



REGIONE VENETO
PROVINCIA DI TREVISO
CITTÀ DI CASTELFRANCO VENETO

ELABORATO
APP

PIANO DEGLI INTERVENTI - Variante n. 3.1
ACCORDI PUBBLICI PRIVATI n. 1-3 | 23
ACCORDI PUBBLICO PRIVATI - Repertorio

**CITTA' DI
CASTELFRANCO VENETO**

Sindaco
Stefano Marcon

*Assessore all'Urbanistica,
Edilizia Privata, Patrimonio e
Partecipate*
Agostino Battaglia

*Dirigente del Settore 4°
Edilizia ed Urbanistica*
ing. Giuliano Cunico



**MRM PLUS
Progettazione**

Dott. Gianluca Malaspina | Urbanista
Dott. Michele Miotello | Pianificatore

Adozione
con D.C.C. N. DEL
Approvazione
con D.C.C. N. DEL

Settembre 2023

APP 1-23



Giuseppe Sicari
Notaio

Repertorio n. 26124

Raccolta n. 18199

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

(ART. 6, L.R. 11/2004)

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno nove maggio duemilaventitré.

In Castelfranco Veneto (TV), piazza della Serenissima n. 40, al piano secondo, nel mio studio.

Innanzi a me Giuseppe Sicari, Notaio in Castelfranco Veneto, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso,

sono presenti:

....., dirigente comunale,, codice fiscale, domiciliato per la carica presso il Comune di Castelfranco Veneto, il quale dichiara di intervenire al presente atto e di stipularlo non in proprio ma nella sua qualità di dirigente del Settore 4° Edilizia ed Urbanistica e, quindi, per conto, nome, vece ed interesse esclusivo e quindi in rappresentanza del "COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO" con sede legale in Castelfranco Veneto (TV) via F.M. Preti n. 36, con codice fiscale e partita I.V.A. n. 00481880268, allo scopo autorizzato ai sensi dell'articolo 107 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali e dell'art. 61, primo comma, dello Statuto Comunale e del decreto sindacale in data 31 dicembre 2021 prot. 0062091, con il quale gli è stata demandata la responsabilità dell'Area Edilizia ed Urbanistica del Comune di Castelfranco Veneto ed in attuazione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 27 gennaio 2023, di seguito denominato anche il "Comune";

....., codice fiscale, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto nella qualità di Vice Presidente del Consiglio di amministrazione e legale rappresentante della società "F.LLI BONATO S.R.L." con sede in Resana (TV) via Roma n. 20, con capitale sociale di euro 100.000 (centomila) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso - Belluno 00098290265, codice destinatario ai fini fatturazione elettronica AU7YEU4, indirizzo e-mail, di nazionalità italiana, costituita in Italia, giusta delibera del Consiglio di amministrazione in data 28 aprile 2023, in qualità di proprietaria, dell'area censita al Catasto Terreni del Comune di Castelfranco Veneto, Foglio n. 39 particella n. 233, di seguito denominato anche il "Proponente",

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

PREMESSO CHE

A) la Legge Regionale n. 11/2004 detta le norme per il governo del territorio del Veneto definendo le competenze di ciascun Ente territoriale, stabilendo criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il raggiungimento delle finalità stabilite dalla Legge medesima, riconoscendo in capo al Comune la responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio e coinvolgendo i cittadini nella formazione degli strumenti di pianificazione;

B) il Comune di Castelfranco Veneto è dotato del Piano di Assetto del Territorio approvato con la Conferenza di servizi del 14 gennaio 2014 e successiva ratifica con deliberazione di Giunta Provinciale n. 29 del 03 febbraio 2014, pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 24 del 28 febbraio 2014;

C) il Comune di Castelfranco Veneto è dotato del Piano degli Interventi adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 23 marzo 2018 e successiva-

Registrato a Treviso

il 11/05/2023

al n. 13777 Serie 1T

esatti Euro 355,00

Trascritto a TREVISO

il 11/05/2023

ai nn. 17250/12358

esatti Euro 235,00

mente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 28 settembre 2018;

D) con deliberazione di Consiglio n. 69 del 22 giugno 2021 , esecutiva ai sensi di Legge, sono stati approvati i criteri e le modalità di attuazione dei meccanismi negoziali disciplinati dall'art. 6 della LR n. 11/2004 (accordi tra soggetti pubblici e privati);

E) In data 28 gennaio 2019, l'Amministrazione Comunale di Castelfranco Veneto, ha pubblicato un avviso pubblico, per consentire la formulazione di proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, quindi concludere accordi con soggetti privati previa individuazione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione;

F) a seguito della pubblicazione del citato avviso, in data 17 giugno 2021 prot. Comunale n. 30003 il "Proponente", ha presentato domanda relativa alla proposta preliminare di conclusione di accordo pubblico/privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, affinché venga assunta nel Piano degli Interventi, successivamente integrata in data 30 settembre 2022 prot. 44914/2022, 44919/2022, 44922/2022;

G) la proposta preliminare presentata dal "Proponente" è risultata meritevole di accoglimento come comunicato dal Comune in data 10 febbraio 2023 (prot. 7225) con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 27 gennaio 2023;

H) il "Proponente" ed il Comune, hanno definito i contenuti di dettaglio che il P.I. dovrà recepire;

I) la suddetta proposta prevede quanto segue: trasformazione di una parte dell'area ricompresa all'interno della ZTO F4/6 in un'area produttiva D/50, priva di potenzialità edificatoria, sviluppabile mediante lo strumento urbanistico del P.U.A. e pertanto mediante ripermimetrazione del PUA 21, a fronte della corresponsione al Comune di Castelfranco Veneto di un contributo straordinario;

J) il rilevante interesse pubblico, sostanzialmente, si articola nella razionalizzazione, riorganizzazione e ampliamento della sede del "Proponente", con conseguente attivazione di nuove opportunità occupazionali, senza peraltro che ne derivi un aumento di carico insediativo, tenuto conto che la proposta non prevede attribuzione di nuove potenzialità edificatorie, ma solo la possibilità di perseguire e programmare una diversa e più funzionale distribuzione degli interventi di nuova edificazione;

L'interesse pubblico si concretizza nei seguenti aspetti: sostenibilità urbanistica e edilizia mediante la presenza di funzioni desiderabili per l'integrazione con il contesto urbano; sostenibilità ambientale mediante l'incremento della vegetazione ed alberi; efficacia dell'attuazione e sostenibilità economica in quanto trattasi di un progetto che attiva opportunità occupazionali e innovazioni imprenditoriali e che ha un grado di fattibilità elevato;

K) la proposta raggiunge la soglia di ammissibilità per la conclusione dell'accordo con l'Amministrazione Comunale pari al 40% (quaranta per cento) del punteggio massimo degli indicatori specifici definiti nel documento di indirizzo approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 22 giugno 2021;

L) la proposta risulta coerente con i contenuti del P.A.T. di Castelfranco Veneto e del Piano degli Interventi (P.I.) vigenti, nonché con la pianificazione sovraordinata, in conformità con i vincoli e le prescrizioni di tutela ambientale, paesaggistica, idraulica, idrogeologica;

M) il "Proponente" si è fatto carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta presentata, acquisendo i necessari pareri preliminari, nonché operando tutte le verifiche del caso;

N) il presente Accordo costituirà allegato al P.I., pertanto è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione e sarà recepito con il provvedimento di ado-

zione del piano operativo, quindi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato. L'Accordo potrà essere eventualmente attuato anche con la procedura di cui all'art. 20, comma 8 ter della L.R. n. 11/2004, nel qual caso sarà recepito in sede di adozione del PUA in variante al P.I. e condizionato alla conferma delle sue previsioni in sede di approvazione definitiva del PUA medesimo (costituente variante al piano degli interventi);

VISTO CHE

A) il P.A.T. è lo strumento di pianificazione delineante le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni, sulla base di previsioni decennali, fissando gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ritenute ammissibili;

B) il P.I. è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali;

C) è stata quindi attivata la procedura di evidenza pubblica in merito agli accordi finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del P.I., nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e di quella strutturale comunale, con particolare riferimento alle regole dettate dall'art. 9 delle N.T.O. del P.I. del Comune di Castelfranco Veneto, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

DATO ATTO CHE

A) il Proponente è soggetto titolare di fatto e di diritto essendo proprietaria dell'immobile sito in Comune di Castelfranco Veneto, della superficie catastale di mq. 6.505 (seimilacinquecentocinque), riportato al Catasto Terreni come segue:

Comune di **CASTELFRANCO VENETO**

Foglio 39

particella **233** mq. 6.505 - R.D.E. 47,03 - R.A.E. 31,92;

B) per il suddetto immobile il P.R.C. vigente (P.A.T. + P.I.) prevede attualmente: zona "D" con PUA approvato (PUA/21) e una zona F4/6;

C) la proposta riguarda la trasformazione della porzione classificata in zona F4/6 di mq. 4.246 (quattromiladuecentoquarantasei), in area produttiva D/50 priva di potenzialità edificatoria;

D) la proposta presentata dal Proponente contiene le seguenti indicazioni e/o elaborati:

- l'indicazione e dati del "Proponente", attestanti lo stato di fatto e di diritto, nonché la piena disponibilità degli immobili oggetto di proposta;

- la descrizione della proposta di accordo e ambito d'intervento contenente la verifica di congruità urbanistica/coerenza con la pianificazione sovraordinata, con gli strumenti cui accede l'accordo, con le linee guida e modalità di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n 69 del 22 giugno 2021, accompagnata da idonei allegati atti a dimostrare l'interesse pubblico, la sostenibilità generale, la compatibilità generale (ambiente, idraulica, ecc), i tempi di attuazione, la fattibilità tecnica e finanziaria con le opportune garanzie;

- la relazione elaborati documentali e grafici descrittivi dell'assetto planivolumetrico complessivo;

- il piano finanziario con evidenziazione delle modalità di conseguimento della con-

venienza pubblica derivante dalla conclusione dell'accordo;

- la planimetria indicante i coni visuali di ripresa e relativa documentazione fotografica, relativa allo stato di fatto;

- il rilievo topografico plano-altimetrico di dettaglio dell'area oggetto d'intervento, esteso alle aree circostanti ritenute significative, con particolare dettaglio degli edifici esistenti, dei manufatti di qualunque genere, del patrimonio arboreo, dei vincoli e/o servitù presenti, nonché delle reti tecnologiche (sottoservizi, pubblica illuminazione, segnaletica, ecc);

- la relazione tecnica illustrativa, e, ove necessario, con indicazioni riguardanti:

-- analisi della pianificazione comunale;

-- analisi della pianificazione sovracomunale (P.T.C.P., Piano di Assetto Idrogeologico - P.A.I., P.A.T.I., etc.);

-- analisi dei vincoli presenti;

-- sintesi dello studio di compatibilità idraulica, con relativa indicazione di eventuali interventi compensativi, ove necessario;

-- valutazione delle convenienze del programma proposto e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato (comparazione delle convenienze economiche che rispettivamente realizzano il soggetto pubblico ed il soggetto privato seguito dall'attuazione degli interventi secondo la metodologia fornita dal Comune);

-- sintesi delle principali caratteristiche infrastrutturali, strade, parcheggi, aree verdi, sottoservizi;

-- ove necessario studio di impatto sulla mobilità, intesa come insieme di tutte le componenti (traffico privato/viabilità, trasporto pubblico, bici, pedone) riportante l'analisi dell'esistente, il traffico aggiuntivo indotto dall'insediamento e le proposte di intervento per la compensazione degli effetti provocati sulla mobilità;

-- ove necessario schema di assetto generale, al fine di mostrare i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere, con l'indicazione delle tipologie edilizie e dell'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza dell'edificazione proposta, l'individuazione delle aree a standard e delle opere da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale;

- planimetria e profili quotati a dimostrazione del rispetto delle distanze (strada, edifici, confini, aree pubbliche, ecc.), comprendenti anche il contesto più immediato, interessato dall'intervento;

- altre eventuali indagini connesse alle specifiche caratteristiche della proposta.

Nella successiva fase, ossia in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva (ovvero da subito, nel caso il "Proponente" ritenga di presentare il prescritto Piano Urbanistico Attuativo in variante al PI, ai sensi dell'art. 20, comma 8 ter della L.R. n. 11/2004), occorrente per il rilascio dei titoli il "Proponente" si impegna a presentare la seguente documentazione:

- indagine geologica e relazione geotecnica;

- elaborati di cui all'art. 19 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;

- elaborazioni inerenti il ricorso a fonti di energia rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo, con particolare riferimento alla LR 4/2007 e s.m.i.;

- della V.A.S. e la V.Inc.A. (D.G.R.V. n. 1400 del 29 agosto 2017), o dichiarazione di non incidenza;

- della valutazione della compatibilità idraulica e sismica ai sensi della D.G.R.V. n. 1572/2013 e dell'art. 89 del DPR n. 380/2001;

- quanto altro ritenuto necessario.

In sede di approvazione del P.I. l'accordo mantiene la sua validità, anche nel caso

vengano introdotte variazioni e/o modificazioni, a seguito di prescrizioni derivanti da pareri necessari per Legge, sulle modalità attuative qualora non comportino modifiche alle caratteristiche urbanistiche generali dell'intervento;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

A) il Comune di Castelfranco Veneto ritiene la proposta del "Proponente" di rilevante interesse pubblico, per le seguenti motivazioni: l'intervento premetterà la razionalizzazione, la riorganizzazione e l'ampliamento dell'attività produttiva del "Proponente", che costituisce una realtà imprenditoriale storica nel Comune, con conseguente attivazione di nuove opportunità occupazionali, senza peraltro che ne derivi un aumento di carico insediativo, oltre a prevedere l'erogazione di uno specifico contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d ter) del DPR 380/2001, che "attesta l'interesse pubblico" dell'intervento.

L'interesse pubblico si concretizza nei seguenti aspetti:

- sostenibilità urbanistica e edilizia mediante la presenza di funzioni desiderabili per l'integrazione con il contesto urbano;

- sostenibilità ambientale mediante l'incremento della vegetazione ed alberi;

efficacia dell'attuazione e sostenibilità economica in quanto trattasi di un progetto che attiva opportunità occupazionali e innovazioni imprenditoriali e che ha un grado di fattibilità elevato;

- la proposta raggiunge la soglia di ammissibilità per la conclusione dell'accordo con l'Amministrazione Comunale pari al 40% (quaranta per cento) del punteggio massimo degli indicatori specifici definiti nel documento di indirizzo approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 22 giugno 2021;

B) il presente Accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione di Variante al P.I., quindi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato, o in alternativa nella delibera di adozione del PUA e a seguire in sede di approvazione definitiva dello stesso, ove il "Proponente" intenda avvalersi della procedura semplificata di cui all'art. 20, comma 8 ter della L.R. n. 11/2004.

Tutto ciò premesso, e ritenuto parte sostanziale ed integrante del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue.

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art. 1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Art. 2 – Finalità

1. Il presente accordo, concluso tra le Parti ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, costituirà parte integrante del P.I. e ne condividerà le forme di pubblicità e partecipazione. Le Parti concordano che i contenuti urbanistici dell'iniziativa sono da intendersi unicamente quelli indicati nella proposta indicata in premesse e nei relativi allegati.

2. Il "Proponente" si dichiara consapevole che eventuali modificazioni dei contenuti urbanistici del presente Accordo non determinano l'invalidità o l'inefficacia dello stesso; in particolare, gli impegni tutti che il "Proponente" assume in questa sede, sono indissolubilmente connessi al conseguimento pieno, effettivo e incontestato, in tempi congrui, dell'edificabilità privata, presente nel presente Accordo e nei relativi allegati; pertanto detti impegni dovranno essere ridiscussi qualora la capacità edificatoria privata venga ridotta, da parte del Comune di Castelfranco Veneto, di oltre il 10% (dieci per cento) delle volumetrie originariamente previste dal relativo progetto allegato quale parte integrante del presente Accordo.

3. Le parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi

oggetto del presente Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

a) Il "Proponente" si impegna: a corrispondere al Comune la somma di euro 38.214 (trentottomiladuecentoquattordici), derivante dal calcolo del beneficio pubblico come previsto dalla tabella valori approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 22 giugno 2021. Tale somma verrà corrisposta al Comune entro 30 (trenta) giorni dell'approvazione della Variante al P.I.;

b) Il Comune si impegna: a recepire nella proposta di PI (che potrà essere eventualmente variato direttamente in sede di approvazione del PUA, ove il "Proponente" intenda procedere con le modalità semplificate previste dall'art. 20, comma 8 ter della L.R. n. 11/2004) i contenuti urbanistici dell'iniziativa presentata dal "Proponente".

Art. 3 – Obiettivi

Gli obiettivi che i soggetti raggiungono con il presente Accordo, sono i seguenti:

a) "Proponente":

- migliore integrazione ambientale della nuova edificazione;
- potenziamento delle aree espositive dell'attività, razionalizzazione degli spazi esterni, ricavo di nuovi piazzali e aree di movimentazione e di stoccaggio di merci;
- realizzazione di edifici con funzioni specifiche (edilizie e sanitaria) opportunamente separati al fine di non ingenerare interferenze a livello di movimentazioni e stoccaggi merci;
- individuazione di un'area priva di edificabilità per una migliore distribuzione funzionale di standard e aree di stoccaggio merci.

L'attuazione dei suddetti obiettivi prevede una Variante al vigente Piano degli Interventi con le seguenti modifiche:

- riclassificazione della zto F4/6 istituti superiori e delle strutture di servizio delle stesse del mappale 233 parte, in zona produttiva priva di capacità edificatoria;
- ampliamento dell'ambito PUA/21 Sub Ambito Territoriale B, ricomprendendo la succitata area ex F4/6 oggetto di riclassificazione;
- ampliamento dell'ambito PUA/21 Sub Ambito Territoriale B, ricomprendendo parte della zto D/50 per realizzazione di viabilità pubblica o di uso pubblico;
- modifica del Repertorio normativo del PI individuando nell'accordo pubblico privato ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 11/2004 e smi e nella Scheda Norma gli strumenti di disciplina urbanistica nell'ambito PUA/21 Sub Ambito Territoriale B;

b) Comune:

incassare la somma di euro 38.214 (trentottomiladuecentoquattordici), derivante dal valore del beneficio pubblico.

Art. 4 – Termini per la sottoscrizione della convenzione attuativa e/o istanza di Permesso di Costruire

1. Entro 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi dall'entrata in vigore del P.I., il "Proponente" si impegna a presentare gli elaborati relativi all'intervento, salvo che non intenda procedere ai sensi del già citato art. 20, comma 8 ter della L.R. n. 11/2004, nel qual caso gli elaborati di PUA dovranno essere presentati entro 120 (centoventi) giorni naturali e consecutivi dalla sottoscrizione del presente Accordo.

Art. 5 – Attuazione degli interventi

1. Gli interventi in adempimento alle previsioni del P.I. saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa, ovvero di rilascio del Permesso di Costruire. I permessi di costruire sono assoggettati al contributo di previsto dalle normative vigenti all'atto del rilascio.

2. Gli interventi saranno subordinati alla stipula a cura e spese del "Proponente",

tra il Comune ed il Proponente stesso, della convenzione attuativa di cui all'art. 4 se prevista, da trascrivere a sue cura e spese nei registri immobiliari.

3. In sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di Costruire potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

4. Il Proponente s'impegna a realizzare in via prioritaria ed in ogni caso entro i termini di legge del Permesso di Costruire, quanto stabilito nella convenzione urbanistica.

Art. 6 – Validità dell'Accordo

1. La validità del presente Accordo cessa in caso di mancato inserimento nel P.I. dei contenuti previsionali urbanistici entro 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione.

2. Detti contenuti si intendono inseriti nel P.I. all'atto dell'adozione da parte del Consiglio Comunale della variante urbanistica accessiva al presente accordo (ovvero di adozione del PUA, qualora il "Proponente" intenda avvalersi della facoltà di presentare direttamente il prescritto strumento urbanistico attuativo in variante al P.I.).

3. Le parti concordano che se per qualsiasi motivo la convenzione urbanistica/attuativa non dovesse essere sottoscritta entro i cinque anni successivi all'efficacia del P.I., il presente accordo decade automaticamente e di diritto e, conseguentemente le aree ed i beni come indicati e soggetti a trasformazione in forza dello stesso ritornano al regime urbanistico generale previgente, senza alcuna possibilità da parte del "Proponente" di avanzare alcun diritto o reclamare danni o indennizzi e, quindi, senza che il Comune di Castelfranco Veneto debba riconoscere alcunché al Proponente stesso.

4. Resta inteso che il Comune di Castelfranco Veneto non sarà comunque tenuto a versare indennizzi o risarcimenti (o qualsivoglia somma e/o onere, comunque denominati), per le mancate adozioni ed approvazioni del P.I., nei termini del presente Accordo, o per il mancato rilascio di nulla osta, autorizzazioni o altri atti amministrativi (comunque denominati), da parte di altre amministrazioni pubbliche o imposte da soggetti diversi, comunque denominati ed a qualsivoglia titolo coinvolti.

5. Le Parti concordano che il presente Accordo resta valido ed efficace anche nel caso vengano introdotte modificazioni derivanti da prescrizioni contenute in autorizzazioni pareri o altri atti amministrativi (comunque denominati), di altre amministrazioni pubbliche o soggetti diversi (comunque denominati ed a qualsivoglia titolo coinvolti).

6. Il presente Accordo perderà validità ed efficacia qualora l'iter amministrativo necessario ed utile presupposto per il rilascio del Permesso di Costruire delle opere previste dal presente Accordo, non venga concluso entro 18 (diciotto) mesi, dalla sottoscrizione del presente Atto, fermo restando che il Comune di Castelfranco Veneto non sarà tenuto a rimborsare o restituire alcunché che sia stato già versato dal "Proponente" e ferme le obbligazioni a carico del "Proponente" di cui all'art. 8 e 12.

Art. 7 – Norme integrative

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/90 e s.m.i., nonché, in quanto compatibili i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

2. Il "Proponente" dichiara di essere consapevole che l'entrata in vigore di nuove o diverse previsioni urbanistiche, da chiunque disposte, comportano la decadenza (o se possibile) la modificazione/adeguamento, del presente Accordo.

3. Anche in tal caso il "Proponente" rinuncia ad ogni indennizzo o risarcimento o ri-

storo o al rimborso delle somme già versate e delle fidejussioni eventualmente già escusse.

Art. 8 – Obbligazioni di carattere generale

1. Il "Proponente" e ciascun eventuale cessionario si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente Atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi presenti nello stesso, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune di Castelfranco Veneto.

2. Il "Proponente" è obbligato in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto del presente Accordo, gli obblighi assunti dal "Proponente" con il presente Atto si trasferiscono anche agli acquirenti/cessionari e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia alcuna nei confronti del Comune di Castelfranco Veneto.

3. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal "Proponente" non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

4. La sottoscrizione del presente Accordo costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni Comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni del medesimo con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

5. Il Proponente presta quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente Accordo adeguata garanzia fideiussoria di primario istituto bancario o assicurativo o di altro soggetto autorizzato, il cui nominativo sia verificabile negli elenchi della Banca D'Italia o dell'IVASS. L'importo della suddetta garanzia finanziaria è pari al 100% (cento per cento) del valore della perequazione come risultante dalla documentazione presentata, pari ad euro 38.214 (trentottomiladuecentoquattordici), con polizza fidejussoria n. 12AB9271 in data 8 maggio 2023 emessa da Zurich Insurance PLC. La garanzia sussiste senza soluzione di continuità fino al completo assolvimento di tutti gli obblighi assunti con il presente Accordo e deve prevedere l'automatico rinnovo fino alla lettera di svincolo del Comune, gravando sul soggetto "Proponente" l'obbligo di provvedere al pagamento dei supplementi di premio sino al concretizzarsi del predetto svincolo; il mancato pagamento del supplemento del premio non potrà essere opposto, in nessun caso, al Comune garantito. La garanzia dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro trenta giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Castelfranco Veneto. Non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del codice civile. Altre eventuali eccezioni relative al rapporto tra il "Proponente" obbligato e il soggetto garante non possono essere opposti al Comune e non possono essere posti a carico dello stesso con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i prelievi che il Comune dovrà fare, anche nel caso in cui il soggetto attuatore sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.

Art. 9. Risoluzione dell'accordo

1. Le parti convengono che il presente accordo è risolutivamente condizionato alla eventuale sospensione e/o annullamento giurisdizionale degli atti comunali connessi, presupposti e conseguenti.

2. La condizione suindicata 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 dall'avveramento della condizione risolutiva.

3. Nell'eventualità che il P.I. venisse approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Parte privata, il presente accordo diverrà automaticamente inefficace, salvo che la Parte privata dichiari per iscritto entro i successivi 2 (due) mesi di volersene comunque avvalere, anche in esito all'eventuale raggiungimento con il Comune di un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti ed interessi.

Art. 10 – Recesso e controversie

1. Il Comune di Castelfranco Veneto per ragione di pubblico interesse, previa tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente Accordo. 2. Per tutte le controversie relative al presente Accordo, le Parti eleggono domicilio presso il Comune di Castelfranco Veneto, e la competenza sarà del T.A.R. del Veneto.

Art. 11 – Registrazione e trascrizione

1. Il "Proponente" s'impegna a provvedere a propria cura e spese, alla registrazione presso il competente Ufficio del Registro e alla trascrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari del presente Accordo, con piena rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale che potesse competere in ordine alla trascrizione suddetta e con esonero per il Conservatore dei registri immobiliari da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

2. Il presente accordo viene trascritto e sarà opponibile anche agli aventi causa della Parte privata.

3. La cauzione a garanzia di cui al precedente art. 8 viene totalmente svincolata solo ed esclusivamente all'avvenuto adempimento delle obbligazioni di cui al presente accordo e agli atti ad esso conseguenti.

Art. 12 – Spese e tasse

1. Il "Proponente" autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo. Le spese tutte di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione, nonché quelle ad esse connesse, sono a carico del Proponente, che si riserva di chiedere – e sin d'ora chiede – tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Ai sensi del D. Lgs. 21 novembre 2007 n. 231 e s.m.i., le parti dichiarano che:

- "*scopo*" e "*natura*" dell'operazione sono esattamente quelli qui dichiarati;
- "*titolare effettivo*" dell'operazione sono le parti sostanziali quali risultano dal presente atto ed i cui dati identificativi sono quelli quivi riportati ed esse non sono "*persone politicamente esposte*", così come definite dal predetto D.Lgs. e dalla relativa normativa di attuazione, nè hanno cessato tale qualifica da meno di un anno; precisandosi, per le entità giuridiche, che tale dato andrà integrato con quanto ricavabile dal Registro Imprese o dagli altri pubblici registri nazionali o esteri e che, comunque, anche per esse, la persona fisica o le persone fisiche a cui, in ultima istanza, è attribuibile la proprietà diretta o indiretta dell'ente ovvero il relativo controllo non è o non sono "*persone politicamente esposte*", nè hanno cessato detta qualifica da meno di un anno;

- ai sensi del D.Lgs. 10 marzo 2000 n. 74 e s.m.i., il presente atto non è posto in essere al fine di sottrarsi fraudolentemente al pagamento di imposte sui redditi o sul valore aggiunto, ovvero di interessi o sanzioni amministrative relativi a dette impo-

ste ovvero, ancora, allo scopo di rendere in tutto o in parte inefficace la procedura di riscossione coattiva.

Le parti, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 679/2016 GDPR e dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003 (cosiddetta "Legge Privacy") e s.m.i., dato atto di aver ricevuto la relativa informativa messa a loro disposizione dal Notaio, prestano il proprio consenso al trattamento dei propri dati personali in relazione al presente atto.

Di questo atto, scritto con sistema elettronico e completato a penna da persona di mia fiducia, ho dato lettura ai costituiti che lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio nei modi di legge, alle ore dieci e minuti trenta.

Consta di fogli tre di cui occupa pagine intere nove e fin qui della presente.

Firmato:

Giuseppe Sicari Notaio (sigillo)

APP 2-23



Giuseppe Sicari
Notaio

Repertorio n. 26331

Raccolta n. 18379

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

(ART. 6, L.R. 11/2004)

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventisette giugno duemilaventitré.

In Castelfranco Veneto (TV), piazza della Serenissima n. 40, al piano secondo, nel mio studio.

Innanzi a me Giuseppe Sicari, Notaio in Castelfranco Veneto, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso,

sono presenti:

_____, codice fiscale _____, domiciliato per la carica presso il Comune di Castelfranco Veneto, il quale dichiara di intervenire al presente atto e di stipularlo non in proprio ma nella sua qualità di dirigente del Settore 4° Edilizia ed Urbanistica e, quindi, per conto, nome, vece ed interesse esclusivo e quindi in rappresentanza del "COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO" con sede legale in Castelfranco Veneto (TV) via F.M. Preti n. 36, con codice fiscale e partita I.V.A. n. 00481880268, allo scopo autorizzato ai sensi dell'articolo 107 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali e dell'art. 61, primo comma, dello Statuto Comunale e del decreto sindacale in data 31 dicembre 2021 prot. 0062091, con il quale gli è stata demandata la responsabilità dell'Area Edilizia ed Urbanistica del Comune di Castelfranco Veneto ed in attuazione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 27 gennaio 2023, di seguito denominato anche il "Comune";

- _____, domiciliato per la carica ove appresso, codice fiscale _____, il quale interviene al presente atto nella qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della società "CASONATO REAL ESTATE SRL" con sede in Castelfranco Veneto (TV) viale Brigata Cesare Battisti n. 36, con capitale sociale di euro 50.000 (cinquantamila) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso - Belluno 04948810264, codice destinatario ai fini fatturazione elettronica T9K4ZHO, indirizzo e-mail o.casonato@lequercesas.com, di nazionalità italiana, costituita in Italia, in qualità di proprietaria dell'area censita al Catasto Terreni del Comune di Castelfranco Veneto, Foglio n. 43 particelle n. 467 e 1206, di seguito denominato anche il "Proponente",

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

PREMESSO CHE

A) la Legge Regionale n. 11/2004 detta le norme per il governo del territorio del Veneto definendo le competenze di ciascun Ente territoriale, stabilendo criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il raggiungimento delle finalità stabilite dalla Legge medesima, riconoscendo in capo al Comune la responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio e coinvolgendo i cittadini nella formazione degli strumenti di pianificazione;

B) il Comune di Castelfranco Veneto è dotato del Piano di Assetto del Territorio approvato con la Conferenza di servizi del 14 gennaio 2014 e successiva ratifica con deliberazione di Giunta Provinciale n. 29 del 03 febbraio 2014, pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 24 del 28 febbraio 2014;

C) il Comune di Castelfranco Veneto è dotato del Piano degli Interventi adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 23 marzo 2018 e successivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 28 settembre 2018;

Registrato a Treviso

il 28/06/2023

al n. 19472 Serie 1T

esatti Euro 355,00

Trascritto a TREVISO

il 28/06/2023

ai nn. 24269/17441

esatti Euro 235,00

D) con deliberazione di Consiglio n. 69 del 22 giugno 2021 , esecutiva ai sensi di Legge, sono stati approvati i criteri e le modalità di attuazione dei meccanismi negoziali disciplinati dall'art. 6 della LR n. 11/2004 (accordi tra soggetti pubblici e privati);

E) In data 28 gennaio 2019, l'Amministrazione Comunale di Castelfranco Veneto, ha pubblicato un avviso pubblico, per consentire la formulazione di proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, quindi concludere accordi con soggetti privati previa individuazione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione;

F) a seguito della pubblicazione del citato avviso, in data 30 aprile 2019 prot. Comunale n. 21162 il "Proponente", ha presentato domanda relativa alla proposta preliminare di conclusione di accordo pubblico/privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, affinché venga assunta nel Piano degli Interventi, successivamente integrata in data 21 febbraio 2022 prot. 8467/2022;

G) la proposta preliminare presentata dal "Proponente" è risultata meritevole di accoglimento come comunicato dal Comune in data 27 gennaio 2023 con Delibera del Consiglio Comunale n. 8/2023;

H) il "Proponente" ed il Comune, hanno definito i contenuti di dettaglio che il P.I. dovrà recepire;

I) la suddetta proposta, come rappresentata negli elaborati, prevede quanto segue: trasformazione di una parte dell'area ricompresa all'interno dell'APS/22 in un'area edificabile, sviluppabile mediante lo strumento urbanistico del P.U.A., a fronte della corresponsione al Comune di Castelfranco Veneto di un contributo straordinario;

J) il rilevante interesse pubblico, sostanzialmente, si articola in:

- Sostenibilità urbanistica e edilizia mediante ricadute positive sul contesto di vicinato e intervento che favorisce la ricomposizione della città pubblica;

- Sostenibilità ambientale mediante Mantenimento o incremento della vegetazione/alberi;

- Sostenibilità sociale e culturale in quanto vi è la coerenza dell'intervento con gli indirizzi del Comune;

K) la proposta risulta coerente con i contenuti del P.A.T. di Castelfranco Veneto e del Piano degli Interventi (P.I.) vigenti, nonché con la pianificazione sovraordinata, in conformità con i vincoli e le prescrizioni di tutela ambientale, paesaggistica, idraulica, idrogeologica;

L) il "Proponente" si è fatto carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta presentata, acquisendo i necessari pareri preliminari, nonché operando tutte le verifiche del caso;

M) il presente Accordo costituirà allegato al P.I., pertanto è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione e sarà recepito con il provvedimento di adozione del piano operativo, quindi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.

VISTO CHE

A) il P.A.T. è lo strumento di pianificazione delineante le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni, sulla base di previsioni decennali, fissando gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ritenute ammissibili;

B) il P.I. è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale

delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali;

C) è stata quindi attivata la procedura di evidenza pubblica in merito agli accordi finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del P.I., nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e di quella strutturale comunale, con particolare riferimento alle regole dettate dall'art. 9 delle N.T.O. del P.I. del Comune di Castelfranco Veneto, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

DATO ATTO CHE

A) il Proponente è soggetto titolare di fatto e di diritto essendo proprietaria dell'immobile sito in Comune di Castelfranco Veneto, della superficie catastale di mq. 4.718 (quattromilasettecentodiciotto), riportato al Catasto Terreni come segue:

Comune di CASTELFRANCO VENETO

Foglio 43

particella **467** mq. 958 - R.D.E. 8,91 - R.A.E. 5,44;

particella **1206** mq. 3.760 - R.D.E. 34,95 - R.A.E. 21,36;

B) per il suddetto immobile il P.R.C. vigente (P.A.T. + P.I.) prevede attualmente: una zona APS/22;

C) la proposta riguarda la trasformazione di un'area APS/22 di mq. 4.718 (quattromilasettecentodiciotto), in area residenziale con una cubatura complessiva di 2.824 (duemilaottocentoventiquattro) mc;

D) la proposta presentata dal Proponente contiene le seguenti indicazioni e/o elaborati:

- l'indicazione e dati del "Proponente", attestanti lo stato di fatto e di diritto, nonché la piena disponibilità degli immobili oggetto di proposta;

- la descrizione della proposta di accordo e ambito d'intervento contenente la verifica di congruità urbanistica/coerenza con la pianificazione sovraordinata, con gli strumenti cui accede l'accordo, con le linee guida e modalità di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n 69 del 22 giugno 2021, accompagnata da idonei allegati atti a dimostrare l'interesse pubblico, la sostenibilità generale, la compatibilità generale (ambiente, idraulica, ecc), i tempi di attuazione, la fattibilità tecnica e finanziaria con le opportune garanzie;

- la relazione elaborati documentali e grafici descrittivi dell'assetto planivolumetrico complessivo;

- il piano finanziario con evidenziazione delle modalità di conseguimento della convenienza pubblica derivante dalla conclusione dell'accordo;

- la planimetria indicante i coni visuali di ripresa e relativa documentazione fotografica, relativa allo stato di fatto;

- il rilievo topografico plano-altimetrico di dettaglio dell'area oggetto d'intervento, esteso alle aree circostanti ritenute significative, con particolare dettaglio degli edifici esistenti, dei manufatti di qualunque genere, del patrimonio arboreo, dei vincoli e/o servitù presenti, nonché delle reti tecnologiche (sottoservizi, pubblica illuminazione, segnaletica, ecc);

- la relazione tecnica illustrativa, e, ove necessario, con indicazioni riguardanti:

 - analisi della pianificazione comunale;

 - analisi della pianificazione sovracomunale (P.T.C.P., Piano di Assetto Idrogeologico - P.A.I., P.A.T.I., etc.);

 - analisi dei vincoli presenti;

 - sintesi dello studio di compatibilità idraulica, con relativa indicazione di eventuali interventi compensativi, ove necessario;

-- valutazione delle convenienze del programma proposto e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato (comparazione delle convenienze economiche che rispettivamente realizzano il soggetto pubblico ed il soggetto privato seguito dell'attuazione degli interventi secondo la metodologia fornita dal Comune);

-- sintesi delle principali caratteristiche infrastrutturali, strade, parcheggi, aree verdi, sottoservizi;

-- ove necessario studio di impatto sulla mobilità, intesa come insieme di tutte le componenti (traffico privato/viabilità, trasporto pubblico, bici, pedone) riportante l'analisi dell'esistente, il traffico aggiuntivo indotto dall'insediamento e le proposte di intervento per la compensazione degli effetti provocati sulla mobilità;

-- ove necessario schema di assetto generale, al fine di mostrare i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere, con l'indicazione delle tipologie edilizie e dell'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza dell'edificazione proposta, l'individuazione delle aree a standard e delle opere da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale;

- planimetria e profili quotati a dimostrazione del rispetto delle distanze (strada, edifici, confini, aree pubbliche, ecc.), comprendenti anche il contesto più immediato, interessato dall'intervento;

- altre eventuali indagini connesse alle specifiche caratteristiche della proposta.

Nella successiva fase, ossia in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva occorrente per il rilascio dei titoli il "Proponente" si impegna a presentare la seguente documentazione:

- indagine geologica e relazione geotecnica;

- elaborati di cui all'art. 19 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;

- elaborazioni inerenti il ricorso a fonti di energia rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo, con particolare riferimento alla LR 4/2007 e s.m.i.;

- della V.A.S. e la V.Inc.A. (D.G.R.V. n. 1400 del 29 agosto 2017), o dichiarazione di non incidenza;

- della valutazione della compatibilità idraulica e sismica ai sensi della D.G.R.V. n. 1572/2013 e dell'art. 89 del DPR n. 380/2001;

- quanto altro ritenuto necessario.

In sede di approvazione del P.I. l'accordo mantiene la sua validità, anche nel caso vengano introdotte variazioni e/o modificazioni, a seguito di prescrizioni derivanti da pareri necessari per Legge, sulle modalità attuative qualora non comportino modifiche alle caratteristiche urbanistiche generali dell'intervento;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

A) il Comune di Castelfranco Veneto ritiene la proposta del "Proponente" di rilevante interesse pubblico, per le seguenti motivazioni: Sostenibilità urbanistica e edilizia mediante ricadute positive sul contesto di vicinato e intervento che favorisce la ricomposizione della città pubblica; Sostenibilità ambientale mediante Mantenimento o incremento della vegetazione/alberi; Sostenibilità sociale e culturale in quanto vi è la coerenza dell'intervento con gli indirizzi del Comune.

B) Il presente Accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione del P.I., quindi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.

Tutto ciò premesso, e ritenuto parte sostanziale ed integrante del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue.

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art. 1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Art. 2 – Finalità

1. Il presente accordo, concluso tra le Parti ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, costituirà parte integrante del P.I. e ne condividerà le forme di pubblicità e partecipazione. Le Parti concordano che i contenuti urbanistici dell'iniziativa sono da intendersi unicamente quelli indicati nella proposta indicata in premesse e nei relativi allegati.

2. Il "Proponente" si dichiara consapevole che eventuali modificazioni dei contenuti urbanistici del presente Accordo non determinano l'invalidità o l'inefficacia dello stesso; in particolare, gli impegni tutti che il "Proponente" assume in questa sede, sono indissolubilmente connessi al conseguimento pieno, effettivo e incontestato, in tempi congrui, dell'edificabilità privata, presente nel presente Accordo e nei relativi allegati; pertanto detti impegni dovranno essere ridiscussi qualora la capacità edificatoria privata venga ridotta, da parte del Comune di Castelfranco Veneto, di oltre il 10% (dieci per cento) delle volumetrie originariamente previste dal relativo progetto allegato quale parte integrante del presente Accordo.

3. Le parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto del presente Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

a) Il "Proponente" si impegna: a corrispondere al Comune la somma di euro 65.000 (sessantacinquemila), derivante dal calcolo del beneficio pubblico come previsto dalla tabella valori approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 22 giugno 2021; a realizzare, come beneficio pubblico aggiuntivo, un intervento di riqualificazione stradale mediante il rifacimento di un'aiuola lungo via Borgo Treviso per complessivi euro 30.000 (trentamila) IVA di legge compresa;

b) Il Comune si impegna: a recepire nella proposta di PI i contenuti urbanistici dell'iniziativa presentata dal "Proponente".

Art. 3 – Obiettivi

Gli obiettivi che i soggetti raggiungono con il presente Accordo, sono i seguenti:

a) "Proponente":

Realizzare quattro unità residenziali per un volume complessivo di 2.824 (duemilaottocentoventiquattro) mc;

b) Comune:

Incassare la somma di euro 65.000 (sessantacinquemila), derivante dal valore del beneficio pubblico, oltre ad un'opera del valore complessivo di euro 30.000 (trentamila).

Art. 4 – Termini per la sottoscrizione della convenzione attuativa e/o istanza di Permesso di Costruire

1. Entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dall'entrata in vigore del P.I., il "Proponente" si impegna a presentare gli elaborati relativi all'intervento.

Art. 5 – Attuazione degli interventi

1. Gli interventi in adempimento alle previsioni del P.I. saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa, ovvero di rilascio del Permesso di Costruire. I permessi di costruire sono assoggettati al contributo previsto dalle normative vigenti all'atto del rilascio.

2. Gli interventi saranno subordinati alla stipula a cura e spese del "Proponente", tra il Comune ed il Proponente stesso, della convenzione attuativa di cui all'art. 4 se prevista, da trascrivere a sue cura e spese nei registri immobiliari.

3. In sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di Costruire potran-

no essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

4. Il Proponente s'impegna a realizzare in via prioritaria ed in ogni caso entro i termini di legge del Permesso di Costruire, quanto stabilito nella convenzione urbanistica.

Art. 6 – Validità dell'Accordo

1. La validità del presente Accordo cessa in caso di mancato inserimento nel P.I. dei contenuti previsionali urbanistici entro 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione.

2. Detti contenuti si intendono inseriti nel P.I. all'atto dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

3. Le parti concordano che se per qualsiasi motivo la convenzione urbanistica/attuativa non dovesse essere sottoscritta entro i cinque anni successivi all'efficacia del P.I., il presente accordo decade automaticamente e di diritto e, conseguentemente le aree ed i beni come indicati e soggetti a trasformazione in forza dello stesso ritornano al regime urbanistico generale previgente, senza alcuna possibilità da parte del "Proponente" di avanzare alcun diritto o reclamare danni o indennizzi e, quindi, senza che il Comune di Castelfranco Veneto debba riconoscere alcunché al Proponente stesso.

4. Resta inteso che il Comune di Castelfranco Veneto non sarà comunque tenuto a versare indennizzi o risarcimenti (o qualsivoglia somma e/o onere, comunque denominati), per le mancate adozioni ed approvazioni del P.I., nei termini del presente Accordo, o per il mancato rilascio di nulla osta, autorizzazioni o altri atti amministrativi (comunque denominati), da parte di altre amministrazioni pubbliche o imposte da soggetti diversi, comunque denominati ed a qualsivoglia titolo coinvolti.

5. Le Parti concordano che il presente Accordo resta valido ed efficace anche nel caso vengano introdotte modificazioni derivanti da prescrizioni contenute in autorizzazioni pareri o altri atti amministrativi (comunque denominati), di altre amministrazioni pubbliche o soggetti diversi (comunque denominati ed a qualsivoglia titolo coinvolti).

6. Il presente Accordo perderà validità ed efficacia qualora l'iter amministrativo necessario ed utile presupposto per il rilascio del Permesso di Costruire delle opere previste dal presente Accordo, non venga concluso entro 18 (diciotto) mesi dalla sottoscrizione del presente Atto, fermo restando che il Comune di Castelfranco Veneto non sarà tenuto a rimborsare o restituire alcunché che sia stato già versato dal "Proponente" e ferme le obbligazioni a carico del "Proponente" di cui all'art. 8 e 13.

Art. 7 – Norme integrative

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/90 e s.m.i., nonché, in quanto compatibili i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

2. Il "Proponente" dichiara di essere consapevole che l'entrata in vigore di nuove o diverse previsioni urbanistiche, da chiunque disposte, comportano la decadenza (o se possibile) la modificazione/adequamento, del presente Accordo.

3. Anche in tal caso il "Proponente" rinuncia ad ogni indennizzo o risarcimento o ristoro o al rimborso delle somme già versate e delle fidejussioni eventualmente già escusse.

Art. 8 – Obbligazioni di carattere generale

1. Il "Proponente" e ciascun eventuale cessionario si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente Atto è da considerarsi

per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi presenti nello stesso, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune di Castelfranco Veneto.

2. Il "Proponente" è obbligato in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto del presente Accordo, gli obblighi assunti dal "Proponente" con il presente Atto si trasferiscono anche agli acquirenti/cessionari e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia alcuna nei confronti del Comune di Castelfranco Veneto.

3. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal "Proponente" non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

4. La sottoscrizione del presente Accordo costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni Comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni del medesimo con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

5. Il Proponente presta quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente Accordo adeguata garanzia fideiussoria di primario istituto bancario o assicurativo o di altro soggetto autorizzato, il cui nominativo sia verificabile negli elenchi della Banca D'Italia o dell'IVASS. L'importo della suddetta garanzia finanziaria è pari al 100% (cento per cento) del valore della perequazione come risultante dalla documentazione presentata, pari ad euro 95.000 (novantacinquemila), con polizza fidejussoria n. 193894932 in data 22 giugno 2023 emessa da UnipolSai Assicurazioni S.p.A.. La garanzia sussiste senza soluzione di continuità fino al completo assolvimento di tutti gli obblighi assunti con il presente Accordo e deve prevedere l'automatico rinnovo fino alla lettera di svincolo del Comune, gravando sul soggetto "Proponente" l'obbligo di provvedere al pagamento dei supplementi di premio sino al concretizzarsi del predetto svincolo; il mancato pagamento del supplemento del premio non potrà essere opposto, in nessun caso, al Comune garantito. La garanzia dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro trenta giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Castelfranco Veneto. Non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del codice civile. Altre eventuali eccezioni relative al rapporto tra il "Proponente" obbligato e il soggetto garante non possono essere opposti al Comune e non possono essere posti a carico dello stesso con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i prelievi che il Comune dovrà fare, anche nel caso in cui il soggetto attuatore sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.

Art. 9 – Risoluzione dell'accordo

1. Le parti convengono che il presente accordo è risolutivamente condizionato alla eventuale sospensione e/o annullamento giurisdizionale degli atti comunali connessi, presupposti e conseguenti.

2. La condizione suindicata si intende formulata nell'interesse della Parte privata, la quale pertanto avrà facoltà di rinunciarvi mediante comunicazione scritta da inviare all'Amministrazione comunale entro sei mesi dall'avveramento della condizione risolutiva.

3. Nell'eventualità che il P.I. venisse approvato con contenuti solo parzialmente

conformi a quelli proposti dalla Parte privata, il presente accordo diverrà automaticamente inefficace, salvo che la Parte privata dichiari per iscritto entro i successivi 2 (due) mesi di volersene comunque avvalere, anche in esito all'eventuale raggiungimento con il Comune di un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti ed interessi.

Art. 10 – Allegati al presente accordo

1. Si allega al presente atto sotto la lettera "A", per formarne parte integrante e sostanziale, la planimetria dell'intervento.

Art. 11 – Recesso e controversie

1. Il Comune di Castelfranco Veneto per ragione di pubblico interesse, previa tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente Accordo. 2. Per tutte le controversie relative al presente Accordo, le Parti eleggono domicilio presso il Comune di Castelfranco Veneto, e la competenza sarà del T.A.R. del Veneto.

Art. 11 – Registrazione e trascrizione

1. Il "Proponente" s'impegna a provvedere a propria cura e spese, alla registrazione presso il competente Ufficio del Registro e alla trascrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari del presente Accordo, con piena rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale che potesse competere in ordine alla trascrizione suddetta e con esonero per il Conservatore dei registri immobiliari da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

2. Il presente accordo viene trascritto e sarà opponibile anche agli aventi causa della Parte privata.

3. La cauzione a garanzia di cui al precedente art. 8 viene totalmente svincolata solo ed esclusivamente all'avvenuto adempimento delle obbligazioni di cui al presente accordo e agli atti ad esso conseguenti.

Art. 12 – Spese e tasse

1. Il "Proponente" autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo. Le spese tutte di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione, nonché quelle ad esse connesse, sono a carico del Proponente, che si riserva di chiedere – e sin d'ora chiede – tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

I costituiti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Di questo atto, scritto con sistema elettronico e completato a penna da persona di mia fiducia, ho dato lettura ai costituiti che lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio nei modi di legge, alle ore nove e minuti trenta.

Consta di fogli due di cui occupa pagine intere sette e fin qui della presente.

Firmato:

Giuseppe Sicari Notaio (sigillo)



LEGENDA



Limite piano di lottizzazione



Aree a verde



Verde secondario



Marciapiede



Lotti privati



Strade private a servizio dei lotti

APP 3-23



Giuseppe Sicari
Notaio

Repertorio n. 26125

Raccolta n. 18200

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

(ART. 6, L.R. 11/2004)

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno nove maggio duemilaventitré.

In Castelfranco Veneto (TV), piazza della Serenissima n. 40, al piano secondo, nel mio studio.

Innanzi a me Giuseppe Sicari, Notaio in Castelfranco Veneto, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso,

sono presenti:

....., codice fiscale, domiciliato per la carica presso il Comune di Castelfranco Veneto, il quale dichiara di intervenire al presente atto e di stipularlo non in proprio ma nella sua qualità di dirigente del Settore 4° Edilizia ed Urbanistica e, quindi, per conto, nome, vece ed interesse esclusivo e quindi in rappresentanza del "COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO" con sede legale in Castelfranco Veneto (TV) via F.M. Preti n. 36, con codice fiscale e partita I.V.A. n. 00481880268, allo scopo autorizzato ai sensi dell'articolo 107 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali e dell'art. 61, primo comma, dello Statuto Comunale e del decreto sindacale in data 31 dicembre 2021 prot. 0062091, con il quale gli è stata demandata la responsabilità dell'Area Edilizia ed Urbanistica del Comune di Castelfranco Veneto ed in attuazione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 27 gennaio 2023, di seguito denominato anche il "Comune";

-, dipendente privato,, con domicilio in Castelfranco Veneto (TV);

....., il quale dichiara di essere di stato civile libero, indirizzo e-mail, in qualità di proprietario, dell'area censita al Catasto Terreni del Comune di Castelfranco Veneto, Foglio n. 12 particelle nn. 190, 191, 965, di seguito denominato anche il "Proponente",

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

PREMESSO CHE

A) la Legge Regionale n. 11/2004 detta le norme per il governo del territorio del Veneto definendo le competenze di ciascun Ente territoriale, stabilendo criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il raggiungimento delle finalità stabilite dalla Legge medesima, riconoscendo in capo al Comune la responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio e coinvolgendo i cittadini nella formazione degli strumenti di pianificazione;

B) il Comune di Castelfranco Veneto è dotato del Piano di Assetto del Territorio approvato con la Conferenza di servizi del 14 gennaio 2014 e successiva ratifica con deliberazione di Giunta Provinciale n. 29 del 03 febbraio 2014, pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 24 del 28 febbraio 2014;

C) il Comune di Castelfranco Veneto è dotato del Piano degli Interventi adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 23 marzo 2018 e successivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 28 settembre 2018;

D) con deliberazione di Consiglio n. 69 del 22 giugno 2021, esecutiva ai sensi di Legge, sono stati approvati i criteri e le modalità di attuazione dei meccanismi negoziali disciplinati dall'art. 6 della LR n. 11/2004 (accordi tra soggetti pubblici e privati);

E) In data 28 gennaio 2019, l'Amministrazione Comunale di Castelfranco Veneto,

Registrato a Treviso

il 11/05/2023

al n. 13779 Serie 1T

esatti Euro 355,00

Trascritto a TREVISO

il 11/05/2023

ai nn. 17253/12361

esatti Euro 235,00

ha pubblicato un avviso pubblico, per consentire la formulazione di proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, quindi concludere accordi con soggetti privati previa individuazione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione;

F) a seguito della pubblicazione del citato avviso, in data 9 febbraio 2021 prot. Comunale n. 6445/2021 il "Proponente", ha presentato domanda relativa alla proposta preliminare di conclusione di accordo pubblico/privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, affinché venga assunta nel Piano degli Interventi, successivamente integrata in data 26 maggio 2022 prot. 24741/2022;

G) la proposta preliminare presentata in data 9 febbraio 2021 prot. n. 6445/2021, è risultata meritevole di accoglimento come deliberato dal Comune in data 27 gennaio 2023 con Delibera del Consiglio Comunale n. 9;

H) il "Proponente" ed il Comune hanno definito i contenuti di dettaglio che il P.I. dovrà recepire;

I) la suddetta proposta prevede quanto segue: trasformazione di una parte dell'area ricompresa all'interno dell'APS/31 in un'area edificabile, sviluppabile mediante P.d.C., a fronte della corresponsione al Comune di Castelfranco Veneto di un contributo straordinario;

J) il rilevante interesse pubblico, sostanzialmente, si articola in: sostenibilità urbanistica e edilizia mediante ricadute positive sul contesto di vicinato e per la capacità di favorire la ricomposizione della città pubblica; sostenibilità ambientale mediante l'aumento di superficie permeabile rispetto allo standard minimo; sostenibilità sociale e culturale in quanto vi è la coerenza dell'intervento con gli indirizzi del Comune;

K) la proposta raggiunge la soglia di ammissibilità per la conclusione dell'accordo con l'Amministrazione Comunale pari al 40% (quaranta per cento) del punteggio massimo degli indicatori specifici definiti nel documento di indirizzo approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 22 giugno 2021;

L) la proposta risulta coerente con i contenuti del P.A.T. di Castelfranco Veneto e del Piano degli Interventi (P.I.) vigenti, nonché con la pianificazione sovraordinata, in conformità con i vincoli e le prescrizioni di tutela ambientale, paesaggistica, idraulica, idrogeologica;

M) il "Proponente" si è fatto carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta presentata, acquisendo i necessari pareri preliminari, nonché operando tutte le verifiche del caso;

N) il presente Accordo costituirà allegato al P.I., pertanto è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione e sarà recepito con il provvedimento di adozione del piano operativo, quindi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato;

VISTO CHE

A) il P.A.T. è lo strumento di pianificazione delineante le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni, sulla base di previsioni decennali, fissando gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ritenute ammissibili;

B) il P.I. è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali;

C) è stata quindi attivata la procedura di evidenza pubblica in merito agli accordi finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del P.I., nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e di quella strutturale comunale, con particolare riferimento alle regole dettate dall'art. 9 delle N.T.O. del P.I. del Comune di Castelfranco Veneto, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

DATO ATTO CHE

A) il Proponente è soggetto titolare di fatto e di diritto essendo proprietario degli immobili siti in Comune di Castelfranco Veneto, della superficie catastale di mq. 2.668 (duemilaseicossessantotto), riportati al Catasto Terreni come segue:

Comune di CASTELFRANCO VENETO

Foglio 12

particella **190** mq. 2.162 - R.D.E. 10,05 - R.A.E. 5,02;

particella **191** mq. 130 - R.D.E. 0,60 - R.A.E. 0,30;

particella **965** mq. 376 - R.D.E. 3,50 - R.A.E. 2,14;

B) per i suddetti immobili il P.R.C. vigente (P.A.T. + P.I.) prevede attualmente: una zona APS/31;

C) la proposta riguarda la trasformazione di un'area APS/31 di mq. 1315 (milletrecentoquindici), in area residenziale con una cubatura complessiva di 800 (ottocento) mc.;

D) la proposta presentata dal Proponente contiene le seguenti indicazioni e/o elaborati:

- dell'indicazione e dati del "Proponente", attestanti lo stato di fatto e di diritto, nonché la piena disponibilità degli immobili oggetto di proposta;

- della descrizione della proposta di accordo e ambito d'intervento contenente la verifica di congruità urbanistica/coerenza con la pianificazione sovraordinata, con gli strumenti cui accede l'accordo, con le linee guida e modalità di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n 69 del 22 giugno 2021, accompagnata da idonei allegati atti a dimostrare l'interesse pubblico, la sostenibilità generale, la compatibilità generale (ambiente, idraulica, ecc), i tempi di attuazione, la fattibilità tecnica e finanziaria con le opportune garanzie;

- della relazione elaborati documentali e grafici descrittivi dell'assetto planivolumetrico complessivo;

- del piano finanziario con evidenziazione delle modalità di conseguimento della convenienza pubblica derivante dalla conclusione dell'accordo;

- della planimetria indicante i coni visuali di ripresa e relativa documentazione fotografica, relativa allo stato di fatto;

- del rilievo topografico plano-altimetrico di dettaglio dell'area oggetto d'intervento, esteso alle aree circostanti ritenute significative, con particolare dettaglio degli edifici esistenti, dei manufatti di qualunque genere, del patrimonio arboreo, dei vincoli e/o servitù presenti, nonché delle reti tecnologiche (sottoservizi, pubblica illuminazione, segnaletica, ecc);

- della relazione tecnica illustrativa, e, ove necessario, con indicazioni riguardanti:

-- analisi della pianificazione comunale;

-- analisi della pianificazione sovracomunale (P.T.C.P., Piano di Assetto Idrogeologico - P.A.I., P.A.T.I., etc.);

-- analisi dei vincoli presenti;

-- sintesi dello studio di compatibilità idraulica, con relativa indicazione di eventuali interventi compensativi, ove necessario;

-- valutazione delle convenienze del programma proposto e la ripartizione dei bene-

fici tra interesse pubblico e privato (comparazione delle convenienze economiche che rispettivamente realizzano il soggetto pubblico ed il soggetto privato seguito dall'attuazione degli interventi secondo la metodologia fornita dal Comune);

-- sintesi delle principali caratteristiche infrastrutturali, strade, parcheggi, aree verdi, sottoservizi;

-- ove necessario studio di impatto sulla mobilità, intesa come insieme di tutte le componenti (traffico privato/viabilità, trasporto pubblico, bici, pedone) riportante l'analisi dell'esistente, il traffico aggiuntivo indotto dall'insediamento e le proposte di intervento per la compensazione degli effetti provocati sulla mobilità;

-- ove necessario schema di assetto generale, al fine di mostrare i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere, con l'indicazione delle tipologie edilizie e dell'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza dell'edificazione proposta, l'individuazione delle aree a standard e delle opere da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale;

- della planimetria e profili quotati a dimostrazione del rispetto delle distanze (strada, edifici, confini, aree pubbliche, ecc.), comprendenti anche il contesto più immediato, interessato dall'intervento;

- delle altre eventuali indagini connesse alle specifiche caratteristiche della proposta.

Nella successiva fase, ossia in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva, occorrente per il rilascio dei titoli il "Proponente" si impegna a presentare la seguente documentazione:

- indagine geologica e relazione geotecnica;

- elaborati di cui all'art. 19 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;

- elaborazioni inerenti il ricorso a fonti di energia rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo, con particolare riferimento alla LR 4/2007 e s.m.i.;

- della V.A.S. e la V.Inc.A. (D.G.R.V. n. 1400 del 29 agosto 2017), o dichiarazione di non incidenza;

- della valutazione della compatibilità idraulica e sismica ai sensi della D.G.R.V. n. 1572/2013 e dell'art. 89 del DPR n. 380/2001;

- quanto altro ritenuto necessario.

In sede di approvazione del P.I. l'accordo mantiene la sua validità, anche nel caso vengano introdotte variazioni e/o modificazioni, a seguito di prescrizioni derivanti da pareri necessari per Legge, sulle modalità attuative qualora non comportino modifiche alle caratteristiche urbanistiche generali dell'intervento;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

A) il Comune di Castelfranco Veneto ritiene la proposta del "Proponente" di rilevante interesse pubblico, per le seguenti motivazioni:

- sostenibilità urbanistica e edilizia mediante ricadute positive sul contesto di vicinato e per la capacità di favorire la ricomposizione della città pubblica;

- sostenibilità ambientale mediante l'aumento di superficie permeabile rispetto allo standard minimo;

- sostenibilità sociale e culturale in quanto vi è la coerenza dell'intervento con gli indirizzi del Comune

- la proposta raggiunge la soglia di ammissibilità per la conclusione dell'accordo con l'Amministrazione Comunale pari al 40% (quaranta per cento) del punteggio massimo degli indicatori specifici definiti nel documento di indirizzo approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 22 giugno 2021;

B) il presente Accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione del P.I., quin-

di condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.
Tutto ciò premesso, e ritenuto parte sostanziale ed integrante del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue.

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art. 1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Art. 2 – Finalità

1. Il presente accordo, concluso tra le Parti ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, costituirà parte integrante del P.I. e ne condividerà le forme di pubblicità e partecipazione. Le Parti concordano che i contenuti urbanistici dell'iniziativa sono da intendersi unicamente quelli indicati nella proposta indicata in premesse e nei relativi allegati.

2. Il proponente si dichiara consapevole che eventuali modificazioni dei contenuti urbanistici del presente Accordo non determinano l'invalidità o l'inefficacia dello stesso; in particolare, gli impegni tutti che il "Proponente" assume in questa sede, sono indissolubilmente connessi al conseguimento pieno, effettivo e incontestato, in tempi congrui, dell'edificabilità privata, presente nel presente Accordo e nei relativi allegati; pertanto detti impegni, dovranno essere ridiscussi qualora la capacità edificatoria privata venga ridotta, da parte del Comune di Castelfranco Veneto, di oltre il 10% (dieci per cento) delle volumetrie originariamente previste dal relativo progetto allegato quale parte integrante del presente Accordo.

3. Le parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto del presente Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

a) Il "Proponente" si impegna: a corrispondere al Comune la somma di euro 33.863,75 (trentatremilaottocentosessantatré virgola settantacinque), derivante dal calcolo di beneficio pubblico come previsto dalla tabella valori approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 22 giugno 2021 entro 30 (trenta) giorni dell'approvazione della Variante al P.I.;

b) Il Comune si impegna: a recepire nella proposta di PI i contenuti urbanistici dell'iniziativa presentata dal "Proponente".

Art. 3 – Obiettivi

Gli obiettivi che i soggetti raggiungono con il presente Accordo, sono i seguenti:

a) "Proponente":

realizzare una unità residenziale per un volume complessivo di 800 (ottocento) mc;

b) Comune:

Incassare somma di euro 33.863,75 (trentatremilaottocentosessantatré virgola settantacinque), derivante dalla valutazione del beneficio pubblico.

Art. 4 – Termini per la sottoscrizione della convenzione attuativa e/o istanza di Permesso di Costruire

1. Entro 180 (centottanta) giorni naturali e consecutivi dall'entrata in vigore della variante al P.I., il "Proponente" si impegna a presentare gli elaborati relativi all'intervento;

Art. 5 – Attuazione degli interventi

1. Gli interventi, in adempimento alle previsioni del P.I., saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa, ovvero di rilascio del Permesso di Costruire. I permessi di costruire sono assoggettati al contributo previsto dalle normative vigenti all'atto del rilascio.

2. Gli interventi saranno subordinati alla stipula a cura e spese del "Proponente", tra il Comune ed il Proponente stesso, della convenzione attuativa di cui all'art. 4 se prevista, da trascrivere a sue cura e spese nei registri immobiliari.

3. In sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di Costruire potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

4. Il Proponente s'impegna a realizzare in via prioritaria ed in ogni caso entro i termini di legge del Permesso di Costruire e/o quanto stabilito nella convenzione urbanistica.

Art. 6 – Validità dell'Accordo

1. La validità del presente Accordo, cessa in caso di mancato inserimento nel P.I. dei contenuti previsionali urbanistici entro 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione.

2. Detti contenuti, si intendono inseriti nel P.I. all'atto dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

3. Le parti concordano che se per qualsiasi motivo la convenzione urbanistica/attuativa, non dovesse essere sottoscritta entro i cinque anni successivi all'efficacia del P.I., il presente accordo decade automaticamente e di diritto e, conseguentemente le aree ed i beni come indicati e soggetti a trasformazione in forza dello stesso, ritornano al regime urbanistico generale previgente, senza alcuna possibilità da parte del "Proponente" di avanzare alcun diritto o reclamare danni o indennizzi e, quindi, senza che il Comune di Castelfranco Veneto debba riconoscere alcunché al Proponente stesso.

4. Resta inteso che il Comune di Castelfranco Veneto, non sarà comunque tenuto a versare indennizzi o risarcimenti (o qualsivoglia somma e/o onere, comunque denominati), per le mancate adozioni ed approvazioni del P.I., nei termini del presente Accordo, o per il mancato rilascio di nulla osta, autorizzazioni o altri atti amministrativi (comunque denominati), da parte di altre amministrazioni pubbliche o imposte da soggetti diversi, comunque denominati ed a qualsivoglia titolo coinvolti.

5. Le Parti concordano che il presente Accordo resta valido ed efficace, anche nel caso vengano introdotte modificazioni derivanti da prescrizioni contenute in autorizzazioni pareri o altri atti amministrativi (comunque denominati), di altre amministrazioni pubbliche o soggetti diversi (comunque denominati ed a qualsivoglia titolo coinvolti).

6. Il presente Accordo perderà validità ed efficacia, qualora l'iter amministrativo necessario ed utile presupposto per assumere nella pianificazione il presente Accordo, non venga concluso entro 18 (diciotto) mesi, dalla sottoscrizione del presente Atto, fermo restando che il Comune di Castelfranco Veneto non sarà tenuto a rimborsare o restituire alcunché che sia stato già versato dal "Proponente" e ferme le obbligazioni a carico del "Proponente" di cui all'art. 8 e 12.

Art. 7 – Norme integrative

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/90 e s.m.i., nonché, in quanto compatibili i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

2. Il "Proponente" dichiara di essere consapevole che l'entrata in vigore di nuove o diverse previsioni urbanistiche, da chiunque disposte, comportano la decadenza (o se possibile) la modificazione/adeguamento, del presente Accordo.

3. Anche in tal caso il "Proponente", rinuncia ad ogni indennizzo o risarcimento o ristoro o al rimborso delle somme già versate e delle fidejussioni eventualmente già escuse.

Art. 8 – Obbligazioni di carattere generale

1. Il “Proponente” e ciascun eventuale cessionario, si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente Atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi presenti nello stesso, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune di Castelfranco Veneto.

2. Il “Proponente” è obbligato in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto del presente Accordo, gli obblighi assunti dal “Proponente” con il presente Atto, si trasferiscono anche agli acquirenti/cessionari e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia alcuna nei confronti del Comune di Castelfranco Veneto.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Proponente, non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

4. La sottoscrizione del presente Accordo, costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni Comunali necessarie all’esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

5. Il Proponente presta quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente Accordo adeguata garanzia fideiussoria di primario istituto bancario o assicurativo o di altro soggetto autorizzato, il cui nominativo sia verificabile negli elenchi della Banca D'Italia o dell'IVASS. L'importo della suddetta garanzia finanziaria è pari al 100% (cento per cento) del valore della perequazione come risultante dalla documentazione presentata, pari ad euro 33.863,75 (trentatremilaottocentosessantatré virgola settantacinque), con polizza fidejussoria n. 193823897 in data 28 aprile 2023 emessa da Unipol Sai Assicurazioni S.p.A.. La garanzia sussiste senza soluzione di continuità fino al completo assolvimento di tutti gli obblighi assunti con il presente Accordo e deve prevedere l'automatico rinnovo fino alla lettera di svincolo del Comune, gravando sul soggetto Proponente l'obbligo di provvedere al pagamento dei supplementi di premio sino al concretizzarsi del predetto svincolo, il mancato pagamento del supplemento del premio non potrà essere opposto, in nessun caso, al Comune garantito. La garanzia dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro trenta giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Castelfranco Veneto. Non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del codice civile. Altre eventuali eccezioni relative al rapporto tra il Proponente obbligato e il soggetto garante, non possono essere opposti al Comune e non possono essere posti a carico dello stesso con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i prelievi che il Comune dovrà fare, anche nel caso in cui il soggetto attuatore sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.

Art. 9 – Risoluzione dell'accordo

1. Le parti convengono che il presente accordo è risolutivamente condizionato alla eventuale sospensione e/o annullamento giurisdizionale degli atti comunali connessi, presupposti e conseguenti.

2. La condizione suindicata 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 dall'avveramento della condizione risolutiva.

3. Nell'eventualità che il P.I. venisse approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Parte privata, il presente accordo diverrà automaticamente inefficace, salvo che la Parte privata dichiari per iscritto entro i successivi 2 (due) mesi di volersene comunque avvalere, anche in esito all'eventuale raggiungimento con il Comune di un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti ed interessi.

Art. 10 – Recesso e controversie

1. Il Comune di Castelfranco Veneto per ragione di pubblico interesse, previa tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente Accordo.

2. Per tutte le controversie relative al presente Accordo, le Parti eleggono domicilio presso il Comune di Castelfranco Veneto, e la competenza sarà del T.A.R. del Veneto.

Art. 11 – Registrazione e trascrizione

1. Il "Proponente" s'impegna a provvedere a propria cura e spese, alla registrazione presso il competente Ufficio del Registro e alla trascrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari del presente Accordo, con piena rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale che potesse competere in ordine alla trascrizione suddetta e con esonero per il Conservatore dei registri immobiliari da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

2. Il presente accordo viene trascritto e sarà opponibile anche gli aventi causa della Parte privata.

3. La cauzione a garanzia di cui al precedente art. 8, viene totalmente svincolata solo ed esclusivamente all'avvenuto adempimento delle obbligazione di cui al presente accordo e agli atti ad esso conseguenti.

Art. 12 – Spese e tasse

1. Il Proponente autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo. Le spese tutte di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione, nonché quelle ad esse connesse, sono a carico del Proponente, che si riserva di chiedere –e sin d'ora chiede –tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione

2. La cauzione a garanzia di cui al precedente art. 8, viene totalmente svincolata solo ed esclusivamente all'avvenuto adempimento delle obbligazione di cui al presente accordo e agli atti ad esso conseguenti.

Ai sensi del D. Lgs. 21 novembre 2007 n. 231 e s.m.i., le parti dichiarano che:

- "*scopo*" e "*natura*" dell'operazione sono esattamente quelli qui dichiarati;
- "*titolare effettivo*" dell'operazione sono le parti sostanziali quali risultano dal presente atto ed i cui dati identificativi sono quelli quivi riportati ed esse non sono "*persone politicamente esposte*", così come definite dal predetto D.Lgs. e dalla relativa normativa di attuazione, nè hanno cessato tale qualifica da meno di un anno.

Le parti, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 679/2016 GDPR e dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003 (cosiddetta "Legge Privacy") e s.m.i., dato atto di aver ricevuto la relativa informativa messa a loro disposizione dal Notaio, prestano il proprio consenso al trattamento dei propri dati personali in relazione al presente atto.

Di questo atto, scritto con sistema elettronico e completato a penna da persona di mia fiducia, ho dato lettura ai costituiti che lo approvano e lo sottoscrivono con me

Notaio nei modi di legge, alle ore tredici.

Consta di fogli tre di cui occupa pagine intere otto e fin qui della presente.

Firmato:

Giuseppe Sicari Notaio (sigillo)