

ACCORDO EX ARTICOLO 6 LEGGE REGIONALE N. 11/2004

L'anno 2017 il giorno _____ del mese di _____, presso la Casa Comunale, in
Dossan, 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 Sergio Pegoraro, nato a Schio (VI) il 24/03/1940, domiciliato per la funzione presso la società B&C S.R.L., con sede ad Albignasego (PD), C.F. 01894190287, che interviene in qualità di Rappresentante Legale, nel seguito del presente atto denominato "Parte Privata".

PREMESSO CHE

-
- l'Amministrazione Comunale e la Parte Privata hanno sottoscritto in data 12/12/2008 un primo accordo per il trasferimento dell'attuale attività produttiva e la contestuale infrastrutturazione (marciapiede, verde arborato e pista ciclabile) del tratto di Viale della Liberazione compreso tra l'ambito oggetto di trasformazione e l'incrocio con Via Peschiere a fronte della modifica della destinazione d'uso dell'area su cui insiste attualmente l'attività produttiva;
 - 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 16/06/2011 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. 6 al Piano degli Interventi (PI);
 - è interesse della Parte Privata realizzare l'intervento edilizio di trasformazione/riqualificazione urbanistico edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla realizzazione di opere di perequazione;
 - 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 16/06/2011 e richiamato in premessa;
- l'Amministrazione Comunale riconosce la necessità di rivedere i contenuti dell'accordo del 16/06/2011 rilevato l'avvenuto mutamento dei presupposti che ne avevano determinata la sottoscrizione ed il sostanziale cambiamento del mercato immobiliare;

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 della Variante al Piano degli Interventi n. 6, 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 16/06/2011.

2. OBIETTIVI

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

Parte Privata:

- trasformazione della Z.T.O. C2/23A (corrispondente ai mappali indicati nell'articolo 3 per una superficie territoriale complessiva di 12.849,75 mq) in zona commerciale con indice territoriale di 1,5 mc/mq e volume max pari a 19.000 mc. In subordine alla destinazione commerciale la parte

privata ha la possibilità di riproporre la destinazione d'uso residenziale e le destinazioni d'uso compatibili previste dal comma 2, art. 20 delle NTO del Piano degli Interventi (esercizi pubblici, artigianato di servizio, ristoranti, alberghi, etc);

- realizzazione di una media struttura di vendita con superficie di vendita max di 2.500 mq;
- riconoscimento di un credito edilizio pari a 19.712 mc complessivi con destinazione d'uso residenziale e destinazioni d'uso compatibili previste dal comma 2, art. 20 delle NTO del Piano degli Interventi (esercizi pubblici, artigianato di servizio, ristoranti, alberghi, etc) da iscrivere nel registro dei crediti edilizi e da realizzarsi successivamente.

Comune:

- riqualificazione dell'area della Cristalsapo mediante la riconversione ad usi commerciali, conformemente a quanto previsto nell'*Elaborato 24 - Schede F. Aree degradate* di cui al Piano degli interventi vigente (Variante Commercio) o in subordine la destinazione d'uso residenziale e le destinazioni d'uso compatibili previste dal comma 2, art. 20 delle NTO del Piano degli Interventi (esercizi pubblici, artigianato di servizio, ristoranti, alberghi, etc)
- completamento delle opere viarie, piste ciclo-pedonali e arredo urbano della frazione di Dosson, anche funzionali a migliorare l'accessibilità all'ambito di intervento.

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, Sez. A – Foglio 140, sub. 3, 5 e 6, ubicate in Viale delle Industrie n. 32.

4. OBBLIGHI

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

Parte Privata:

- riqualificazione e riconversione dell'area in zona commerciale o in subordine destinazione d'uso residenziale e le destinazioni d'uso compatibili previste dal comma 2, art. 20 delle NTO del Piano degli Interventi (esercizi pubblici, artigianato di servizio, ristoranti, alberghi, etc) previa demolizione dei fabbricati e dei manufatti esistenti, redazione di Piano di caratterizzazione ed eventuale bonifica del sito;
- realizzazione delle opere pubbliche individuate dal Comune di Casier e ciò fino al tetto massimo onnicomprensivo di € 162.350,82 pari a circa il 50% del plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dell'area ed al volume di 19.000 mc, anche funzionali a migliorare l'accessibilità all'ambito di intervento;
- realizzazione delle opere pubbliche individuate dal Comune di Casier e ciò fino al tetto massimo onnicomprensivo di € 168.434,70, pari all'ulteriore 50% circa del plus-valore economico

derivante dall'utilizzo del volume iscritto nel registro dei crediti edilizi e pari a 19.712 mc entro 5 anni dalla approvazione da parte del Consiglio Comunale della Variante n. 6 al Piano degli Interventi.

Comune:

- inserire la proposta nella Variante n. 6 al Piano degli Interventi con una specifica Scheda Progettuale con la revisione del Dimensionamento della Zona Territoriale Omogenea C2/23A assegnando un volume di 19.000 mc ad uso commerciale ed in subordine con destinazione d'uso residenziale e destinazioni d'uso compatibili previste dal comma 2, art. 20 delle NTO del Piano degli Interventi (esercizi pubblici, artigianato di servizio, ristoranti, alberghi, etc);
- inserire nel registro dei crediti edilizi un credito volumetrico con destinazione d'uso residenziale e destinazioni d'uso compatibili previste dal comma 2, art. 20 delle NTO del Piano degli Interventi (esercizi pubblici, artigianato di servizio, ristoranti, alberghi, etc) pari a 19.712 mc complessivi;
- inserire ogni altra previsione attinente al contenuto del Piano degli Interventi necessaria o utile a rendere eseguibile l'intervento in oggetto, secondo il contenuto delineato nel contesto del presente atto.

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 Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. relativo alla Media struttura di vendita entro 180 gg dalla data di approvazione della Variante n. 6 al Piano degli Interventi: la convenzione annessa al Permesso di Costruire 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 tempi e modalità, obblighi e garanzie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell'intervento di perequazione urbanistica, nonché specificare le caratteristiche morfologiche degli interventi pubblici e privati;

Comune:

- impegno a sottoporre all'adozione in Consiglio Comunale il PI che recepisce il presente Accordo entro 90 gg dalla sottoscrizione del presente Accordo;
- presentazione del progetto preliminare dell'intervento perequativo entro 60 gg dalla data di approvazione della Variante n. 6 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 regolate dalla convenzione allegata al Permesso di costruire convenzionato.

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, rinnovo della garanzia per mezzo di fideiussione emessa in occasione della sottoscrizione dell'Accordo del 16/06/2011 da primaria compagnia assicurativa (in surroga a quella prestata a corredo dell'Accordo del 16/06/2011 richiamato in premessa), con escussione a prima richiesta, per l'importo di € 165.392,76 pari a circa il 50% del valore stimato degli interventi di perequazione urbanistica;
 - con la sottoscrizione della convenzione relativa al Permesso di costruire, e in aggiunta alla garanzia di cui alla precedente alinea, garanzia per mezzo di fideiussione emessa da primaria compagnia assicurativa, con escussione a prima richiesta, per l'importo di € 168.434,70, pari alla rimanente quota 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 ai precedenti articoli 4 e 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 31 dicembre 2017, 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, _____ 2017

Per il Comune
Il Responsabile del Settore
Arch. Paola Bandoli

Per la Parte Privata
B&C S.R.L.
Sig. Sergio Pegoraro

.....

.....