

## **ACCORDO EX ARTICOLO 6 LEGGE REGIONALE N. 11/2004**

*(da sottoscrivere dopo il passaggio della bozza dell'Accordo in CC e prima dell'adozione del PI in CC)*

---

L'anno 2015 il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, presso la Casa Comunale, in Dosson, Piazza Leonardo Da Vinci n. 16, tra

- l'arch. Paola Bandoli, nata a Treviso il 07/07/1972, Responsabile del Settore Uso e Assetto Territorio del Comune di Casier, domiciliato per la funzione presso la sede del Comune di Casier, che interviene in nome, per conto ed interesse dell'Ente stesso, ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, nonché dell'articolo 109, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, a ciò autorizzato con decreto sindacale n. 14 del 30/06/2015, di seguito denominato "Comune";
- il signor Giorgio Favaretto nato a Casier (TV) il 14/11/1957, residente a Casier (TV) in via Adige n. 6, C.F. FVRGRG57S14B965P, che interviene in qualità di proprietario, nel seguito del presente atto denominato "Parte Privata".

### **PREMESSO CHE**

---

- l'Amministrazione Comunale e la Parte Privata hanno sottoscritto in data 24/12/2008 un Accordo pubblico privato ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004 per il completamento di un ambito marginale del centro urbano di Dosson che prevede la trasformazione di una porzione di Zona Territoriale Omogenea di tipo agricolo E2 in Zona Territoriale Omogenea di tipo residenziale prevedendo la contestuale cessione gratuita al Comune di n. 2 alloggi all'interno della stessa area di trasformazione;
- il Comune di Casier ha recepito il richiamato Accordo nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) adottato dal Consiglio Comunale e ne ha confermato l'efficacia in sede di approvazione da parte della Conferenza di servizi e ratifica con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 142 del 24/05/2010;
- l'Amministrazione Comunale e la Parte Privata hanno sottoscritto in data 30/06/2011 un secondo Accordo pubblico privato ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004 per la implementazione dei contenuti e delle previsioni del PAT nel Piano degli Interventi;
- il Sindaco del Comune di Casier ha presentato in Consiglio Comunale il Documento Programmatico nel quale sono illustrate le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi con la formazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi (PI);
- è interesse della Parte Privata realizzare l'intervento edilizio di trasformazione urbanistica edilizia accollandosi al contempo i corrispondenti oneri perequativi;
- è interesse del Comune di Casier procedere alla trasformazione/riqualificazione urbanistico edilizia del territorio attraverso accordi pubblico-privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004;

## **RILEVATO CHE**

---

- la Parte Privata, viste le mutate condizioni del mercato immobiliare, intende ridimensionare le quantità urbanistiche e modificare la tipologia edilizia previste dall'Accordo già sottoscritto in data 30/06/2011 e richiamato in premessa;
- l'Amministrazione Comunale riconosce la necessità di rivedere i contenuti dell'accordo del 30/06/2011 rilevato l'avvenuto mutamento dei presupposti che ne avevano determinata la sottoscrizione ed il sostanziale cambiamento del mercato immobiliare del settore residenziale;

## **VERIFICATO CHE**

---

- la proposta progettuale è coerente con il Piano di Assetto del Territorio e con il Documento Programmatico del Sindaco in quanto insiste su un ambito confinante con le zone urbanizzate interessato dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo previste dal PAT;
- le parti intendono concludere un Accordo per la realizzazione di una proposta di intervento, ai sensi dell'art. 6 LR 11/04, comprendente la determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del Piano degli Interventi;
- i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative fissati dal PAT, segnatamente dall'art. 4, comma 4, delle relative Norme Tecniche di Attuazione, in quanto la Parte privata si impegna per un controvalore superiore al 50% del plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dell'area;
- tale Accordo, quale parte integrante dello strumento di pianificazione succitato, dovrà essere successivamente recepito con il provvedimento di adozione del Piano degli Interventi, ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;

## **SI PATTUISCE QUANTO SEGUE**

---

### **1. PREMESSE**

---

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente accordo.
2. Il presente Accordo sostituisce quello sottoscritto in data 30/06/2011.

### **2. OBIETTIVI**

---

1. Gli obiettivi che i soggetti sottoscrittori raggiungono con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

- trasformazione di porzione di Zona Territoriale Omogenea di tipo agricolo E2 (corrispondente ai mappali indicati nel successivo articolo 3 per una superficie territoriale complessiva di mq 9.899) in Zona Territoriale Omogenea di tipo residenziale C2, con obbligo di intervento preventivo

(PUA) e potenzialità edificatoria aggiuntiva massima rispetto all'esistente di mc 6.670 computati con il sistema in vigore al 30/06/2011;

Comune:

- completamento del tessuto residenziale della frazione di Dosson;
- riqualificazione di un'area centrale di Dosson già destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale per scopi pubblici e sociali, in attuazione del dello "Schema Direttore" individuato dal PAT vigente come "Ridisegno dell'asse servizi di Dosson".

### 3. INDIVIDUAZIONE AREE

---

1. Le aree oggetto del presente Accordo sono individuate nella Scheda Progettuale allegata al Piano degli Interventi e sono per la Parte Privata così catastalmente individuate:

Comune di Casier, Foglio n. 2

- mapp.n. 1314 semin arbor di Ha: 0,2311 R.D. Euro 28,64 R.A. Euro 13,13
  - mapp.n. 1315 semin arbor di Ha: 0,0518 R.D. Euro 6,42 R.A. Euro 2,94
  - mapp.n. 1316 semin arbor di Ha: 0,2018 R.D. Euro 25,01 R.A. Euro 11,46
  - mapp.n. 1317 semin arbor di Ha: 0,4455 R.D. Euro 55,22 R.A. Euro 25,31
  - mapp.n. 1318 Ente Urbano di Ha: 0,0451
  - mapp.n. 576 semin arbor di Ha: 0,0146 R.D. Euro 1,81 R.A. Euro 0,83;
- per un totale di mq. 9899,00 catastali.

### 4. OBBLIGHI

---

1. Gli obblighi che i soggetti sottoscrittori assumono con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

- riqualificazione di un'area centrale di Dosson già destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale e realizzazione di attrezzature di interesse collettivo per un controvalore minimo di € 210.300,00, sostenuti dalla Parte Privata per la progettazione, la realizzazione, il collaudo e quota % delle opere di urbanizzazione, allacciamenti, perizie, IVA esclusa.

Comune:

- inserire la proposta nel Piano degli Interventi con una specifica Scheda Progettuale con la modifica della destinazione della Zona Territoriale Omogenea di tipo E2 agricola in Zona Territoriale Omogenea di tipo C2 residenziale con una potenzialità edificatoria aggiuntiva massima rispetto all'esistente di mc 6.670 computati con il sistema in vigore al 30/06/2011 e con la modifica della suddivisione delle Zone Territoriali Omogenee di tipo F di Dosson.

### 5. TEMPI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

---

1. I tempi e le modalità di attuazione fissati con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

- presentazione del nuovo progetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) entro 90 gg dalla data di approvazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi: la convenzione annessa al Piano Attuativo dovrà prevedere a carico della Parte Privata, oltre agli oneri ordinari relativi all'urbanizzazione primaria dell'area e secondaria secondo legge, o alla loro monetizzazione ai sensi dell'art. 48 delle NTO del PI vigente, anche la realizzazione dell'intervento di perequazione urbanistica;
- presentazione del progetto preliminare dell'intervento perequativo entro 60 gg dalla data di approvazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi;
- presentazione del progetto definitivo dell'intervento perequativo entro 60 gg dalla data di approvazione del progetto preliminare;
- la presentazione del progetto esecutivo e la realizzazione dell'intervento sono regolamentate dalla convenzione allegata al Piano Urbanistico Attuativo.

Comune:

- impegno a sottoporre all'adozione in Consiglio Comunale il PI che recepisce il presente Accordo entro 90 gg dalla sottoscrizione del presente Accordo;
- impegno a sottoporre all'adozione della Giunta Comunale il Piano Urbanistico Attuativo entro 30 gg dalla data di presentazione a cura della Parte Privata.

## **6. SPESE E GARANZIE**

---

1. Le spese inerenti e conseguenti il presente Accordo sono a totale carico della Parte Privata.
2. A garanzia del rispetto degli impegni qui assunti la Parte Privata presta:
  - contestualmente alla sottoscrizione del presente Accordo, garanzia per mezzo di fideiussione emessa da primaria compagnia assicurativa (in surroga a quella prestata a corredo dell'Accordo del 30/06/2011 richiamato in premessa), con escussione a prima richiesta, per l'importo di € 105.150,00 pari al 50% del valore stimato degli interventi di perequazione urbanistica;
  - con la sottoscrizione della convenzione relativa al Piano Urbanistico Attuativo, e in aggiunta alla garanzia di cui al precedente alinea, garanzia per mezzo di fideiussione emessa da primaria compagnia assicurativa, con escussione a prima richiesta, per l'importo di € 105.150,00 pari al rimanente 50% del valore stimato degli interventi di perequazione urbanistica;che l'Amministrazione Comunale potrà escutere qualora la Parte Privata non rispetti anche uno solo dei termini previsti al precedente articolo 5.
3. Le garanzie verranno svincolate al collaudo delle opere di perequazione con spese a totale carico della Parte Privata.

## **7. EFFICACIA**

---

1. L'efficacia del presente accordo è condizionata alla conferma delle sue previsioni del Piano degli Interventi approvato.

2. Le parti si danno reciprocamente atto che, qualora il Consiglio Comunale di Casier non dovesse approvare il Piano degli Interventi entro il 30 settembre 2016, ovvero il Piano degli Interventi medesimo, una volta approvato, non diventasse efficace, il presente Accordo si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra le parti.
3. Nell'eventualità in cui il Piano degli Interventi venisse approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Parte Privata, il presente accordo diverrà automaticamente inefficace se entro i successivi 36 mesi le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti e interessi.
4. Nell'ipotesi prevista dal comma precedente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente accordo, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi e i certificati di agibilità relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Parte Privata, neppure qualora sia già stato approvato e convenzionato lo strumento attuativo.

#### **8. DISPOSIZIONI FINALI**

---

1. La Parte Privata, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli edifici e/o delle aree oggetto di accordo, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente accordo.
2. La Parte Privata si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi di realizzare e/o completare gli interventi perequativi.
3. L'assunzione dei predetti obblighi da parte degli aventi causa libererà la Parte Privata.

Casier, \_\_ gennaio 2016

Per il Comune

Il Responsabile del Settore

.....

Per la parte Privata

Sig. Giorgio Favaretto

.....