

**SCHEMA DI ACCORDO**  
**(ex art. 6 della L.R. n. 11/2004)**

tra

COMUNE DI \_\_\_\_\_

E

**NUOVA FOSSO' SRL in liquidazione**

Il signor Giansilvio CONTARIN, nato a San Donà di Piave (Ve) il 5 luglio 1961 (c.f. CNT GSL 61L05 H823Z), ed ivi residente in via Carbonera n. 43, in qualità di liquidatore e legale rappresentante della **NUOVA FOSSO' SRL in liquidazione** con sede in Mirano (Ve) via Giudecca n. 1, P. IVA 03315530273, di qui in avanti indicata anche come "Parte privata", da una parte;

e

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e domiciliato in carica presso il Municipio, Piazzale Marconi 3, che interviene ed agisce e stipula nella sua qualità di [*Responsabile del Servizio Urbanistica*] in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del **Comune di Fossò** con sede municipale in Piazzale Marconi 3 (p.i.00661280271) 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 D.G.C. n. \_\_\_\_\_, divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_, di qui in avanti indicato anche come "il Comune", dall'altra parte

**PREMESSO**

- che la parte privata è proprietaria piena ed esclusiva di un'area - di qui in avanti indicata unitariamente come "l'Area" - sita in Comune di Fossò (VE) avente una superficie complessiva di circa 5.220 mq (*sup. catastale*) ed identificata catastalmente al foglio n. 4, mapp. 1782, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790;
- che in base al vigente Piano degli Interventi (l'area non è stata interessata da modifiche con ultima 6<sup>a</sup> variante al PI D.C.C. n. 34 del 13/06/2015) l'area è classificata come: "Area di trasformazione a prevalente destinazione residenziale" - ATR75 - la cui edificazione è regolata dall'art. 45 delle NTO del PI ed in dettaglio dalla scheda 45.67 che prevede:
  - volume urbanistico assegnato di 2700 mc;
  - n. piani - 2;
  - rapporto di copertura 40%;
  - obbligo di strumento urbanistico attuativo;
  - tipologia uni/bifamiliari;

- *perequazione consistente nella cessione di 3000 mq di verde attrezzato e nella realizzazione della strada e sottoservizi sul lato ovest della proprietà, su sedime di proprietà di terzi (che assolvono l'obbligo di reperimento degli standard);*
- superficie impermeabile max 30%;
- che l'Area per la sua localizzazione, accessibilità, dimensione e condizione appare urbanisticamente vocata ad usi edificatori funzionali alle peculiari esigenze legate allo sviluppo futuro del territorio comunale in quanto inserita in un contesto già urbanizzato e consolidato;
- che l'iniziativa in progetto non ha ricadute negative sul Comune in termini di domanda aggiuntiva di servizi e di opere di urbanizzazione ma al contrario comporta essa stessa sostanzialmente un rafforzamento nella dotazione di opere di urbanizzazione secondaria e più in generale di servizi e funzioni rispondenti all'interesse generale, visto anche la previsione di cessione di un terreno limitrofo;
- che pertanto la parte privata ha proposto al Comune di assegnare all'Area una nuova distribuzione degli spazi e cioè un'area edificabile di mq 2.240,00 con un volume edificabile di mc. 2.700,00 e un'area a verde attrezzato di mq. 2.632,00 comprensiva di accesso dal parcheggio e che affianca l'area edificabile di larghezza di 5 m., e ampliamento del parcheggio esistente sul fronte di via Padre Favretto di mq. 372,00, meglio precisati nell'allegato "sub A" (planimetria);
- che allo stesso tempo la parte privata si è resa disponibile a cedere in proprietà al Comune di Fossò di un'area realizzata e ultimata a verde attrezzato di mq. 2.632,00 comprensiva di accesso dal parcheggio e che affianca l'area edificabile di larghezza di 5 m., e l'area dell'ampliamento del parcheggio esistente sul fronte di via Padre Favretto di mq. 372,00 realizzata e ultimata a parcheggio, il tutto in conformità alle direttive comunali, per un onere complessivo massimo di di € 109.257,34 (dicomi euro centonovemiladuecentocinquantesette/34), e secondo il computo metrico allegato "sub B" (computo metrico) o alternativamente a mettere a disposizione del Comune la suddetta somma per finalità di pubblico interesse;
- che la parte privata si è impegnata inoltre a mantenere la previsione di spesa prevista per la precedente urbanizzazione e quantificata in € 156.349,71, realizzando in toto le opere previste nel nuovo accordo, e da quantificare in fase di SUA ed impegnandosi altresì a realizzare la differenza mancante al raggiungimento della suesposta cifra, mediante la realizzazione di opere di interesse pubbliche indicate dall'A.C..

## **CONSIDERATO**

- che il Comune ritiene che la proposta della parte privata rivesta un rilevante interesse pubblico, in quanto essa
  - a) dal punto di vista urbanistico ed ambientale appare coerente con la localizzazione e condizione dell'Area e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PATI in quanto inserita in un contesto di completamento già urbanizzato e consolidato e con il Documento del Sindaco del P.I.;
  - b) dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi in quanto la cessione gratuita di una area realizzata e destinata a parco limitrofa ad un'altra in fase di realizzazione consente una sua migliore fruizione, come pure l'ampliamento del parcheggio consente un migliore utilizzo degli stessi;
  - c) dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione gratuita da parte del Comune di Fossò di un terreno di circa mq. 2.632,00 a verde pubblico e di mq. 372,00 a parcheggio, 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 ALTRESÌ**

- che:
  - con D.C.C. del 18/02/2016 è stato illustrato il Documento Programmatico Preliminare della settima variante al P.I.;
- che in questa fase preliminare di elaborazione della proposta di 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;

- che con delibera n..... del ..... la Giunta comunale ha preso atto dell'avvenuta presentazione della presente proposta, e rispetto alla quale, ha formulato preventivamente parere favorevole affinché possa essere sottoposto all'approvazione del consiglio comunale;
- che con delibera n..... del ..... il Consiglio comunale ha dato atto che la presente proposta di accordo pubblico-privato è stata presentata ai sensi dell'art. 6 legge regionale 11/2004 e ritenuta meritevole dell'inserimento nel Piano degli Interventi, in quanto riconducibili e rispondenti a quanto previsto dal documento del Sindaco, da quanto previsto dall'art. 6 L. R. 11/2004 e che riveste rilevante interesse pubblico in quanto porterà ad una positiva evoluzione della programmazione urbanistica;
- che questo accordo costituirà un allegato al PI e pertanto diventerà efficace se e quando sarà stato definitivamente approvato il correlato strumento di pianificazione urbanistica;

#### **si conviene**

quanto segue.

#### **Art. 1 - Premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

#### **Art. 2 – Obblighi del Comune**

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, si impegna a recepirne i contenuti nella prossima variante al PI, da sottoporre al Consiglio Comunale per l'approvazione e in dettaglio:

- inserimento di una area ricadente in "ambito oggetto di accordi ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004", con attuazione riportata nel Repertorio Normativo del P.I., così come previsto dall'art. 9 nelle N.T.O. dello stesso PI, in luogo dell'attuale vigente "AT\_R75" - area di trasformazione a prevalente destinazione residenziale;
- previsione nuova scheda normativa relativa al nuovo "PU/07" allegata a questo accordo, "sub C" (*scheda NTO di sintesi*), in modifica alla vigente e relativa all'"AT\_R75";

#### **Art. 3 – Obblighi della Parte Privata**

- 3.1. la parte privata si impegna, secondo le direttive del Comune, a cedere in proprietà al Comune il compendio immobiliare meglio identificato nell'allegato "sub A" (*planimetria*);
- 3.2. la parte privata si impegna a perfezionare, con la sottoscrizione, l'accordo entro tre mesi a partire dalla data di approvazione del PI;
- 3.3. la parte privata si impegna a realizzare opere per una previsione di spesa quantificata in € 156.349,71, realizzando in toto le opere previste nell'accordo, e da quantificare in fase di SUA, ed impegnandosi altresì a realizzare la differenza mancante al raggiungimento della suesposta

cifra, mediante la realizzazione di opere di interesse pubblico indicate dall'A.C. entro tre mesi dalla data di approvazione del PI;

- 3.4. la parte privata si impegna a realizzare le opere pubbliche (area a verde e ampliamento parcheggio) nonché quelle indicate in aggiunta, e cederle entro dodici mesi a partire dalla data di approvazione del progetto definitivo/esecutivo delle stesse;
- 3.5. la parte privata si impegna a versare a titolo perequativo, in alternativa all'esecuzione dei punti precedente (3.1-3.2-3.3), la cifra € 156.349,71, o parte di essa (differenza tra le opere realizzate e la cifra summenzionata) al momento della sottoscrizione del presente accordo;

#### **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 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 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 sia approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti e tali da rendere possibile solo un'attuazione parziale dell'iniziativa prospettata, il presente accordo perderà efficacia se entro i successivi sei mesi le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo di questo accordo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti ed interessi.

#### **Art. 5 - Garanzie**

- 5.1. Nel caso che questo accordo acquisti piena e definitiva efficacia, la parte privata sarà tenuta a prestare all'Amministrazione comunale, al momento della sottoscrizione del presente accordo da parte di ambo le parti, una garanzia fideiussoria o assicurativa di adempimento degli obblighi di cui all'art. 3 fino ad un importo di 156.349,71 euro.
- 5.2. Salve le ipotesi di cui all'art. 4, p.ti 4.1. e 4.2., la suddetta garanzia verrà immediatamente svincolata e/o ridotta una volta che la parte privata abbia adempiuto agli obblighi di cui all'art. 3, così come previsto dal precedente punto.
- 5.3. 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.

5.4. Le spese inerenti e conseguenti il perfezionamento di questo accordo 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 accordo, 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 accordo sono riservate a norma dell'art. 11, comma 5 della L. 241/1990 alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Si allega:

- 1) "sub A" (*planimetria*);
- 2) "sub B" (*computo metrico*);
- 3) "sub C" (*scheda NTO di sintesi*);

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

per NUOVA FOSSO' SRL in liquidazione  
(Parte privata)

---

per il Comune di Fossò  
Il Responsabile del Servizio Urbanistica

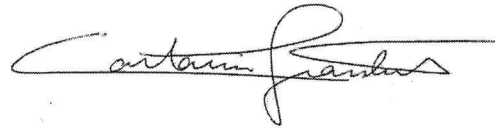
---

Si allegano relazione illustrativa, schema planimetrico e computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da realizzare in loco (di massima, da verificare con la stesura del SUA).

Distinti saluti.

Il liquidatore

Contarin arch. Giansilvio

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Contarin Giansilvio', written over a horizontal line.

NUOVA FOSSO' S.r.l. in liquidazione  
Via Giudecca, 1  
MIRANO VE  
P. IVA 03315530273

COMUNE DI FOSSO' UFFICIO PROTOCOLLO
8 MAR 2016
N. 2367 CAT. 6 CL. 3

Spett.le  
Signor Sindaco del  
Comune di Fossò  
Piazzale Marconi, 3

30030 FOSSO' VE

Mirano, 03/03/2016

**OGGETTO:** Istanza volta alla definizione dell'ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO (ex art. 6 L.R. 11/2004) finalizzata a modifiche degli strumenti urbanistici comunali. Richiesta di definizione area AT\_R75.

Diamo seguito alle precedenti richieste per presentare la presente istanza di accordo Pubblico/Privato, ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 relativa all'area di proprietà della Nuova Fossò Srl in liquidazione, sedente a Mirano (Ve) in via Giudecca n. 1, P.IVA 03315530273, censita al foglio 4 del Comune di Fossò, mappali 1782, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, già ricompresi interamente all'interno della AT\_R75 del Piano degli Interventi originariamente approvato.

In sostanza si chiede di poter realizzare una nuova distribuzione alla lottizzazione con la formazione di un'area edificabile di 2.240 mq che verrà mantenuta dalla scrivente proprietà, con una volumetria sviluppabile di 2.700 mc complessivi, un'area a verde attrezzato di quartiere di 2.632 mq, oltre all'ampliamento del parcheggio esistente sul fronte di via Padre Favretto, di 372 mq.

La scrivente società si impegna altresì, per se e trasferendo l'obbligo ai proprietari futuri, a mantenere la previsione di spesa prevista per la precedente urbanizzazione dell'AT\_R75, quantificata in € 156.500,00, realizzando in toto le opere previste nel nuovo accordo, e da quantificare in fase di SUA, ed impegnandosi a realizzare la differenza mancante al raggiungimento della suesposta cifra, mediante la realizzazione di opere di interesse pubblico che verranno indicate dall'Amministrazione medesima.

Si chiede di poter avere cortese urgente riscontro sull'accoglimento della presente, anche con una semplice comunicazione, in attesa dell'approvazione definitiva secondo l'iter amministrativo previsto per legge.



COMUNE DI FOSSO' UFFICIO PROTOCOLLO
8 MAR 2016
N. 2367 CAT. 6 CL. 3

UR

## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

La richiesta della Nuova Fossò Srl in liquidazione viene presentata solo ai fini di una rimodulazione dei termini e dei contenuti della AT\_R75, al fine di renderla attuabile.

Non si tratta quindi di richiedere incrementi dei parametri previsti dal PAT e dal Piano degli Interventi, bensì la sua ridefinizione in termini realizzativi, in modo da permetterne la attivazione.

La AT\_R75 è un ambito posto in zona centralissima del capoluogo comunale, distante 100 m dal Municipio, quindi questa è un'area già vocata all'utilizzo urbano e non agricolo.

In data 14 settembre 2010, prot. 11.175, la proprietà ha depositato un Piano Urbanistico Attuativo per l'area in argomento, che prevedeva esattamente quanto ricompreso nella normativa vigente nel PI, con lo sviluppo dei parametri urbanistici all'interno dell'area di proprietà e prevedendo l'accesso ai lotti edificabili da una strada esterna all'ambito di lottizzazione, da attrezzare a cura della richiedente, con un costo complessivo delle opere di urbanizzazione di € 156.500,00, su terreno messo a disposizione dall'Amministrazione.

Il progetto si è bloccato per l'indisponibilità dell'area su cui doveva sorgere la nuova viabilità d'accesso.

Ora, per poter dare attuazione alle previsioni poste all'interno dell'area in proprietà risulta necessario rimodulare la distribuzione dei lotti, ferme restando le aree da attrezzare e cedere all'Amministrazione Comunale.

Si rammenta che l'edificabilità dell'area in argomento non era dovuta ad una casualità, bensì frutto di una transazione tra proprietà e Comune, che andava a chiudere un contenzioso tra le parti, con relativa azione legale, quindi appare evidente che la capacità edificatoria dell'area non è frutto di un nuovo accordo, bensì devono essere eliminati tutti quegli elementi che ne hanno impedito l'attivazione.

In base ai colloqui intercorsi con l'Amministrazione si è arrivati a definire una nuova distribuzione con la formazione di un'area edificabile di 2.240 mq che verrà mantenuta dalla proprietà, con una volumetria sviluppabile di 2.700 mc complessivamente, un'area a verde attrezzato di quartiere di 2.632 mq., oltre all'ampliamento del parcheggio esistente sul fronte di via Padre Favretto, di 372 mq..

In pratica, vengono definiti i seguenti parametri urbanistici:

- |   |              |
|---|--------------|
| – Superficie territoriale                           | mq. 5.244,00 |
| – Verde attrezzato di quartiere                     | mq. 2.632,00 |
| – Ampliamento parcheggio esistente                  | mq. 372,00   |
| – Superficie fondiaria da confermare alla proprietà | mq. 2.240,00 |

– **Volume urbanistico da confermare alla proprietà** **mc. 2.700,00**

La distribuzione è come da nuovo schema planimetrico che si allega.

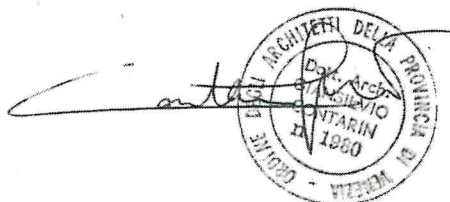
La tipologia edilizia: edifici residenziali unifamiliari, bifamiliari e a blocco con massimo tre piani fuori terra.

La società proprietaria si impegna altresì, per se e trasferendo l'obbligo ai proprietari futuri, a mantenere la previsione di spesa prevista per la precedente urbanizzazione dell'AT\_R75, quantificata come detto in € 156.500,00, realizzando in toto le opere previste nel nuovo accordo, e da quantificare in fase di SUA, ed impegnandosi a realizzare la differenza mancante al raggiungimento della suesposta cifra, mediante la realizzazione di opere di interesse pubblico che verranno indicate dall'Amministrazione medesima.

Mirano, 3 marzo 2016.

Il Tecnico

Arch. Giansilvio Contarin



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Contarin". To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI VENEZIA" around the perimeter, "Dott. Arch. GIAN SILVIO CONTARIN" in the center, and "1950" at the bottom. The stamp is partially obscured by the signature.