

IPUB

UE

AL COMUNE DI FOSSO'
Area Servizi Urbanistica ed Edilizia Privata

Oggetto: *trasmissione documentazione integrativa alla richiesta di riesame proposta di accordo pubblico privato ex art. 6 L.R. 11/04 presentata in data 16 febbraio 2016.*

Ditta: Vanuzzo Maria - Righetto Graziella - Righetto Iole.

Il sottoscritto geom. Doni Luca, con studio a Fossò in Via Provinciale Sud n°11/A, tecnico incaricato, in riferimento alla pratica in oggetto indicata,

in via

allegata alla presente la seguente documentazione integrativa:

- atto unilaterale d'obbligo;
- relazione tecnica.

Distinti saluti.

Fossò, 19/09/2016.

- Geom. Doni Luca -

COMUNE DI FOSSO'		
UFFICIO PROTOCOLLO		
20 SET 2016		
N. 8688	CAT. 6	CL. 3

UE

RELAZIONE TECNICA Allegato Sub. B

ACCORDO PUBBLICO PRIVATO ex art. 6 L.R. 11/2004 via PROVINCIALE NORD

Con il presente accordo tra la Parte Privata e l'Amministrazione Comunale s'intende disciplinare l'intervento in zona C1, identificata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio - Catasto Terreni foglio 1:

Particella 102 Ente Urbano di Ha 0.03.60;

Particella 853 seminativo classe 1 Ha 0.17.07 R.D. € 17,09 RA € 11,90;

Particella 855 seminativo classe 1 Ha 0.17.62 R.D. € 17,64 RA € 12,28;

di proprietà della ditta: Vanuzzo Maria la particella 855 e Righetto Graziella e Righetto Iole le particelle 102-853.

L'area oggetto d'intervento individua un lotto di terreno con edificato un fabbricato residenziale, ricadente, secondo il vigente strumento urbanistico, in zona C1; parte dell'area è ricompresa in fascia di rispetto elettrodotto nella planimetria predisposta dalla TERNA S.p.A.

L'ex P.R.G., approvato con D.G.R. n. 4318 del 22/12/2000, classificava tale zona in Zona C2/6 di espansione con indice 1 mc / 1 mq, soggetta a piano di lottizzazione di difficile attuazione per altre ditte comprese nel comparto restie ad urbanizzare.

Nel primo P.I., approvato con D.C.C. n. 19 del 08/04/2009, l'immobile è stato classificato in zona T3 - tessuto consolidato recente con inserita un'area di trasformazione della città AT_R02 con volume mc 3961 (inserito a seguito di osservazione presentata in data 20/02/2009 prot. 2322).

In tutti questi anni le proprietarie hanno versato l'imposta comunale per gli immobili come area edificabile; inoltre hanno fatto redigere due perizie giurate di rivalutazione

dell'area edificabile, versando i relativi contributi.

Nella seconda variante del P.I., approvato con D.C.C. n. 33 del 21/05/2010, gli immobili in appresso descritti sono stati classificati in zona T3 - tessuto consolidato recente ed è stata stralciata la previsione AT_R02 con il relativo volume.

Pertanto le proprietarie si sono opposte alla deliberazione di Consiglio comunale n. 33 del 21/05/2010 di approvazione della seconda variante al P.I., con ricorso al T.A.R. Veneto n. 1731/2010 e n. 1732/2010.

È stata successivamente presentata richiesta in data 30/01/2012 per la revisione della previsione urbanistica dell'area in proprietà che prevedeva il reinserimento dell'AT_R02 con il volume di mc 2000 e recupero del volume esistente, prevedendone l'edificabilità, all'esterno della fascia di rispetto dell'elettrodotto determinato dalla TERNA SpA.

In data 16 febbraio 2016 è stata presentata richiesta di riesame della proposta di accordo pubblico privato ex art. 6 L.R. 11/2004 presentata in data 19/11/2014; con il presente accordo pubblico privato si chiede l'inserimento di un "ambito oggetto di accordo art. 6 LR 11/2004" con volume di mc 1000 e recupero del volume esistente, da attuare mediante intervento diretto convenzionato, usufruendo eventualmente anche dell'applicazione della L.R. cosiddetta Piano Casa.

Prevedendo in dettaglio la demolizione degli edifici esistenti ricadenti quasi completamente all'interno della fascia di rispetto Di Prima Approssimazione della Linea Elettrica Alta Tensione di TERNA SpA e ricostruzione con ampliamento, fuori della fascia di rispetto dell'elettrodotto, di Mc 1000 di volume urbanistico da attribuire con il presente accordo pubblico-privato, resta sempre fatta salva la possibilità di applicare gli articoli 2-3 della Legge Regionale 32/2013 (Piano Casa).

Resta inteso inoltre che è sempre fatta salva la possibilità di edificare locali accessori, magazzini, garage, portici, logge e quant'altro che non prevedano permanenza di

persone superiore a ore quattro giornaliere, e previo parere favorevole di TERNA SpA, all'interno della fascia di rispetto dell'elettrodotto.

I parametri da inserire nella variante al P.I. sono:

PU (o lotto puntuale con appropriata simbologia)

Superficie Territoriale: Mq 3829

Volume Urbanistico: Mc 1000 oltre volume esistente

Numero dei piani: 3

Rapporto di copertura: 40%

Destinazione d'uso: residenziale

Standard da P.I. (possono essere monetizzati)

Modalità di attuazione: Intervento diretto convenzionato

Tipologia: Unifamiliare, bifamiliare, a schiera e a blocco

Note: la superficie impermeabile non può superare il 60% della superficie territoriale

Distanza dai confini: Mt 5,00

Distanza dalla strada: Mt 5,00

Distanza fabbricati: Mt 10,00

A fronte dell'assegnazione di Mc 1000 di volumetria urbanistica la ditta proprietaria si impegna di versare a titolo perequativo € 36.335,00.

La superficie in zona C1, ove è previsto l'atterraggio dei 1000 Mc assegnati con il presente accordo, indicata nell'allegata planimetria fuori della fascia di rispetto dell'elettrodotto è di Mq 838,00.

Per la stima del valore al Mq. di detto terreno in Z.T.O. C1 si considera che è l'unica area dove è possibile realizzare l'ampliamento di Mc 150 previsto dall'art. 20 delle N.T.O. allegate al P.I. in virtù della fascia di rispetto linea elettrica A.T. e nell'ipotesi di applicare l'art. 3 della L.R. 32/2013 (piano casa) con demolizione ricostruzione edifici

esistenti in classe A ampliati sino al 70 % è l'area dove può essere collocato il nuovo edificio.

Pertanto si ritiene congrua una valutazione di € 35,00/Mq equiparandola ad area edificabile a basso indice.

Da cui la perequazione è così determinata:

VALORE ATTUALE

Mq. in zona C1 Mq 838 X € 35,00 = € 29.330,00

VALORE PROPOSTA (si considera valore IMU 2016 comparato con zona C1.1 in quanto non indicato valore in C1 aree da urbanizzare).

Mc. 1000 X € 102,00/Mc = € 102.000,00

CONVENIENZA ECONOMICA PUBBLICA (importo perequazione)

€ 102.000,00 – € 29.300,00 = € 72.670,00

€ 72.670,00 X 50% = € 36.335,00.

Fossò, 15 settembre 2016.

La ditta proprietaria

Mario Iacopo

Mario Iacopo x PROCURA

Rigetto Iole

Il Tecnico

Rossini



ACCORDO EX ART. 6 L.R. N. 11/2004

tra

Vanuzzo Maria, nata a Camponogara (VE) il 01/05/1961 (c.f. VNZMRA61E41 B554T), residente a Dolo (VE) in Via San Giovanni Bosco n. 7/A, **Righetto Graziella**, nata a Dolo (VE) il 26/09/1941 (c.f. RGHGZL41P66D325A), residente a Dolo (VE) in Via Arino n. 7/B, **Righetto Iole**, nata a Fossò (VE) il 02/10/1928 (c.f. RGH LIO28B42D748S), residente a Dolo (VE) in Via Arino n. 7/B, (“Parte Privata”),

e

Comune di Fossò (cf. _____) rappresentato da il Sig. _____, nato a _____ il _____ e domiciliato per la carica presso il Municipio, Piazza Marconi, n. 3, che interviene ed agisce e stipula nella sua qualità di _____ in rappresentanza e nell’esclusivo interesse dell’ente stesso ai sensi dell’art. 107, comma 3, lett. c) e art. 109, comma 2 del Decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e autorizzato alla firma del presente atto con delibera n _____, divenuta esecutiva il _____, (“il Comune”).

PREMESSO CHE

- la Parte Privata è proprietaria di un’area sita in Comune di Fossò, Via Provinciale Nord avente una superficie complessiva di circa 3829 mq, identificata catastalmente al foglio n. 1, Particelle 102-853-855 (“l’Area”);
- la suddetta Area individua un lotto di terreno con sovrastante fabbricato residenziale classificato dal vigente strumento urbanistico come Zona C1 e ricadente in parte all’interno di una zona di rispetto da elettrodotto;

- la D.C.C. n. 5 del 26/02/2010 è stata impugnata da Vanuzzo Maria e Righetto Iole con ricorsi pendenti avanti al T.a.r Veneto rispettivamente *sub* n. 1731/2010 r.r. e n. 1732/2010 r.r., a cagione del fatto che il Comune, pur riconoscendo l'astratta natura edificatoria dell'Area (in quanto inclusa nella zona "tessuto consolidato recente)" ha introdotto relativamente a essa un regime giuridico tale da importarne, di fatto, l'impossibilità di trasformazione urbanistico-edilizia;
- la Parte privata ha presentato in data 29/09/2009 istanza affinché il Comune provvedesse a dettare per l'Area una disciplina urbanistica completa e che ne consenta la concreta trasformabilità, istanza che però non ha avuto seguito;
- la Parte privata ha presentato in data 30/01/2012 un'ulteriore istanza volta alla revisione della disciplina urbanistica dell'Area con il reinserimento dell'AT_R02 con un volume di mc 2000 e la possibilità di recupero del volume esistente, istanza anch'essa rimasta priva di seguito;
- con provvedimento n. 10744 del 3/11/2014 il Comune ha invitato tutti i soggetti interessati a presentare proposte di accordo *ex art.* 6 L.R. n. 11/2014 finalizzate alla revisione dello strumento urbanistico comunale;
- la Parte privata ha presentato in data 16/02/2016 richiesta di riesame della proposta di accordo pubblico privato *ex art.* 6 L.R. 11/2004 presentata il 19/11/2014;
- è interesse della Parte privata poter attuare la trasformazione urbanistica dell'Area riconoscendo al contempo al Comune, a titolo perequativo, un beneficio economico per finalità di pubblico interesse;
- è interesse del Comune procedere alla trasformazione urbanistica del territorio attraverso accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004;

CONSIDERATO

- che la Parte privata si è resa disponibile a riconoscere al Comune un beneficio economico per un onere complessivo massimo di euro 36.335,00 (trentaseimilatrecentotrentacinque/00), o alternativamente a mettere a disposizione del Comune la suddetta somma per finalità di pubblico interesse;
- che il Comune ritiene che la proposta della Parte Privata rivesta un rilevante interesse pubblico, in quanto essa consente:
 - a) dal punto di vista urbanistico, di attribuire all'Area una disciplina urbanistica certa e completa, e che ne consenta la concreta trasformabilità coerentemente con la sua localizzazione e condizione nonché con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio posti alla base del PATI;
 - b) dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione da parte del Comune di contributo perequativo, per un valore economico significativo;

VISTO

- che la legge regionale del Veneto n. 11/2004 prevede all'art. 6 la possibilità per i Comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- che i suddetti accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono e sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;

- che detti accordi sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato;
- che per quanto non disciplinato dalla legge regionale n. 11/2004 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge statale n. 241/1990 come modificato dalla legge statale n. 15/2005;

CONSIDERATO

- che con delibera di Consiglio comunale del 18/02/2016 è stato illustrato al Consiglio comunale il documento programmatico preliminare della 7^a variante al P.I.;
- che in questa fase preliminare di elaborazione della proposta di variante PI, da sottoporre poi all'adozione e approvazione del Consiglio comunale, sussistono le condizioni previste dalla citata legge regionale per addivenire ad accordi ai sensi dell'art. 6 l.r. n. 11/2004;
- che il presente accordo costituirà un allegato al PI e pertanto diventerà efficace se e quando sarà stato definitivamente approvato il correlato strumento di pianificazione urbanistica;

Le Parti convengono

quanto segue

Art. 1 - Premesse

Le premesse sono parte integrante dell'accordo e costituiscono criterio interpretativo dello stesso.

Art. 2 - Obblighi del Comune

2.1. L'Amministrazione comunale, ritenuto che la proposta formulata dalla Parte Privata rivesta rilevante interesse pubblico e che incida solo sui contenuti discrezionali della pianificazione urbanistica comunale, s'impegna a recepirne i contenuti nella prossima variante al PI, da sottoporre al Consiglio Comunale per l'approvazione e in dettaglio:

- inserimento di "ambito oggetto di accordo art. 6 LR 11/2004" con un volume aggiuntivo di mc 1000 o comunque riconoscimento all'Area di un volume aggiuntivo di mc 1000, salva la possibilità di recupero del volume esistente e l'applicazione della Legge Regionale 32/2013, il tutto da attuarsi mediante intervento diretto convenzionato, prevedendone l'edificabilità all'esterno della fascia di rispetto dell'elettrodotto determinato dalla TERNA SpA;

2.2. Una volta recepiti nella variante al PI i predetti contenuti urbanistici, come meglio specificati negli allegati al presente accordo, il Comune si impegna ad approvare, nel rispetto dei termini di legge, le istanze dirette al rilascio dei titoli edilizi finalizzati alla trasformazione dell'Area.

Art. 3 - Obblighi della Parte Privata

3.1. La Parte Privata si impegna a riconoscere al Comune un beneficio economico per valore complessivo massimo di euro 36.335,00 (trentaseimilatrecentotrentacinque/00) o in alternativa mettere a disposizione la somma per realizzare opere di interesse pubblico.

3.2. Tale importo sarà corrisposto entro 6 mesi dalla data di approvazione della variante al PI che recepisce integralmente il presente accordo, e comunque al momento di sottoscrizione dello stesso.

3.3. La Parte Privata si impegna, qualora venga approvata la variante al PI che recepisce integralmente il presente accordo, a mandare estinti a spese integralmente compensate i due ricorsi pendenti avanti il T.a.r. di cui alle

premesse e il Comune si impegna irrevocabilmente ad accettare la detta estinzione e compensazione, entro un mese dalla data di approvazione del P.I.

Art. 4 - Condizioni

4.1. Il presente accordo verrà recepito con il provvedimento di adozione del PI ed è sospensivamente condizionato, ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004, alla conferma delle sue previsioni nel PI approvato.

4.2. Le parti inoltre convengono che esso rimarrà definitivamente privo di efficacia nel caso in cui il PI non venga approvato entro il termine massimo del 31/12/2016 con contenuti conformi a quelli proposti dalla Parte Privata e tali da rendere possibile l'effettiva attuazione integrale dell'iniziativa prospettata.

La mancanza di efficacia del presente accordo comporterà, in entrambi i casi di cui ai punti precedenti, l'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale di procedere all'immediato svincolo della garanzia di cui all'art. 5.

4.3. La condizione indicata al punto precedente 4.2. si intende formulata nell'interesse esclusivo della Parte Privata, la quale pertanto avrà facoltà di rinunciare mediante comunicazione scritta da inviare all'Amministrazione comunale entro sei mesi dal suo avveramento.

4.4. Ferma restando la condizione sospensiva di cui al punto 4.1., le parti convengono che qualora il PI venga approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti e tali da rendere possibile solo un'attuazione parziale dell'iniziativa prospettata, esse tenteranno comunque di addivenire ad un nuovo accordo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti ed interessi.

Art. 5 - Garanzie

5.1. La Parte Privata sarà tenuta a prestare al Comune, al momento della sottoscrizione del presente accordo da parte di ambo le parti, una garanzia fideiussoria o assicurativa per adempimento dell'obbligo di cui all'art. 3 fino

all'importo di € 36.335,00 euro, qualora la scelta sia di realizzare opere di interesse pubblico dello stesso importo.

Salve le ipotesi di cui all'art. 4, punti 4.1. e 4.2., la suddetta garanzia verrà immediatamente svincolata una volta che la Parte privata abbia adempiuto all'obbligo di cui all'art. 3, così come previsto dal precedente punto.

5.2. Fino a quando non sarà stata prestata la garanzia di cui al punto 5.1. il Comune avrà facoltà di soprassedere al rilascio di provvedimenti amministrativi in attuazione del PI relativamente all'Area.

5.3. Le spese inerenti e conseguenti il perfezionamento di questo atto a seguito dell'approvazione del P.I. sono a totale carico della Parte Privata.

Art. 6 - Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 come modificata dalla L. 15/2005 nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 7 - Controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente atto sono riservate a norma dell'art. 11, comma 5 della L. 241/1990 alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Si allega:

- 1) Allegato Sub. A - planimetria.
- 2) Allegato Sub. B - relazione tecnica illustrativa.

Fossò, 15/09/2016.

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

Vanuzzo Maria Maria Vanuzzo

Righetto Graziella Maria Vanuzzo X PROCURA

Righetto Iole Righetto Iole

per il Comune di Fossò _____