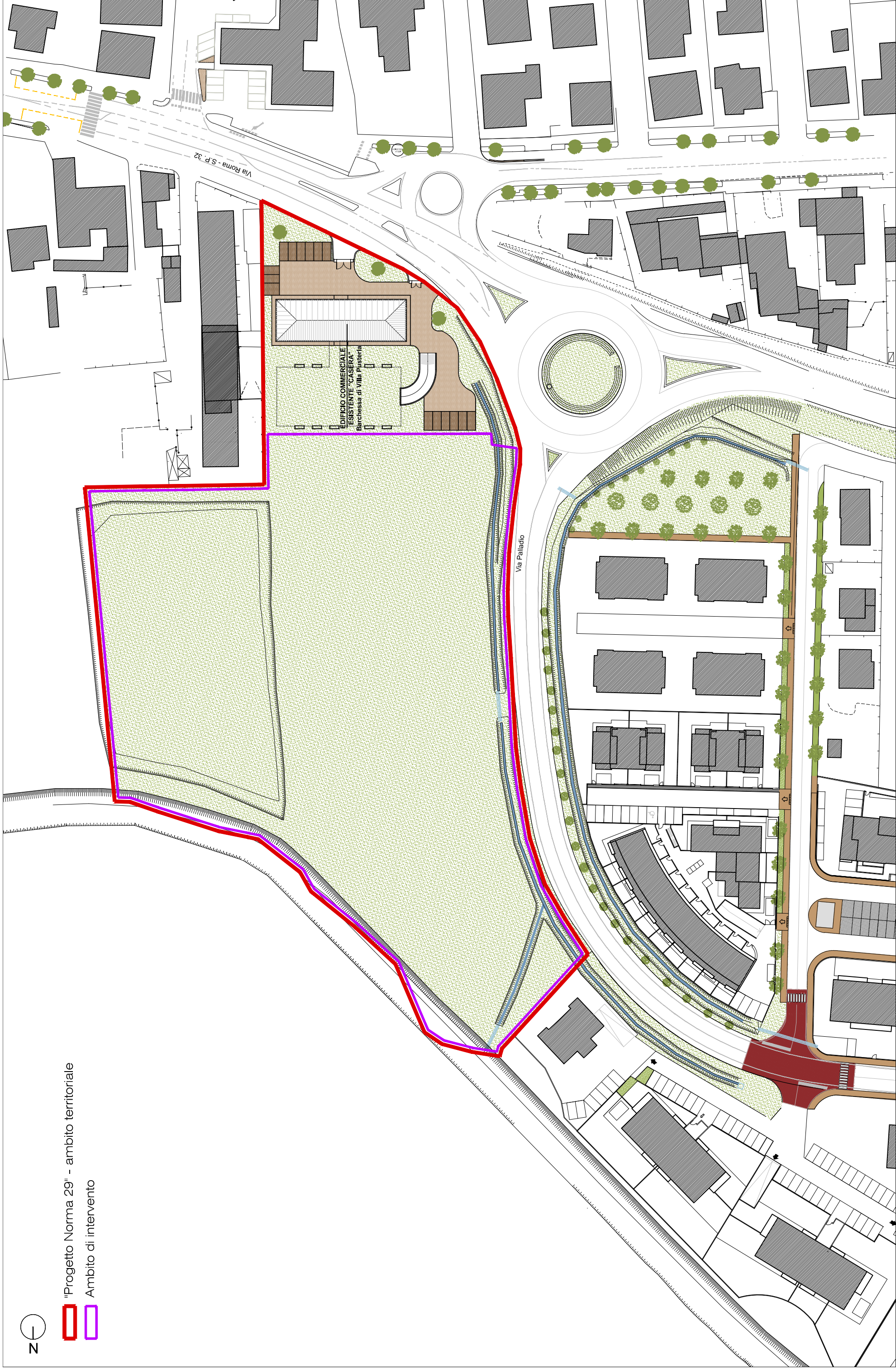
Letto rato e sottoscritto
Spinea, lì <_>

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

COMUNE DI SPINEA
Il Sindaco
Silvano CHECCHIN



"Progetto Norma 29" - ambito territoriale
Ambito di intervento



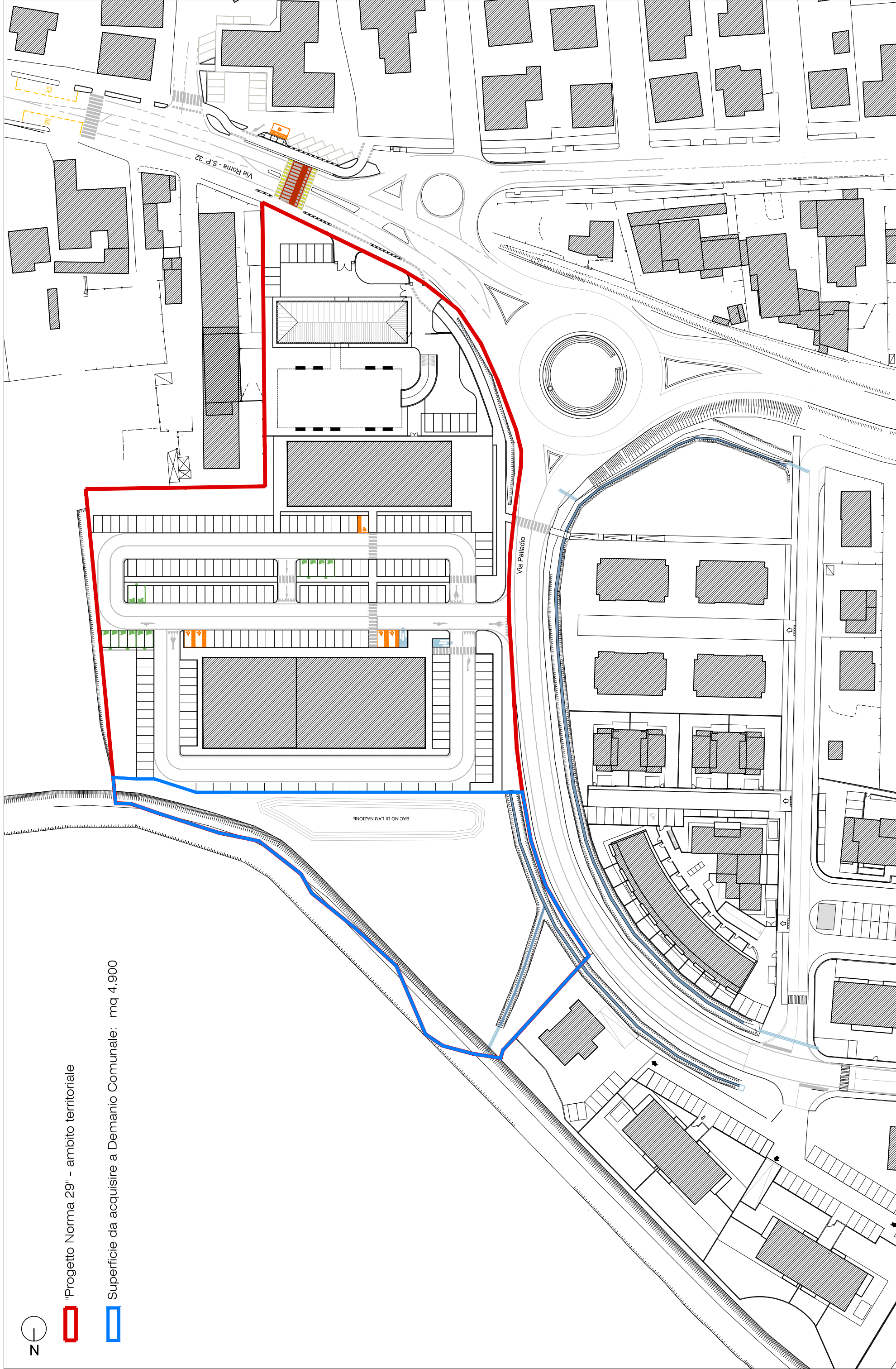
ALLEGATO B:
AMBITO DI INTERVENTO E AMBITO TERRITORIALE "P.N. 29"
scala 1:1000

BS
engineering
Berro & Sartori ingegneria S.r.l.
via Roma 130-132 t.(+39) 041 5195480
30030 Pianiga (VE) f.(+39) 041 5199098
p.iva 04095420271 info@bs-eng.net



▬ "Progetto Norma 29" - ambito territoriale

▬ Superficie da acquisire a Demanio Comunale: mq 4.900



ALLEGATO C:
AREA PUBBLICA DA ACQUISIRE A DEMANIO COMUNALE
scala 1:1000



"Progetto Norma 29" - ambito territoriale



Ambito di intervento



Area di intervento all'interno dell'ambito di pertinenza della Barchessa di Villa Pusterla



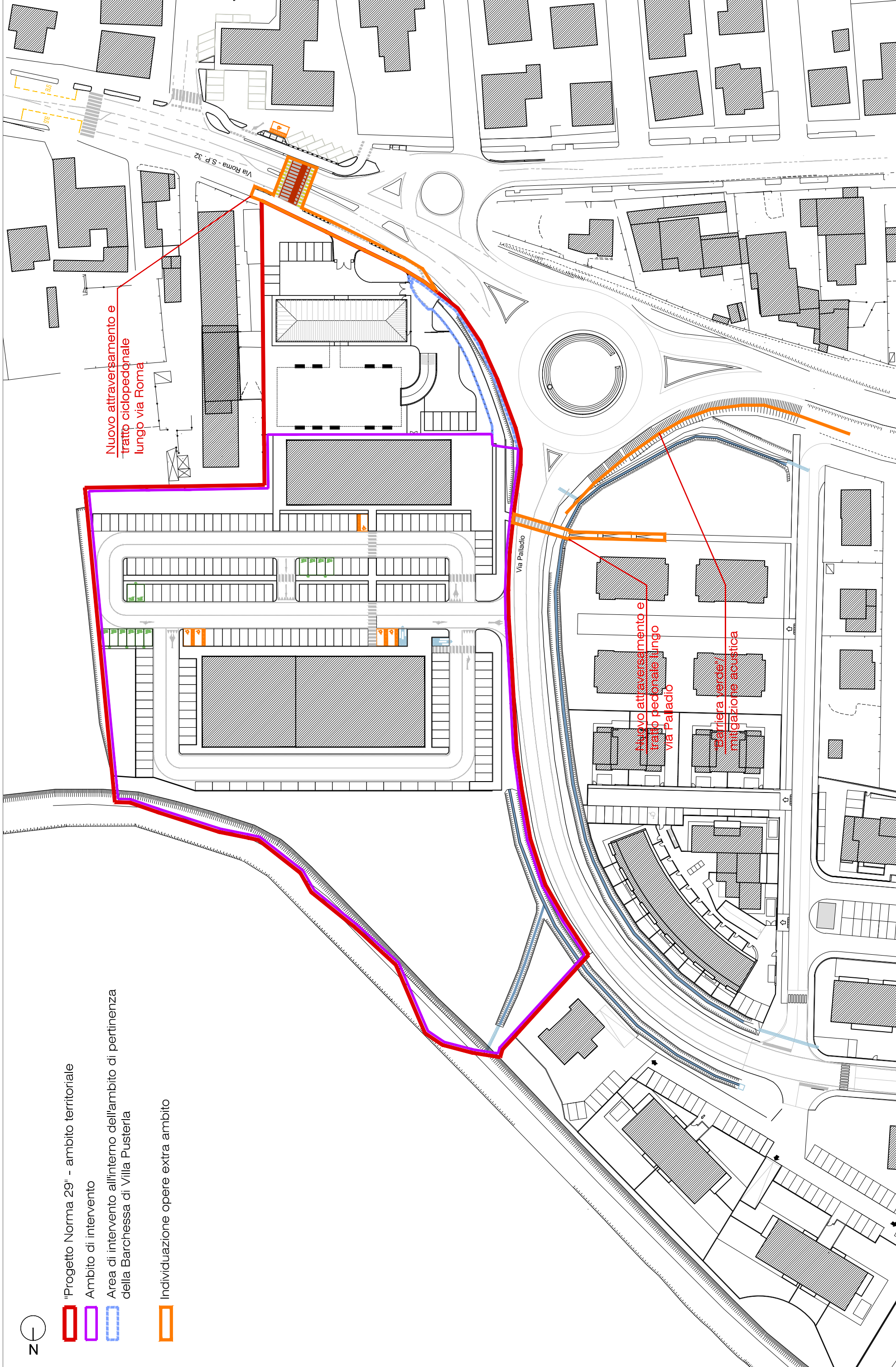
Individuazione opere extra ambito



Nuovo attraversamento e
tratto ciclopeditone
lungo via Roma

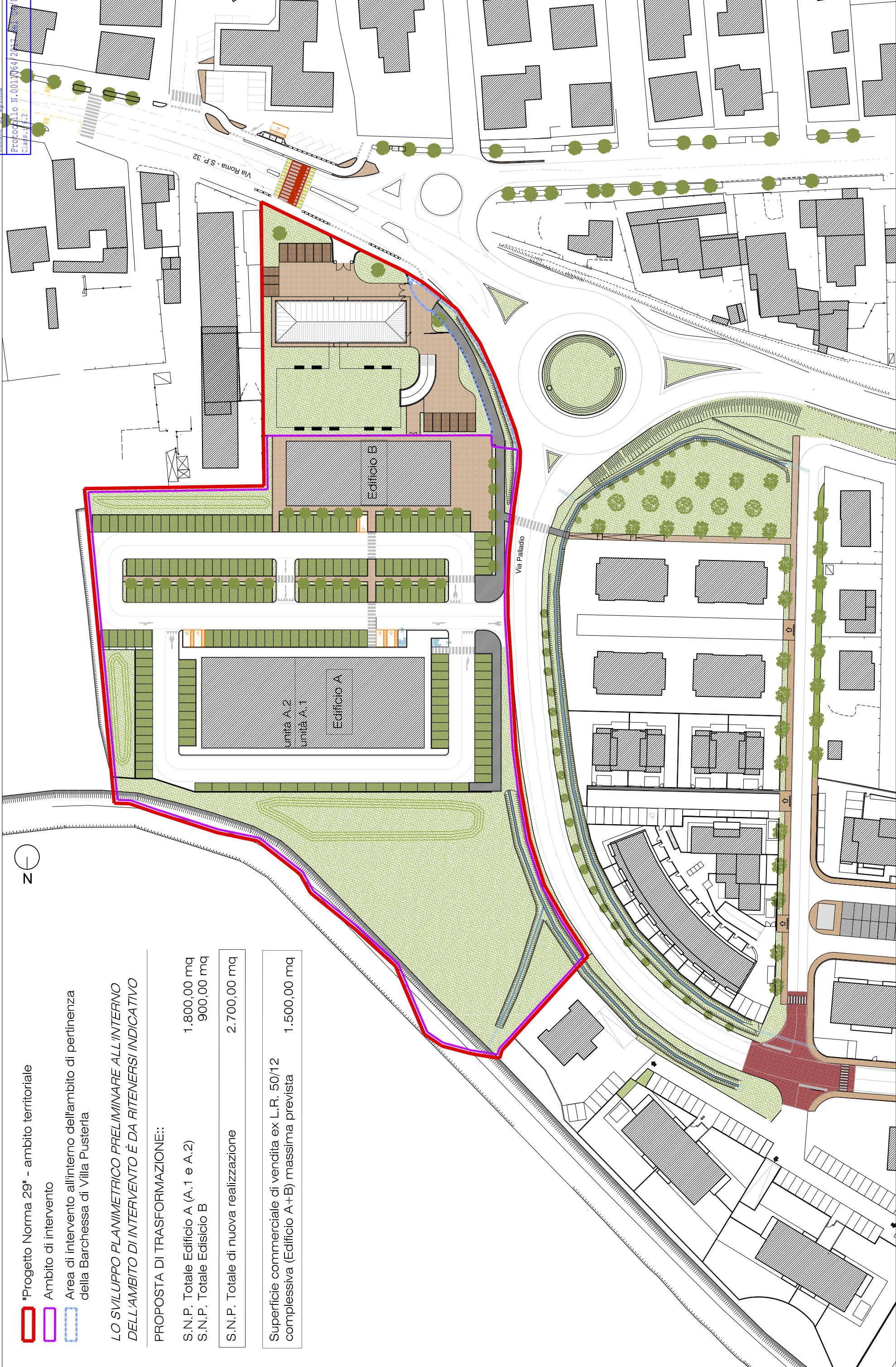
Nuovo attraversamento e
tratto pedonale lungo
via Palladio

Barriera verde/
mitigazione acustica



ALLEGATO D:
OPERE EXTRA AMBITO AL "P.N. 29"
scala 1:1000

BS
engineering
Berro & Sartori ingegneria S.r.l.
via Roma 130-132 t.(+39) 041 5195480
30030 Planiga (VE) f.(+39) 041 5199098
p.iva 04095420271 info@bs-eng.net



- "Progetto Norma 29" - ambito territoriale
- Ambito di intervento
- Area di intervento all'interno dell'ambito di pertinenza della Barchessa di Villa Pusterla

LO SVILUPPO PLANIMETRICO PRELIMINARE ALL'INTERNO DELL'AMBITO DI INTERVENTO È DA RITENERSI INDICATIVO

PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE::

S.N.P. Totale Edificio A (A.1 e A.2) 1.800,00 mq
S.N.P. Totale Edificio B 900,00 mq

S.N.P. Totale di nuova realizzazione 2.700,00 mq

Superficie commerciale di vendita ex L.R. 50/12 complessiva (Edificio A+B) massima prevista 1.500,00 mq

Allegato n°2 - Proposta di variante