ACCORDO EX ARTICOLO 6 LEGGE REGIONE Veneto N. 11/2004

L'anno ..... il giorno ..... del mese di .....

tra

- **l'arch.** , domiciliato per la funzione presso la sede Comunale del Comune di Montecchio Maggiore, che interviene in nome, per conto ed interesse del **Comune di Montecchio Maggiore**, con sede in via Roma, nr. 5, C.F. 00163690241, 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 deliberazione della Giunta Comunale _____ di seguito denominato "Comune" da un lato;

e

, residente a Montecchio Maggiore, in via , che interviene in qualità di proprietari dell'area/delle aree censita/e al Catasto Terreni
di seguito denominate "Parte Privata"dall'altro lato;

Premesso che

il Comune di Montecchio Maggiore è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato dalla Conferenza di Servizi in data 15.05.2014, ratificato con Deliberazione del Commissario Straordinario nell'esercizio dei poteri del Presidente della Provincia n. 100, del 28.05.2014, e pubblicato nel BURV n. 70, del 18.07.2014;
con Deliberazione di C.C. 19 del 11.03.2019 sono stati individuati i criteri per la formazione della graduatoria per la definizione delle aree trasformabili nell'ambito della variante al PAT/PI prevista dalla L.R. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo;
il Comune di Montecchio Maggiore è dotato del Piano degli Interventi Variante 3, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 08.04.2019 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 30.09.2019;
con Determina dirigenziale n° 527 del 09.08.2019 è stato approvato l'avviso per la presentazione di proposte per la formazione della graduatoria per l'individuazione delle aree trasformabili nell'ambito della variante di adeguamento del PAT/PI alla L.R.14/2017 e alle DGRV 668/2018 e 30/2019;
con deliberazione di Giunta Comunale n. 188 del 26.09.2019, nell'ambito dell'emanazione di alcuni indirizzi per l'attuazione della deliberazione di C.C. 19 del 11.03.2019, si sono stabiliti i criteri per la determinazione del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4 d) – ter del DPR 380/2001;
con Determina dirigenziale n. 619 del 30.09.2019 l'avviso di cui alla Det. Dir. 527/2019 è stato modificato e i termini per la presentazione della proposte sono stati fissati al 21.10.2019;
a seguito del citato avviso pubblico, la Parte Privata ha presentato in data 18.10.2019, prot. 34510, una proposta di variante allo strumento urbanistico vigente, che il Comune di Montecchio Maggiore ritiene di perfezionare mediante accordo pubblico-privato ex Art. 6 LR 11/2004, al fine di conseguire il necessario equilibrio tra l'interesse pubblico e quello privato;
il Sindaco del Comune di Montecchio Maggiore ha illustrato nel Consiglio Comunale del 27.07.2020 – verbale di deliberazione n. 37 - il Documento Programmatico nel quale sono illustrate le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi con la formazione del

Piano degli Interventi Variante n. 4;
è interesse della Parte Privata realizzare un intervento di trasformazione/riqualificazione urbanistico edilizia cui è connesso l'accollo degli oneri relativi al contributo straordinario/perequazione urbanistica;
è interesse del Comune di Montecchio Maggiore procedere alla trasformazione/riqualificazione urbanistico edilizia del territorio attraverso accordi pubblico-privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004;

Osservato che

- L'art. 16 c.4-d ter) del DPR 380/2001 recita :*"...alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. 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".*
- l'art. 36, comma 4, del D.Lgs n. 50/2016 recita: *"Nel caso di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1, lettera a), calcolato secondo le disposizioni di cui all'articolo 35, comma 9, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica l'articolo 16, comma 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380"*; il comma 2-bis dell'art. 16 del d.P.R. 380/2001 a sua volta recita: *"Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (sostituito dal predetto art. 35, comma 1, del d.lgs. n. 50 del 2016) , funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163"*;

Rilevato che

la proposta ha per oggetto un intervento che contempera, con l'interesse pubblico, l'interesse della parte privata, consistente nella conferma, con previsioni simili al previgente PRG (trasformabilità venuta meno per effetto del combinato disposto dell'art.48 – comma 5 bis e dell'art. 18 – comma 7 della L.R. 11/2004) e nell'ambito delle previsioni operative del PI, della trasformabilità a destinazione residenziale di un'area ricadente a ridosso del perimetro del consolidato. La parte privata, a fronte della disponibilità del Comune a confermare l'edificabilità, si rende disponibile alla cessione gratuita a favore del Comune di Montecchio Maggiore di un'area della superficie complessiva di mq. 7.160,00 da destinare a parcheggi oltre a mq. 1.072,00 da destinare a verde pubblico oppure ad altro servizio pubblico. La parte privata, sulla base delle previsioni di trasformabilità del PI convenute nel presente accordo, consistenti nella localizzazione di una potenzialità edificatoria a destinazione residenziale di mc. 9388, presenterà per la approvazione e il convenzionamento un piano di lottizzazione.
La Parte Privata si impegna a cedere al Comune, oltre lo standard proporzionale all'incremento del carico urbanistico prodotto dalle previsioni edificatorie del piano di lottizzazione, un'area da destinare a parcheggio della superficie di mq. 7.160,00 da destinare a parcheggi oltre a mq. 1.072,00 da destinare a verde pubblico oppure ad altro servizio pubblico. Detta superficie, interamente inscritta entro il perimetro del piano attuativo, costituirà il pivot infrastrutturale sul quale graviterà l'intervento di trasformazione urbanistica oggetto del presente Accordo, considerato che il parcheggio in particolare ricopre un ruolo strategico per far fronte alla carenza di posti auto di cui il contesto necessita da tempo. Le opere di urbanizzazione pertinenti al piano di lottizzazione saranno realizzate dalla Parte Privata a seguito della stipula della convenzione urbanistica facente parte integrante del piano stesso. La convenzione individuerà le aree e le opere di urbanizzazione da cedere al Comune e/o da vincolare ad uso pubblico e stabilirà i valori delle aree e opere da porre eventualmente a scomputo degli oneri di urbanizzazione. La convenzione regolamenterà altresì le modalità di cessione delle aree di mq. 7.160,00 più mq. 1.072,00 sopra citate. La cessione sarà, in tutto o in parte, sostitutiva dell'erogazione degli oneri previsti a carico della parte privata del contributo straordinario previsto dal punto d-ter, comma 4, art. 16, del DPR 380/2001 e succ. modificaz; e ne attesta l'interesse pubblico, in quanto necessaria per l'opera pubblica da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento da destinare a servizi di pubblica utilità ed opere pubbliche. La cessione dell' area di mq 7.160,00 più mq. 1.072,00 al Comune potrà avvenire anche anticipatamente rispetto ai tempi fissati nella convenzione, entro 30 giorni dalla richiesta del Comune, secondo modalità da concordare con apposito accordo.
La Parte Privata assume, nel rispetto delle condizioni previste dal comma 2-bis dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, e dal paragrafo 2, delle Linee Guida n. 4 ANAC, aggiornate al D.LGS. 19 aprile 2017, n. 56, con delibera del Consiglio n. 206 del 1 marzo 2018 (GU serie generale n. 183 del 06/08/2019), l'onere di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, il cui importo globale rientra nel plafond di cui al succitato art. 35, comma 1, del d.lgs. n. 50 del 2016.
Le parti all'atto dell'affidamento, esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione oggetto del presente accordo, applicheranno le disposizioni del codice dei contratti vigenti alla data di stipula della convenzione urbanistica prevista dal piano urbanistico attuativo del PI e del presente accordo.

Verificato che

la proposta è coerente con il PAT e con il Documento Programmatico del Sindaco;
le parti intendono concludere un accordo ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004, per la realizzazione della proposta di intervento suindicata che può inquadrarsi nello sviluppo di alcune previsioni del contenuto discrezionale del Piano degli Interventi;
tale Accordo, che costituisce parte integrante del Piano degli Interventi, dovrà essere successivamente recepito con deliberazione di adozione del Consiglio Comunale della variante n° 4 al Piano degli Interventi, ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento di approvazione della variante stessa.

Si pattuisce quanto segue

ART. 1. Premesse
1. Le premesse e gli allegati del presente Accordo ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

ART. 2. Individuazione aree
1. Le aree oggetto del presente Accordo sono individuate nella Scheda Progettuale di cui all'Elab. A e sono per la Parte Privata così catastalmente individuate:
Catasto Terreni - Foglio 3- Mappali n. 345 – 675 – 1208 – 1207 - 1206
2. La Parte Privata dichiara di avere la piena e libera proprietà e disponibilità esclusiva delle suddette aree.

ART. 3. Obiettivi
1. Gli obiettivi che i soggetti sottoscrittori raggiungono con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:
riproposizione dell'edificabilità dell'area di proprietà (edificabilità venuta meno per effetto del combinato disposto dell'art.48 – comma 5 bis e dell'art. 18 – comma 7 della L.R. 11/2004) per la realizzazione di un piano di lottizzazione con volume fuori terra massimo di 9388 mc.

Comune:
- acquisizione di una superficie complessiva di mq. 7.160,00 più mq. 1.072,00 (come nell'allegato Schema A) , oltre allo standard relativo al carico urbanistico indotto dal piano di lottizzazione. Le opere di urbanizzazione pertinenti al piano di lottizzazione saranno realizzate dalla Parte Privata e saranno regolamentate dalla convenzione urbanistica facente parte integrante del piano stesso. La convenzione individuerà le aree e le opere di urbanizzazione da cedere al Comune e/o da vincolare ad uso pubblico e stabilirà i valori delle aree e opere da porre eventualmente a scomputo degli oneri di urbanizzazione. La convenzione regolamenterà altresì la cessione al Comune della suddetta area di mq 7.160,00 più mq. 1.072,00. Detta cessione sarà effettuata a scomputo del contributo straordinario di cui art. 16, comma 4°, lett. d) - ter DPR 380/2001; i valori eventualmente eccedentari saranno imputati a scomputo oneri urbanizzativi; nella Convenzione saranno definiti anche i termini cronologici entro cui la Parte Privata dovrà procedere a tale cessione. La cessione di detta area potrà avvenire anche anticipatamente rispetto ai termini fissati nella convenzione, entro 30 giorni dalla richiesta del Comune, secondo modalità da concordare con apposito accordo.
- acquisizione di risorse finanziarie per interventi pubblici, assoggettando la proposta a conguaglio in denaro del contributo straordinario ex art. 16 comma 4° lett. d) ter DPR 380/2001, se dovuto nel caso in cui il valore dell'area da cedere al Comune non esaurisca l'intero contributo dovuto dalla parte Privata, proporzionato all'intervento di trasformazione urbanistica previsto dal presente Accordo, nonché non esaurisca gli oneri di urbanizzazione. La determinazione dell'ammontare di detto contributo straordinario viene accettata dal Comune, come da prospetto di calcolo contenuto nella proposta citata nelle premesse presentata dalla Parte Privata.
I contenuti tecnici della trasformazione urbanistico-edilizia sono riportati nella scheda allegata sub "A" al presente Atto per formarne parte integrante e sostanziale. I criteri per la stima del contributo straordinario/perequazione sono quelli indicati nelle linee guida approvate dal Comune con deliberazione di G.C. n. 188 del 26.09.2019, dianzi citata, che di seguito in sintesi si riportano:
"nell'ambito della determinazione del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 d) – ter del DPR 380/2001 , si dovrà utilizzare per il valore attuale (ante-variante) quanto sarà valutato con la perizia dell'arch. Marco Dellai incaricato dal Dirigente, mentre per il valore finale (post-variante) si dovrà fare riferimento alla tabella già citata nel bando approvato con determina del Dirigente n. 527 del 5/8/2019".

ART. 4. Obblighi
1. Gli obblighi che i soggetti sottoscrittori assumono con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:
la Parte Privata si impegna a:
- presentare l'istanza di approvazione del piano di lottizzazione entro e non oltre nove mesi dall'approvazione della relativa variante al Piano degli Interventi, nonché realizzare e cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione a standard pertinenti al piano di lottizzazione e le relative aree, secondo le modalità ed i tempi previsti dalla convenzione urbanistica facente parte integrante del piano stesso. La convenzione individuerà le aree e le opere di urbanizzazione da cedere al Comune e/o da vincolare ad uso pubblico e stabilirà i valori delle aree e opere da porre eventualmente a scomputo degli oneri di urbanizzazione. La convenzione urbanistica dovrà contenere tutte le modalità e garanzie per la realizzazione e cessione al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione, ivi compresa la quantificazione definitiva del contributo straordinario dovuto dalla Parte Privata e la corresponsione al Comune di eventuali conguagli. Nella scheda progetto allegata al presente accordo è delineata la previsione del Piano degli Interventi oggetto del presente accordo.
In caso di mancata presentazione del piano di lottizzazione nel termine di nove mesi dall'approvazione della variante al P.I. oggetto del presente accordo, la variante stessa decadrà automaticamente, e si risolverà automaticamente ogni relativo accordo intervenuto tra la Parte Privata ed il Comune;
- realizzare e trasferire al Comune, o vincolare ad uso pubblico, le opere di urbanizzazione costituenti lo standard relativo al carico urbanistico del piano di lottizzazione;
- pagare il contributo straordinario ex art. 16 comma 4° let. d) ter DPR 380/2001, proporzionato all'intervento di trasformazione urbanistica previsto dal presente Accordo, oppure estinguerlo, in tutto o in parte, mediante cessione al Comune di aree e/o opere di urbanizzazione, secondo le modalità e le tempistiche che verranno stabilite dalla convenzione urbanistica. In particolare la Parte Privata si obbliga a cedere al Comune, a scomputo del contributo straordinario, l'area di complessivi di mq. 7.160,00 più mq. 1.072,00 individuata nella scheda allegato "A" al presente atto. La Convenzione disciplinerà i termini e le modalità entro cui la Parte Privata dovrà procedere a tale cessione. La cessione di detta area potrà avvenire anche anticipatamente rispetto ai termini fissati nella convenzione, entro 30 giorni dalla richiesta del Comune, secondo modalità da concordare con apposito accordo .
La convenzione urbanistica relativa al piano di lottizzazione determinerà il contributo straordinario secondo le linee guida di cui alla deliberazione di G.C. N° 188/2019, e disciplinerà la cessione della suddetta area di mq 7.160,00 più mq. 1.072,00 a scomputo del contributo straordinario; regolerà altresì l'ipotesi in cui il valore di tale area risulti maggiore o minore dell'ammontare del contributo. Nel primo caso (valore area > ammontare contributo straordinario) l'eccedenza sarà imputata a scomputo oneri urbanizzativi, nel secondo caso (valore area < ammontare contributo straordinario), la Parte Privata verserà un conguaglio in moneta, previa imputazione al contributo straordinario dell'eventuale eccedenza degli oneri urbanizzativi rispetto ai valori tabellari.

Comune:
il Comune si impegna a recepire la proposta presentata dalla Parte Privata nell'adottanda variante al Piano degli Interventi ed in particolare a:
- riqualificare come edificabile, con previsioni simili al previgente P.R.G, l'area di proprietà della Parte Privata che sarà soggetta a piano di lottizzazione con volume fuori terra massimo di 9388 mc
- 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.

ART. 5. Tempi e modalità di attuazione
1. I tempi e le modalità di attuazione fissati con il presente Accordo sono i seguenti:
Parte Privata:
La cessione delle aree e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed il pagamento del contributo straordinario dovrà avvenire con le seguenti modalità e tempistiche:
- presentazione istanza di piano di lottizzazione entro nove mesi dalla approvazione della relativa variante al Piano degli Interventi; In caso di mancata presentazione del piano di lottizzazione nel

termine di nove mesi dall'approvazione della variante al P.I. oggetto del presente accordo, la variante stessa decadrà automaticamente, come sarà automaticamente risolto ogni accordo intervenuto tra Parte Privata ed Amministrazione;
- tempistica per l'esecuzione, collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, per la cessione dell'area di mq 7.160,00 più mq. 1.072,00 a scomputo del contributo straordinario nonché per il versamento di eventuali conguagli dello stesso: trattandosi di piano di lottizzazione, la convenzione urbanistica disciplinerà tutte le tempistiche, modalità e garanzie per la realizzazione e cessione al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione, ivi compresa la quantificazione definitiva del contributo straordinario e la definizione dei termini e delle modalità di corresponsione al Comune dell'importo integrale o a conguaglio dello stesso. La convenzione disciplinerà in particolare le modalità ed i tempi della cessione al Comune dell'area di mq 7.160,00 più mq. 1.072,00 sopra più volte citata. La cessione di detta area potrà avvenire anche anticipatamente rispetto ai termini fissati nella convenzione, entro 30 giorni dalla richiesta del Comune, secondo modalità da concordare con apposito accordo .

Comune:
entro 120 gg dalla sottoscrizione del presente Accordo sottoporre all'adozione in Consiglio Comunale il PI che recepisce il presente Accordo.

ART. 6. Spese e garanzie
1. Tutte le spese, tasse ed imposte, ivi compresa l'IVA se dovuta e ivi compresi i frazionamenti necessari per poter eseguire le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione, inerenti e/o conseguenti al presente Accordo nonché all'atto di trasferimento al Comune delle opere realizzate e delle aree di proprietà della Parte Privata, o degli eventuali aventi causa dalla stessa, compreso il rilascio di copie conformi a favore del Comune, sono integralmente a carico della Parte Privata e nonché a carico degli eventuali terzi acquirenti e/o aventi causa dalla stessa. È obbligo della Parte Privata provvedere - a sue cura e spese - alla registrazione ed alla trascrizione del presente accordo, nonché alla registrazione ed alla trascrizione del futuro atto di trasferimento al Comune delle opere e delle aree.
2. La Parte Privata, o l'eventuale terzo acquirente/avente causa dalla stessa, dovrà tenere comunque indenne il Comune dagli oneri tributari - ivi compresi quelli inerenti all'IVA se dovuta in base alla legge - che quest'ultimo abbia a sostenere in relazione e/o in conseguenza del presente Accordo nonché in relazione e/o in conseguenza dell'atto di trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione (compresa l'area di mq. 7.160,00 più mq. 1.072,00) oggetto della presente Accordo e delle aree di proprietà della Parte Privata.
3. A garanzia del rispetto degli impegni assunti con il presente Accordo dalla Parte Privata, la stessa autorizza il Comune a trattenere la somma di euro 6468,00 versata a titolo di garanzia dalla Parte Privata in occasione della presentazione della proposta di variante allo strumento urbanistico vigente, fino alla sottoscrizione della convenzione del Piano di Lottizzazione. La somma appena citata potrà essere restituita solo a seguito della presentazione di idonea garanzia definitiva, correlata al contributo straordinario ed alle opere di urbanizzazione da eseguire in base al Piano di Lottizzazione e da trasferire al Comune ed alle aree da cedere allo stesso ente, anche a titolo di contributo straordinario, ed adeguata alle medesime. La Parte Privata dovrà fornire quale garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione del Piano di Lottizzazione una polizza fideiussoria con le caratteristiche che saranno specificate nella convenzione di lottizzazione, tra cui sarà prevista in particolare la escutibilità a prima e semplice richiesta scritta del Comune, con impegno della società garante a versare le somme dovute ai sensi e nei limiti della polizza, con formale ed espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore garantito di cui all'art. 1944 del Codice Civile.
4. La Parte Privata, qualora non rispetti, per causa ascrivibile alla sua volontà, anche uno solo dei termini e degli obblighi previsti dal presente Accordo, autorizza fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad escutere la garanzia prestata alla presentazione della proposta di variante, acquisendo in via definitiva la somma di euro 6468,00.
La garanzia prestata dalla Parte Privata, verrà svincolata entro 30 gg. (trenta giorni) dall'avvenuto positivo accertamento, da parte del Comune, dell'adempimento degli impegni di cui al presente Accordo, a condizione che sia stata sottoscritta la Convenzione del Piano di Lottizzazione e sia stata presentata l'idonea garanzia definitiva sopra citata.

ART. 7. Efficacia
1. Il presente Accordo Pubblico-Privato cesserà di avere efficacia nel caso in cui le sue previsioni non vengano confermate con la variante al P.I.
2. Le Parti si danno reciprocamente atto che, qualora l'Amministrazione Comunale non dovesse approvare il presente Accordo Pubblico-Privato, lo stesso si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra le parti.
3. Nei casi di inefficacia del presente Accordo come indicato al precedente comma 2, il Comune rilascerà il nulla-osta allo svincolo della garanzia di cui al precedente articolo 6.
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 non procederà al rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi e i certificati di agibilità relativi agli interventi privati oggetto del presente Accordo, e potrà modificare le scelte pianificatorie relative all'area citata all'art. 2 senza dover riconoscere alcun indennizzo/risarcimento alla Parte Privata.

ART. 8. controversie – foro competente
Qualsiasi controversia che dovesse insorgere fra le parti con riferimento al presente Accordo sarà rimessa alla competenza funzionale del Tribunale Amministrativo Regionale, come per legge, salvi gli eventuali profili di carattere prettamente civilistico nel qual caso il foro competente in esclusiva è il Foro di Vicenza.

ART. 9. Disposizioni finali
1. La Parte Privata, nel caso di alienazione in tutto o in parte delle aree oggetto del presente Accordo, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente Atto.
2. La Parte Privata si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, a qualsiasi titolo, delle aree oggetto del presente Accordo, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi derivanti dall'Accordo medesimo
3. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni contenute all'art. 6 della L.R. 11/2004, commi 2 e ss. dell'art. 11 L. n. 241/1990 e ss.mm., nonché in quanto compatibili i principi e le norme del codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

5. Il trattamento dei dati previsti nel presente accordo avverrà nel rispetto della normativa vigente in materia di privacy (Regolamento UE-679/2016).

Per il Comune

Per la Parte Privata

....

Allegati:

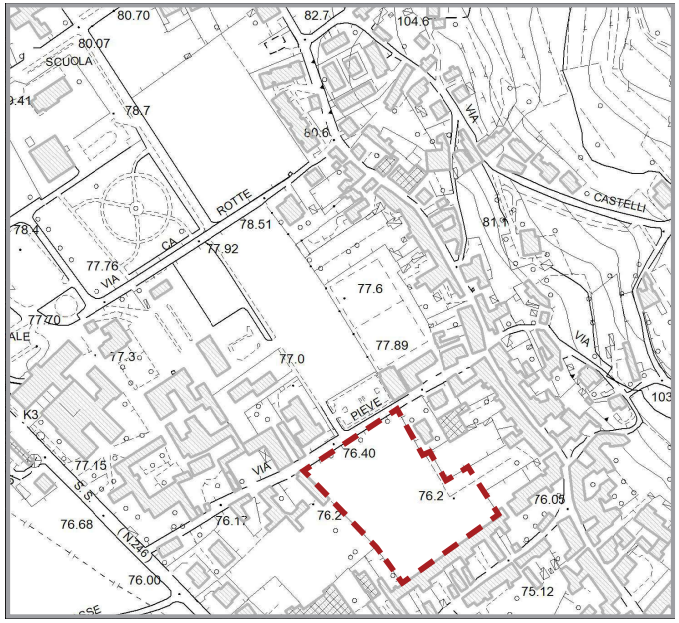
- "A" scheda progettuale

SCALA 1:5.000

AT-03

AMBITO VIA SARDEGNA - VIA PIEVE

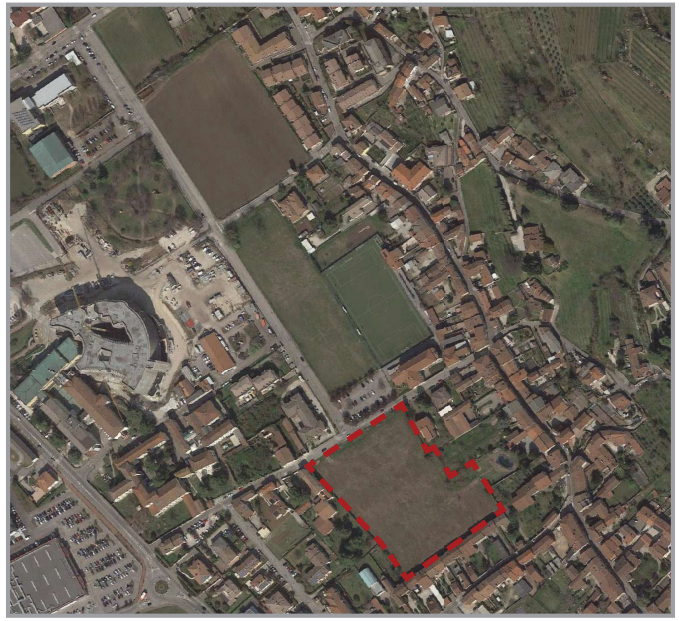
CTR



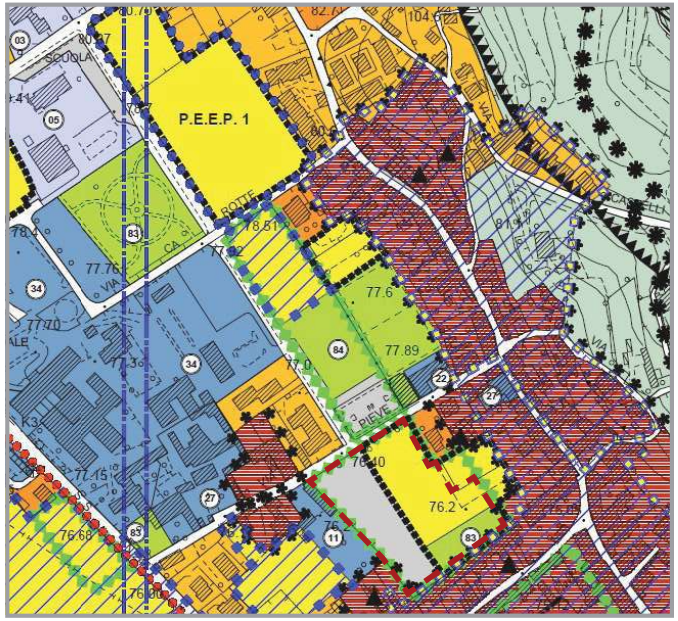
CATASTO



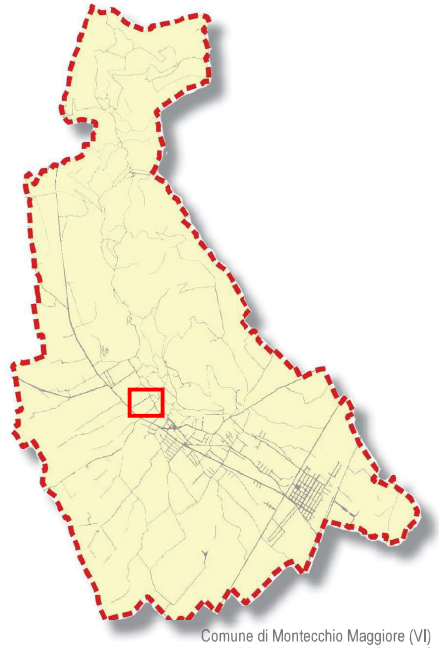
ORTOFOTO



ESTRATTO PRG vigente



INQUADRAMENTO



Descrizione

L'intervento interessa la trasformazione di un'area posta lungo Via Pieve, a sud del complesso ospedaliero Vittorio Emanuele III, anch'esso in fase di trasformazione.

L'ambito di interesse è composto da un macrolotto delimitato da Via Pieve a nord, all'altezza dell'incrocio con Via Sardegna e di fronte al parcheggio pubblico a servizio del Teatro Sant'Antonio. Ad ovest l'ambito è delimitato dalla Scuola dell'Infanzia Suore Murialdine, mentre sui restanti due lati da edifici civili e commerciali.

Catastalmente l'area è individuata nel foglio 3 dai mappali n. 345 - 675 - 1208 - 1207 - 1206.

Ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004, le previsioni soggette a strumenti attuativi non approvati decadono trascorsi i 5 anni dall'approvazione del PAT (28.05.2014).

Il PI pre-vigente classificava queste zone come:

- comparto est: Zona territoriale omogenea C2/2 con obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo;
- comparto ovest: Zona territoriale omogenea Fd + Zona territoriale omogenea Fc.

L'ambito ricade integralmente all'interno delle "Aree di tutela archeologica" (art. 36 delle NTO del PRG vigente) per cui si rendono necessarie operazioni di indagine e studio al fine di evitare il danneggiamento accidentale dei manufatti come esplicitato nelle NTO del PRG vigente.

AT-03
AMBITO VIA SARDEGNA - VIA PIEVE

TAVOLA 1 PAT - CARTA DEI VINCOLI

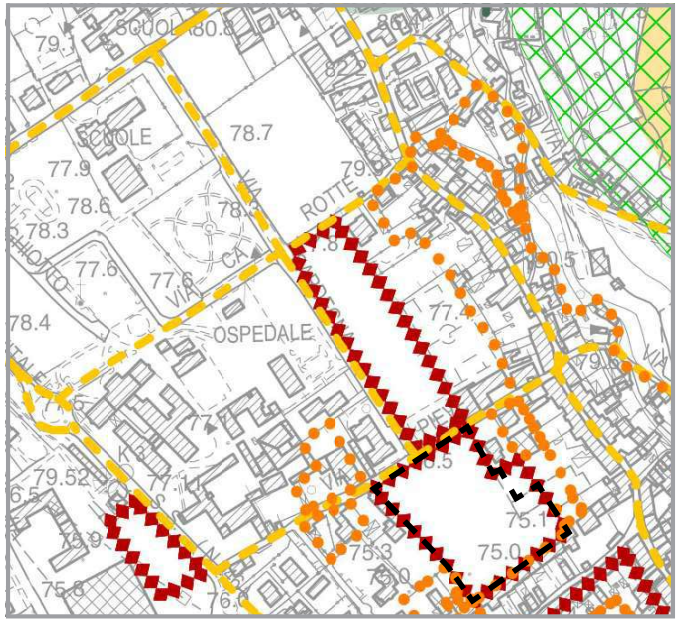


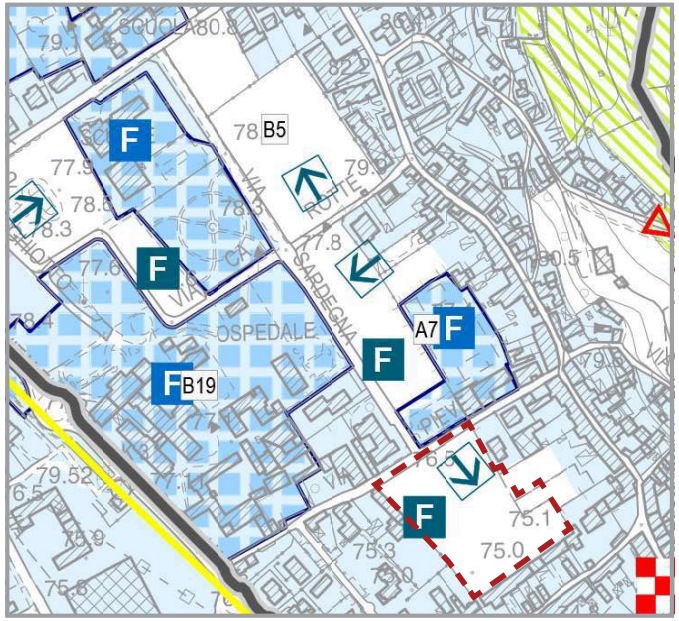
TAVOLA 2 PAT - CARTA DELLE INVARIANTI



TAVOLA 3 PAT - CARTA DELLE FRAGILITÀ



TAVOLA 4 PAT - CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ



PAT E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Il PAT prevede negli elaborati grafici e normativi le seguenti previsioni:

- tavola 1 carta dei vincoli e della pianificazione territoriale:

L'ambito è interassaro dalla presenza del vincolo "Aree di interesse archeologico" (art. 17 bis del PAT) ed è delimitato sul lato nord dalla presenza del sistema della viabilità esistente. Inoltre, il confine est è dato dal perimetro "Centri storici" (art. 17 del PAT).

- tavola 2 carta delle invarianti:

Non sono presenti invarianti per l'ambito oggetto della trasformazione.

- tavola 3 carta delle fragilità:

L'area è classificate come Area idonea a condizione "A" Aree della Piana alluvionale, ovvero: "aree di pianura e di fondovalle costituite da alluvioni limose ed argillose di caratteristiche geotecniche mediocri e condizioni di drenaggio difficoltoso con potenziale ristagno d'acqua". Si veda l'art. 35 del PAT.

- tavola 4.1 carta della trasformabilità:

Nella porzione nord dell'area è presente la frecce che individua le "Linee preferenziali di sviluppo insediativo in ambiti di urbanizzazione consolidata previsti dal prg vigente" (art. 44 del PAT). Nella porzione ovest del lotto invece è presente il simbolo che riguarda i "Servizi di interesse comune di maggiore rilevanza di progetto" (art. 38 del PAT).

L'ambito si trova in prossimità di numerose zone di "Servizi di interesse comune di maggiore rilevanza" (sia esistenti che di progetto) date da diverse scuole, il polo ospedaliero e le aree verdi e per lo sport.





AT-03

AMBITO VIA SARDEGNA - VIA PIEVE

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DI MASSIMA DEGLI INTERVENTI - SCHEMA GRAFICO NON VINCOLANTE

La proposta di variazione urbanistica dell'ambito oggetto di Accordo riguarda la trasformazione dell'area posta lungo Via Pieve. Al momento l'area è a prato e senza la presenza di fabbricati. Per semplicità si suddivide l'ambito di intervento in un comparto a destinazione residenziale e un'area destinata a standard pubblici come riportato nella cartografia esemplificativa.L'accordo ha come obiettivo la realizzazione di un intervento di trasformazione/riqualificazione urbanistico edilizia cui è connesso l'accollo degli oneri relativi al contributo straordinario/perequazione urbanistica. E' interesse del Comune di Montecchio Maggiore procedere alla trasformazione/riqualificazione urbanistico edilizia del territorio attraverso accordi pubblico-privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004. Gli obiettivi dell'intervento sono:

a) trasformazione/riqualificazione urbanistico edilizia del comparto a destinazione residenziale;
b) realizzazione di un'area destinata a standard pubblici di interesse per la comunità (circa 8.233 mq) costituita da un parcheggio green e drenante di 7.160 mq e un'area a verde pubblico attrezzato di 1.072 mq.

La proposta ha per oggetto un intervento che contempera l'interesse della parte privata con l'interesse pubblico, consistente nel riproporre un'area con previsioni simili al previgente P.R.G. (edificabilità venuta meno per effetto del combinato disposto dell'art.48 – comma 5 bis e dell'art. 18 – comma 7 della L.R. 11/2004) e cedere al Comune una superficie complessiva di 8.233,15 mq da destinare a parcheggio green e drenante e verde pubblico attrezzato, a cui si aggiungono i marciapiedi. La parte privata realizzerà un piano di lottizzazione con volume massimo di 9.388 mc, su una superficie territoriale di 6.259 mq. La densità fondiaria è di 2,01 mc/mq. La Parte Privata si impegna a cedere al Comune l'area a parcheggio green e drenante (7.160 mq, 231 stalli) e verde pubblico attrezzato (1.072 mq) di complessivi 8.232 mq circa a cui andranno sommate le superficie di marciapiede e lo standard relativo al carico urbanistico del piano di lottizzazione (verde: 315 mq + parcheggi: 221 mq). Le opere di urbanizzazione pertinenti al piano di lottizzazione saranno realizzate dalla Parte Privata e saranno regolamentate della convenzione facente parte integrante del piano stesso. La convenzione individuerà le aree e le opere di urbanizzazione da cedere al Comune e/o da vincolare ad uso pubblico e stabilirà i valori delle aree e opere da porre eventualmente a scomputo degli oneri di urbanizzazione. La convenzione regolamenterà altresì la cessione delle aree di 8.232 mq circa + marciapiedi, a scomputo del contributo straordinario, compresi i termini entro cui la Parte Privata dovrà procedere a tale cessione.

Le destinazione d'uso ammesse sono:

- Il Comparto a destinazione residenziale.
- Standard pubblici (parcheggio green e drenante di 7.160 mq e area a verde pubblico attrezzato di 1.072 mq).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nella progettazione dell'intervento si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- i fabbricati dovranno avere un'altezza non superiore a 9,5 m;
- devono essere osservate le distanze di minimo 5 m dalle strade e 10 m tra fabbricati;
- la realizzazione di eventuali parcheggi dovrà avere superficie prevalentemente drenante (70% della superficie complessiva);
- rispetto dei parametri e dati dimensionali di cui alla tabella a lato.
- l'ambito ricade integralmente all'interno delle "Aree di tutela archeologica" (art. 36 delle NTO del PRG vigente) per cui si rendono necessarie operazioni di indagine e studio al fine di evitare il danneggiamento accidentale dei manufatti come esplicitato nelle NTO del PRG vigente;
- rispetto delle prescrizioni idrauliche della VCI;
- Nella realizzazione del parcheggio (mq 7.160 mq), a carico del Comune o altro ente delegato, si recepisce l'art. 39 del Piano di Tutela delle Acque. **Art. 39 - Acque meteoriche di dilavamento, acque di prima pioggia e acque di lavaggio**
  - Comma 3. "*Nei seguenti casi: […]*
  d) parcheggi e piazzali di zone residenziali, commerciali, depositi di mezzi di trasporto pubblico, aree intermodali, nonché altri piazzali o parcheggi, per le parti che possono comportare dilavamento di sostanze pericolose o pregiudizievoli per l'ambiente, come individuate al comma 1, di estensione superiore o uguale a 5000 m², con esclusione di cave, miniere e ogni altra attività che comporti movimenti di terra finalizzati alla realizzazione di opere e manufatti, come i cantieri di costruzione con movimento terra e gli impianti di lavorazione di inerti naturali;
  […] le acque di prima pioggia devono essere stoccate in un bacino a tenuta e, prima del loro scarico, opportunamente trattate, almeno con sistemi di sedimentazione accelerata o altri sistemi equivalenti per efficacia; se del caso, deve essere previsto anche un trattamento di disoleatura […]"
  - Comma 10. "*È vietata la realizzazione di superfici impermeabili di estensione superiore a 2000 m². Fanno eccezione le superfici soggette a potenziale dilavamento di sostanze pericolose o comunque pregiudizievoli per l'ambiente, di cui al comma 1, e le opere di pubblico interesse, quali strade e marciapiedi, nonché altre superfici, qualora sussistano giustificati motivi e/o non siano possibili soluzioni alternative. La superficie di 2000 m² impermeabili non può essere superata con più di una autorizzazione. La superficie che eccede i 2000 m² deve essere realizzata in modo tale da consentire l'infiltrazione diffusa delle acque meteoriche nel sottosuolo. I comuni sono tenuti ad adeguare i loro regolamenti in recepimento del presente comma.*"

  Per quanto riguarda il comma 10, il parcheggio in questione può rientrare tra le eccezioni, ma deve essere specificato nel progetto che dovrà comunque ottenere parere dal Consorzio.
- **Prescrizioni PGRA: nelle aree individuate come P1 e P2 sono vietati i piani interrati; le aree individuate come P2 dovranno essere sottoposte ad "Attestazione di non superamento del grado R2"**;
- Prescrizioni particolari sul calcolo del Volume edificabile: "*Sono esclusi dal computo:*
  - autorimesse ad uso privato comprese nel corpo di fabbrica principale o in ampliamento del medesimo con superficie netta massima di 30,00 mq per unità abitativa e comunque entro i parametri della Legge 122/1989, purché si verifichino le seguenti condizioni:
  - *d1: destinazione del fabbricato principale a residenza;*
  - *d2: altezza massima strutturale dell'autorimessa pari a 2,40 m;*
  - *d3: obbligo di vincolo di destinazione d'uso registrato e trascritto;*
  - *d4: la superficie di 30,00 mq dovrà essere compartimentata con strutture murarie;*
  - *d5: assenza di autorimesse nel piano interrato e degli scivoli di accesso.*

  La realizzazione di autorimesse oltre il limite di 30,00 mq comporterà il calcolo dell'intero volume.
  - *d6: la percentuale del rapporto di copertura massimo è pari al 40% in assenza di locali interrati."*

Dati Dimensionali

Tipo di Zona	Zona residenziale di espansione C2 - Fc - Fd
Tipo di intervento	PUA
Destinazione di progetto	Residenziale
Superficie scheda	mq 14.492
Superficie Comparto residenziale (ZTO C2.1)	mq 6.259
Superficie totale dei 4 lotti edificabili	mq 4.664
Volume max realizzabile	mc 9.388
Distanza dalla strada - art.9 DM 1444/68	minimo 5 m
Distanza dai confini	m 5,00
Distanza tra fabbricati - art.9 DM 1444/68	minimo 10 m
Numero massimo piani	3 non sono ammessi piani interrati
Altezza massima fabbricati	m 9,5
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq 2,01

DOTAZIONI E STANDARD DI PEREQUAZIONE	
Area verde pubblico attrezzata (perequazione)	mq 1.072
Parcheggio green e drenante (perequazione)	mq 7.160
Standard primari da reperire (verde 315 mq + park 221 mq)	63 x 8,5 = mq 536
Standard secondari eventualmente da monetizzare	63 x 21,5 = mq 1.354

