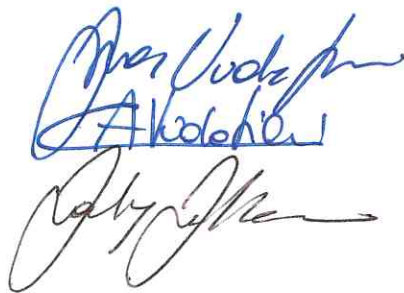


Luca Sacchetto architetto

Borgo Treviso 35A 31033 Castelfranco Veneto (TV)  
tel. 0423 720541 - 407900 - fax 0423 729973  
e-mail info@archilab-studio.com

COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO  
PROVINCIA DI TREVISO



PROGETTO ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO  
ex art. 6 L.R. 11/04

COMMITTENTE COLLAVO CARLA, VUDAFIERI ANNA, VUDAFIERI CARLO ALBERTO  
Via Piemonte n° 6, 31033 Castelfranco Veneto (TV)

OGGETTO SCHEMA DI ACCORDO

ELABORATO

DATA 28.06.2016 REV. 004/ls DATA REV. 28.06.16

A1

Rep. n. \_\_\_\_\_

Racc. n. \_\_\_\_\_

## ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

ex art. 6 l.r. n. 11/2004

L'anno duemilasedici, il giorno \_\_ del mese di \_\_, in \_\_, presso il mio studio in \_\_, avanti a me, dott. \_\_, notaio in \_\_ iscritto presso il Collegio Notarile \_\_, sono presenti i signori

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_ domiciliato per la carica presso la sede municipale, \_\_ del **COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO** con sede a Castelfranco Veneto (TV), Via \_\_, codice fiscale n. 00481880268, che interviene in nome, per conto e nell'interesse del Comune ai sensi dell'art. 107, commi 2 e 3, nonché dell'art. 109, comma 2, del d. lgs. n. 267/2000, a ciò autorizzato con \_\_\_\_\_, di seguito denominato "Comune" o "Amministrazione Comunale", da una parte
- **COLLAVO CARLA**, c.f. n. CLL CRL 56M61 C743K, residente a Castelfranco Veneto in Via Piemonte n. 6, **VUDAFIERI ANNA**, c.f. n. VDF NNA 87H44 L736F, residente a Roma in Via della Vite n. 71, **VUDAFIERI CARLO ALBERTO**, c.f. n. VDF CLL 88P23 L736Y, residente a Castelfranco Veneto in Via Piemonte n. 6, d'ora innanzi tutti insieme denominati per brevità "Parte privata";

comparenti della cui identità personale io notaio sono certo

### premesse che

- a) i signori Collavo Carla, Vudafieri Anna, Vudafieri Carlo Alberto sono proprietari a Castelfranco Veneto di un compendio immobiliare di circa 4965 mq catastali, catastalmente censito ai mappali n. 580-582-589-594-668-669-712 del Foglio 42, in parte a destinazione residenziale ZTO B1/67 e B1/L84 per un totale di circa 2199 mq catastali, in parte tutt'oggi vincolata a servizi misti (ZTO F3/Su - parco urbano per un totale di circa 2766 mq catastali);
- b) la proprietà esclusiva dei mappali 582, 589, 668, e 712, per totali mq. 2515, proviene dalla divisione di un originario compendio unitario di mq 10.106 appartenente per quote indivise alla dante causa della Parte privata Italfin s.r.l. (50%) e allo stesso Comune di Castelfranco;
- c) per effetto della divisione, formalizzata con permuta rep. n. 183084 del 23 giugno 2004 del notaio Gagliardi di Castelfranco Veneto, Italfin s.r.l. ha ceduto al Comune senza conguagli la propria quota di comproprietà del 50% dei mappali 35, 36, 364, 505, 825 e 826, aventi superficie complessiva di 7591, mentre il Comune ha ceduto a Italfin S.r.l. senza conguagli la propria quota di comproprietà del 50% dei mappali 589, 712, 668 e 582, aventi superficie complessiva pari a 2515 mq;
- d) tale permuta ha fatto seguito alla proposta di divisione patrimoniale datata 29 gennaio 2002, presentata da Italfin s.r.l. al prot. n. 3592 del 4 febbraio 2002, oggetto di delibera del Consiglio comunale n. 42 del 24 aprile 2002;

### considerato che

- e) la parte privata, contestando al Comune il mancato integrale recepimento degli accordi nella e da parte della deliberazione n. 42/2002, ha presentato al Tribunale di Treviso, con atto di citazione notificato in data 14 giugno 2016, ed ha poi trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Castelfranco Veneto il 21 agosto 2013 (registro generale n. 26307), domanda giudiziale di risoluzione del contratto di permuta suddetto (pendente a RG n. 4853/2013), allegando che la sperequazione fra le superfici permutate si giustificava solo a fronte della prevista e non più attuata riclassificazione della zona F3/Su a zona assimilabile in tutto e per tutto a quella adiacente, con eliminazione del vincolo di destinazione pubblica sull'area privata;
- f) nel medesimo giudizio civile la parte privata ha domandato la condanna del Comune al risarcimento dei danni in misura non inferiore a €. 1.070.600 in linea capitale o in subordine alla corresponsione di un indennizzo ex art. 2041 c.c.;
- g) il Comune di Castelfranco Veneto si è costituito in giudizio con comparsa di costituzione e risposta datata 13 novembre 2013, contestando in fatto e in diritto le domande attoree e chiedendone il rigetto;

**considerato in secondo luogo che**

- h) sia Italfin s.r.l. prima, che i signori Collavo Carla, Vudafieri Anna, Vudafieri Carlo Alberto personalmente poi, hanno reiteratamente chiesto al Comune, tramite apposite osservazioni ed istanze (in data 30 settembre 2011, in data 11 giugno 2012, in data 25 novembre 2013 e da ultimo in data 28 febbraio 2014 con ulteriore integrazione in data 14 marzo 2014), di riclassificare l'area a zona B1 adducendo e documentando che l'attuale destinazione di zona (ZTO F3/Su - parco urbano per un totale di circa 2766 catastali concerne un'area interamente recintata, circondata per tre lati da viabilità pubblica e/o privata, non aggregata né aggregabile ad altro verde pubblico;

**considerato in terzo luogo che**

- i) pur non riconoscendo la fondatezza giuridica delle domande formulate al Tribunale dai signori Vudafieri e Collavo, il Comune ha ritenuto opportuno, anche al fine di conciliare la predetta causa, riconsiderare la situazione sul piano amministrativo, anche a seguito delle osservazioni/proposte dai medesimi inoltrate in data 28 febbraio e in data 14 marzo 2014 conseguentemente all'avviso prot. n. 80980 del 28 febbraio 2014 di "*proroga termini per la presentazione di proposte di interessi diffusi e puntuali per la formazione del piano regolatore comunale (PAT e PI)*", osservazioni/proposte che le parti danno qui per conosciute e richiamate;
- j) l'approfondimento conseguente ha evidenziato che in alcuni casi, in parte assimilabili al presente, ai privati cedenti aree destinate a parco urbano era stata riconosciuta, in via di perequazione, una edificabilità supplementare rispetto a quella concessa ai signori Collavo e Vudafieri;
- k) il Comune ritiene pertanto in questi limiti e per il suddetto fine di poter riconoscere alla Parte privata una ulteriore volumetria realizzabile nell'area di proprietà, in quantità convenzionalmente fissa e senza attribuzione

propriamente di un indice, all'interno di un'apposita scheda urbanistica speciale (scheda norma) da approvare in variante urbanistica secondo lo schema procedimentale e coi presupposti di cui all'art. 6 della l.r. n. 11/2004;

l) a tal fine il Comune, al fine di realizzare un risultato analogo a quello verificatosi nei suddetti casi assimilabili al presente, e con la condivisione della parte privata, ha proposto il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva (rispetto a quella esistente, a quella ulteriore ordinariamente realizzabile in base agli strumenti urbanistici vigenti e a quella ulteriore realizzabile in deroga ai sensi della legge regionale n. 14/2009) di mc 925 al netto di qualsiasi onere e spesa a carico del privato, così calcolata tenendo conto:

\* che in caso di suddivisione paritaria dell'originario compendio in comproprietà di 10.106 mq, ciascuna parte sarebbe risultata assegnataria esclusiva di una superficie di 5053 mq;

\* che Italfin s.r.l. è risultata invece assegnataria, in sede di permuta, di un'area di 2515 mq (con differenza in meno di 2538 mq);

\* che tuttavia circa 1075 mq di tale area sono stati resi edificabili come sottozona B1/L84 e con indice di 1mq/1,5 mc (il lotto libero B1/L84 corrisponde a buona parte del mappale 589 e a una piccola porzione del mappale n. 594, quest'ultimo estraneo alla successiva permuta);

\* che tale variante in vigore dal 2004 ha dunque generato un "lotto libero" edificabile per totali 1613 mc, quantità che a parere del Comune e per i fini sopra indicati deve essere oggi valutata ai fini del presente accordo;

\* che la Parte privata, pur ritenendo la variante in questione del tutto scollegata e indipendente dalla permuta, intende accettare la detrazione che ne consegue nell'ambito del presente accordo di pianificazione;

\* che applicando alla suddetta superficie differenziale di mq 2538 un indice convenzionale pari a 1 mc/mq, proprio di aree contigue e similari, si ottiene una volumetria di 2538 mc, di cui 1613 mc già riconosciuti nel "lotto libero", donde appunto la differenza residua di mc 925;

#### **considerato in quarto luogo che**

m) accanto a tale riconoscimento volumetrico incrementale, la parte privata ha proposto al Comune di inserire nella scheda una previsione di variante ulteriore ossia di rendere omogenea la destinazione dell'intero compendio eliminando del tutto la destinazione a parco urbano (zona F3/Su) a fronte della progettazione, realizzazione e cessione, previo collaudo, al Comune di una pista ciclopedonale individuata sulla fascia di terreno lungo il confine nord della proprietà, con larghezza minima di 4 metri, estesa su complessivi circa 248 mq, a fronte del plusvalore attribuito dalla riclassificazione urbanistica;

n) tale proposta comporta che, sommati (fatti salvi) i 925 mq a cui verrà associata la volumetria aggiuntiva di 925 mc e detratti i circa 248 mq da cedere al Comune (che conservano la destinazione F3/Su) per la pista ciclopedonale, i rimanenti 2518 mq catastali dell'area oggi classificata a parco urbano (zona F3/Su, in origine di totali 2766 catastali mq) mutino destinazione per essere

aggregati all'adiacente zona B1, senza tuttavia esprimere di per sé alcuna volumetria aggiuntiva rispetto ai 925 mc da riconoscere con il presente accordo in aggiunta al cd. "lotto libero" identificato come B1/L84;

**considerato in quinto luogo che**

- o) il Comune ha acquisito apposita perizia del geom. Alessandro Biasuzzi; detta perizia, qui allegata sub B) e alle cui risultanze si rinvia, stima in complessivi ..... l'incremento di valore determinato dalla riclassificazione urbanistica, secondo la disciplina dell'allegata scheda norma, da zona F3/Su a zona B1 priva di autonomo indice edificatorio;
- p) il valore della pista ciclopedonale completa e collaudata (progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva; realizzazione; collaudo; frazionamento) è pari a non meno di € \_\_\_\_\_, come da computo estimativo allegato al presente atto sub C;
- q) l'area di sedime della pista ciclopedonale viene ceduta gratuitamente al Comune;
- r) il Comune ha ritenuto che la proposta della Parte privata rivestisse un rilevante interesse pubblico, atteso che:
  - 1) dal punto di vista urbanistico ed ambientale appare coerente con la localizzazione e condizione dell'area e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT e del PI in quanto, per un verso, l'attuale destinazione a zona F3/Su appare incongrua e di difficile realizzazione, oltre che di dubbia utilità pubblica e pratica, per altro verso, l'area, per la sua localizzazione, accessibilità, dimensione e condizione anche dell'intorno appare urbanisticamente vocata ad usi edificatori;
  - 2) dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi, in quanto garantisce l'acquisizione gratuita e senza esproprio di una opera viaria, da realizzarsi a cura e spese della parte privata, che difficilmente il Comune avrebbe potuto diversamente acquisire;
  - 3) dal punto di vista patrimoniale comporta, oltre all'acquisizione gratuita da parte del Comune della suddetta fascia di terreno privato, nonché dell'opera compiuta (ciò a fronte dell'incremento di valore derivante dalla variante urbanistica), la non secondaria prospettiva di porre fine all'attuale contenzioso e di risparmiare quindi spese legali, di ottenere la cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale e azzerare il rischio di soccombenza;
- s) in ragione di ciò, per la puntuale definizione delle rispettive obbligazioni e attività, le parti hanno elaborato lo schema del presente accordo integrativo, che è stato approvato dal Comune con delibera \_\_\_\_\_

**visto**

- t) l'art. 6 della l.r. Veneto n. 11/2004, che permette ai Comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di

progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;

- u) che i suddetti accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- v) che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono e sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;
- w) che detti accordi sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato;
- x) che la proposta della Parte privata risulta essere stata presentata da soggetto avente la disponibilità integrale dell'area oggetto della proposta stessa e comporta l'inserimento negli atti di pianificazione urbanistica comunale, segnatamente nel PI per quanto di ragione, dei contenuti indicati nella proposta stessa;
- y) che lo schema del presente accordo unitamente agli allegati è stato approvato dalla Giunta comunale, nei limiti della sua competenza, con delibera \_\_\_\_\_, e una volta sottoscritto verrà sottoposto all'esame e all'approvazione del Consiglio comunale ai fini del suo inserimento nella pianificazione urbanistica;

tutto ciò premesso, visto e considerato quale parte integrante e sostanziale nonché come principio di interpretazione e attuazione del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue.

## **1. Oggetto e scopo**

**1.1.** Il presente accordo ha per oggetto

- a) il riconoscimento di ulteriore volumetria edificabile fino a 925 mc per le finalità anche di conciliazione indicate nelle premesse;
- b) la variazione urbanistica puntuale attraverso il cambio di destinazione d'uso da F3/Su a B1 dell'intera superficie di mq 2518 a cui sono già stati detratti i 248 mq circa per la pista ciclopedonale (in ogni caso deve intendersi che la larghezza minima della fascia di terreno destinata a pista ciclopedonale sia di mt. 4), di cui alla scheda norma comprensiva di planimetria generale, allegata al presente accordo;
- c) la progettazione, la realizzazione, il collaudo, il frazionamento e la cessione, a cura e spese della Parte privata, della pista ciclopedonale da realizzarsi sulla fascia di terreno della larghezza di mt. 4 sita a nord della proprietà, dandosi atto reciprocamente le Parti che i costi e i valori in gioco sono in tal caso idonei a soddisfare il richiesto beneficio pubblico e da assorbire il contributo straordinario dovuto ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del d.P.R. n. 380/2001 a fronte della riclassificazione urbanistica di cui al precedente punto 1.1 sub b);
- d) la rinuncia della parte privata a coltivare il giudizio pendente e tutte le altre maggiori pretese ivi fatte valere, a spese legali, giudiziali e di CTU compensate e l'impegno della parte privata medesima a cancellare senza ritardo la trascrizione della domanda giudiziale di cui all'atto di citazione notificato il 21 giugno 2013, sopra i

beni permutati in quota al Comune.

## **2. Obbligazioni e garanzia a carico della parte privata**

**2.1.** La parte privata si impegna in particolare:

- 1) a rinunciare al giudizio pendente a spese anche di CTU compensate, nelle forme di legge e occorrendo anche tramite cancellazione della causa dal ruolo per mancata comparizione delle parti ai sensi degli articoli 309 e 181 c.p.c.;
- 2) a provvedere alla immediata cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale, con ogni correlata spesa a suo carico;
- 3) ad eseguire a propria cura e spese la progettazione - preliminare definitiva ed esecutiva - la realizzazione, il collaudo e la cessione previo frazionamento della pista ciclopedonale finita, completa di illuminazione e opere accessorie. L'obbligazione include ogni spesa di frazionamento e tributaria inerente e conseguente. Il rogito per la cessione dell'area avverrà presso il notaio indicato dalla Parte privata a cura e spese della stessa;

**2.2.** La parte privata si obbliga altresì a informare i propri eventuali aventi causa dell'esistenza del presente accordo e della sua opponibilità, e a prevedere negli atti di trasferimento l'espressa assunzione da parte degli acquirenti degli obblighi di cui al presente accordo che non siano stati ancora totalmente adempiuti.

**2.3.** Gli obblighi di cui sopra sono assunti immediatamente, benché sospensivamente condizionati alla definitiva sussunzione della scheda urbanistica nella strumentazione urbanistica comunale.

**2.4.** La Parte privata dovrà costituire e prestare all'Amministrazione comunale, prima dell'inizio dei lavori afferenti all'utilizzazione della volumetria di cui al precedente punto 1.1 lett. a), e comunque prima di edificare volumi sull'area oggetto della variazione urbanistica di cui al precedente art. 1.1., lett. b), un'unica garanzia fideiussoria o assicurativa di adempimento degli obblighi di cui al presente articolo per importo corrispondente al 100% di quanto complessivamente risultante da apposito computo metrico, comprensivo dei costi di progettazione, sicurezza, direzione lavori, frazionamento, collaudo ed Iva.

## **3. Impegni amministrativi del Comune: variante urbanistica (scheda speciale)**

**3.1.** Il presente accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della l.r. n. 11/2004 comporta la modifica di contenuti discrezionali del vigente Piano degli Interventi di Castelfranco Veneto e comporta in particolare, previo espletamento delle procedure di pubblicazione e di approvazione di legge, le variazioni della strumentazione urbanistica di cui alla scheda e planimetria allegate.

**3.2.** Il presente accordo incide sui contenuti propri del solo PI e non anche del PAT, sicché deve essere correlato allo strumento di pianificazione urbanistica comunale operativo, per quanto di ragione.

**3.3.** Le parti, ad ogni effetto urbanistico, anche normativo, ribadiscono che la riclassificazione a zona B1/speciale dell'area in proprietà per la parte privata oggi destinata a parco urbano (zona F3/Su di mq 2518 catastale) comporta, per effetto del presente accordo, una ulteriore edificabilità limitata a complessivi 925 mc. Di conseguenza non saranno consentite maggiori edificazioni, se non per effetto di eventuali nuove varianti urbanistiche o di eventuali cessioni di credito edilizio, anche attraverso interventi di rigenerazione urbana e/o edilizia, ove ammesse dagli strumenti di pianificazione superiore e/o del Comune. Resta salva l'applicazione della l.r. n. 14/2009.

**3.4.** Al fine di procedere alla definitiva approvazione della variante puntuale (speciale) di cui alla scheda urbanistica e planimetria generale allegate al presente accordo, il Comune di Castelfranco Veneto si impegna a ridurre al massimo i tempi amministrativi di propria competenza, e a curare l'acquisizione dei necessari pareri e nulla-osta comunque denominati necessari.

#### **4. Risoluzione dell'accordo**

**4.1.** Le parti convengono che il presente accordo è risolutivamente condizionato:

\* alla eventuale sospensione e/o annullamento giurisdizionale degli atti comunali connessi, presupposti e conseguenti;

\* qualora manchi definitivamente, per diversa scelta comunale, la assunzione del presente accordo e dell'allegata scheda urbanistica comprensiva di planimetria generale nella strumentazione urbanistica comunale entro la data essenziale del 31 dicembre 2016, prorogabile solo dalla parte privata.

**4.2.** Le due condizioni suindicate si intendono formulate nell'interesse della Parte privata, la quale pertanto avrà facoltà di rinunciare ad una qualsiasi o ad ambedue le condizioni risolutive mediante comunicazione scritta da inviare all'Amministrazione comunale entro sei mesi dall'avveramento della condizione risolutiva.

**4.3.** Nell'eventualità che il PI sia approvato con contenuti solo parzialmente conformi al presente accordo e all'allegata scheda urbanistica e planimetria generale e tali da rendere possibile solo un'attuazione parziale dell'iniziativa proposta, il presente accordo perderà efficacia se entro i successivi sei mesi le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti ed interessi.

#### **5. Opponibilità dell'accordo**

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

#### **6. Allegati al presente accordo**

**6.1.** Sono allegati al presente accordo, del quale costituiscono parte integrante e sostanziale, i seguenti documenti:

A) scheda urbanistica di variante, comprensiva di planimetria generale e di norme di attuazione;



- B) Perizia circa l'incremento di valore determinato dalla riclassificazione urbanistica da zona F3/Su a zona B1;  
C) Computo metrico dei costi di realizzazione della pista ciclopedonale.

## **7. Clausole e dichiarazioni conclusive**

**7.1.** La scheda urbanistica comprensiva di planimetria generale approvata col presente accordo, benché speciale, non ha scala di dettaglio edilizio, sicché l'esatta articolazione e modulazione delle opere è rimessa a una progettazione esecutiva completabile in una fase successiva, una volta che si siano create le condizioni economico-finanziarie minime atte a consentire lo sviluppo dell'iniziativa e a giustificare gli ulteriori ingenti investimenti necessari per la progettazione urbanistico-edilizia e funzionale dell'intero compendio attuabile anche per stralci, con gli opportuni approfondimenti di dettaglio e con le scelte operative.

**7.2.** Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

**7.3.** Le spese inerenti e conseguenti al perfezionamento del presente accordo, ove non diversamente disposto dai precedenti articoli, sono a carico delle parti a giusta metà.

