



COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO
PROVINCIA DI TREVISO

COPIA

N. 30 del 19-07-2018 Registro Delibere	Ufficio competente: URBANISTICA
--	------------------------------------

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO	PRESA ATTO DELL'ADEGUAMENTO DEGLI ELABORATI GRAFICI E NORMATIVI COSTITUENTI LA PRIMA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE CONSILIARE DI CUI ALLA DELIBERA N. 23 DEL 18/06/2018
---------	--

Oggi 19-07-2018, diciannove, del mese di luglio, dell'anno duemiladiciotto, alle ore 20:30, nella sala delle adunanze consiliari, convocato in seguito a regolari inviti, si è riunito, in sessione Ordinaria, seduta Pubblica, di Prima convocazione, il Consiglio Comunale così composto:

	Presente/Assente		Presente/Assente
TORMENA MARIANELLA	Presente	VENTURIN PASQUALINO	Presente
D'AMBROSO DENIS	Presente	FRITZ GIANCARLO	Presente
ZANELLA SIMONE	Presente	DE FAVERI MARIA GIOVANNA	Assente
SAVARIS ELENA	Presente	GAZZOLA MASSIMO	Presente
MASIN STEFANO	Presente	VENTURIN ALESSANDRO	Presente
GALLINA FEDERICA	Presente	MAZZOCATO EUGENIO	Presente
MONDIN ANDREA	Presente		

Presenti 12 Assenti 1

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett a), del D.Lgs. n. 267/2000, il SEGRETARIO GENERALE CARGNIN MASSIMO.

Constatato legale il numero degli intervenuti, TORMENA MARIANELLA, nella sua qualità di SINDACO, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e a deliberare sull'argomento in oggetto indicato.

OGGETTO	PRESA ATTO DELL'ADEGUAMENTO DEGLI ELABORATI GRAFICI E NORMATIVI COSTITUENTI LA PRIMA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE CONSILIARE DI CUI ALLA DELIBERA N. 23 DEL 18/06/2018
----------------	--

IL CONSIGLIO COMUNALE**IL CONSIGLIO COMUNALE****PREMESSO**

Che il Consiglio Comunale in data 09/03/2018 con deliberazione n. 7 ha adottato a' sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 il Piano degli Interventi;

Che il Consiglio Comunale in data 18/06/2018 con deliberazione n. 23 ha esaminato le osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione ed ha approvato il Piano degli Interventi;

RICHIAMATI

I punti 4 e 5 del dispositivo del predetto provvedimento n. 23 del 18/06/2018 con i quali questo Consiglio ha deliberato:

4) **di incaricare** la Società MATE soc. Coop.va del conseguente adeguamento della Variante al Piano degli Interventi, trasmettendone copia al Comune di Crocetta del Montello;

5) **di disporre** che copia integrale ed aggiornata della Prima Variante al Piano degli Interventi venga trasmessa alla Provincia di Treviso, come previsto dall'art. 18 comma 5, della L.R. 11/2004;

PRESO ATTO

Che, in ottemperanza al richiamato punto 4 del dispositivo della predetta deliberazione di approvazione, gli elaborati del Piano degli Interventi sono stati adeguati al voto consiliare dal progettista dott. Fabio Vanin della società MATEsoc. Coop;

VISTI

Gli elaborati (evidenziati) come sopra adeguati, sono stati depositati al protocollo del Comune in data 28/06/2018 con prot. n. 6733:

ELABORATI GRAFICI

1. Tav. 1.1 Zonizzazione. Territorio comunale Ovest	scala 1:5.000
2. Tav. 1.2 Zonizzazione. Territorio comunale Est	scala 1:5.000
3. Tav. 2.1 Zonizzazione. Nogarè e Zona Industriale	scala 1:2.000
4. Tav. 2.2 Zonizzazione. Crocetta Nord	scala 1:2.000
5. Tav. 2.3 Zonizzazione. Crocetta Sud	scala 1:2.000
6. Tav. 2.4 Zonizzazione. Ciano	scala 1:2.000
7. Tav. 3.1 Centri Storici. Nogarè	scala 1:1.000
8. Tav. 3.2 Centri Storici. Rivasecca	scala 1:1.000
9. Tav. 3.3 Centri Storici. Ciano	scala 1:1.000
10. Tav. 4.1 SAU e SAT. Territorio comunale Ovest	scala 1:5.000
11. Tav. 4.2 SAU e SAT. Territorio comunale Est	scala 1:5.000

ELABORATI VARIANTE DI ADEGUAMENTO PIANO DI AREA DEL MONTELLO

- | | |
|---|---------------|
| 12. Tav. 1 Fragilità | scala 1:5.000 |
| 13. Tav. 2 Valenze storiche-ambientali | scala 1:5.000 |
| 14. Tav. 3 Sistema insediativo e del turismo | scala 1:5.000 |
| 15. Tav. 4 Valenze ecologico-faunistiche | scala 1:5.000 |
| 16. Allegato 1 Schede dei beni ambientali, architettonici e culturali – Analisi | |
| Schede dei beni ambientali, architettonici e culturali – Progetto | |
| Elementi Puntuali | |
| Alberi monumentali | |
| 17. Allegato 2 Schede edifici non più funzionali alla conduzione del fondo | |
| 18. Allegato 3 Schede attività produttive in zona impropria | |
| 19. Allegato 4 Schede schemi di riqualificazione paesaggistica | |
| 20. Allegato 5 Schede attività settore primario | |
| 21. Allegato 6 Schede attività ricettivo-turistiche | |
| 22. Allegato 7 Schede fabbricati abbandonati | |
| 23. Allegato 8 Schede fabbricati residenziali in zona agricola | |
| 24. Allegato 9 Piano del Colore | |
| 25. Allegato 10 Schede ambiti di particolare pregio paesaggistico | |

SCHEMATURE

- 26. Schede A. Accordi Pubblico Privato (APP)
- 27. Schede B. Progetti Norma zone C2 di espansione
- 28. Schede C. Progetti Norma zone C3 di riconversione
- 29. Schede D. Crediti Edilizi
- 30. Schede E. Attività produttive in zona impropria
- 31. Schede F. Allevamenti zootecnici

ELABORATI DESCRITTIVI

- 32. Norme Tecniche Operative
- 33. Linee Guida per l'attuazione del Piano degli Interventi
- 34. Dimensionamento
- 35. Relazione Programmatica
- 36. Relazione agronomica
- 37. Registro Fondiario SAU
- 38. Registro Crediti Edilizi
- 39. Prontuario Qualità Architettonica

ELABORATI DI VALUTAZIONE

- 40. Relazione Valutazione di Incidenza
 - 41. Compatibilità Idraulica
-

All. A1 Criticità idrauliche e trasformazioni di piano Ovest	scala 1:5.000
All. A2 Criticità idrauliche e trasformazioni di piano Est	scala 1:5.000
42. Microzonazione Sismica (I livello). Relazione illustrativa sismica	
All. A Carta delle indagini	scala 1:10.000
All. B Carta geologico - tecnica per la microzonazione sismica	scala 1:10.000
All. C Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica	scala 1:10.000
43. Microzonazione Sismica (II livello). Relazione illustrativa sismica	
All. A Carta delle indagini – Livello 2	scala 1:10.000
All. B Carta della Microzonazione Sismica (FA)	scala 1:10.000
All. C Carta della Microzonazione Sismica (FV)	scala 1:10.000
All. D Carta delle Frequenze Fondamentali dei depositi – Livello 2	scala 1:10.000

ELABORATI INFORMATICI

44. DVD banche dati e file pdf elaborati

PRESO ATTO

Che gli adeguamenti apportati dal dott. Fabio Vanin sono conformi al voto consiliare di cui alla propria deliberazione n. 23 del 18/06/2008;

RITENUTO

Pertanto di dover procedere alla formale presa d'atto del corretto adeguamento degli elaborati costituenti la prima Variante al Piano degli Interventi al voto consiliare del 18/06/2018, anche in considerazione del fatto che la Variante al Piano approvata diventerà efficace il 21/07/2018 – 15 giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del Comune avvenuta dal 06/07/2018;

VISTO

Che ai sensi dell'art. 39 del D.LGS n. 33/2013 si è proceduto alla pubblicazione della proposta di deliberazione e degli allegati tecnici sul sito web del Comune nella sezione "Amministrazione Trasparente";

VISTO l'art. 42, comma 2, lett. b), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO il seguente parere reso sulla proposta della presente deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, del decreto legislativo n. 267/2000;

parere *favorevole* in ordine alla regolarità tecnica: il responsabile del servizio: geom. Enrica Soldera

UDITI i seguenti interventi:

Il Sindaco-Presidente spiega che la proposta di delibera dell'argomento in oggetto è una presa d'atto delle indicazioni fornite dalla delibera di Consiglio Comunale di approvazione della Variante al P.I. da parte dell'Ufficio Urbanistica a nome della ditta preposta. Desidera segnalare che nella deliberazione si chiede che se venissero riscontrate incongruenze cartografiche o normative, si andrà a verificare cosa esattamente è stato approvato in sede di Consiglio Comunale.

Il consigliere Mazzocato Eugenio, anche per coerenza con quanto aveva votato nell'approvazione definitiva della Variante al Piano degli Interventi, dichiara la sua astensione al voto.

Chiede, inoltre, al Sindaco ed in particolare al Segretario Comunale di fare una corretta luce sulle Osservazioni n. 6 e n. 22, ove i consiglieri Mazzocato Eugenio e De Faveri Maria Giovanna hanno chiesto se la procedura seguita sia legittima, perché di fatto si tratta di 2 varianti che non hanno seguito l'iter di adozione, pubblicazione, possibilità di osservazioni e approvazione definitiva;

precisa che inoltrerà allo stesso Segretario Comunale una formale richiesta per la risposta dei quesiti sopra citati.

Con votazione espressa in forma palese e dal seguente esito:

Favorevoli: 9

Astenuti: 3 (Venturin Pasqualino, Gazzola Massimo e Mazzocato Eugenio)

Contrari: 0

DELIBERA

1. Di prendere degli elaborati di cui in premessa, predisposti dalla società MATE soc. Coop.va in adeguamento della prima variante al Piano degli Interventi adottato con propria deliberazione n. 7 del 09/03/2018 e approvato, giusta successiva deliberazione n. 23 del 18/06/2018 con le modifiche all'accoglimento delle osservazioni precedentemente pervenute;
2. di dare atto che gli adeguamenti dei medesimi elaborati sono conformi al voto consiliare di cui alla propria deliberazione n. 23 del 18/06/2018;
3. di significare che è ora possibile la trasmissione alla Provincia della copia integrale della Variante al Piano del Piano approvato, a' sensi dell'art. 18 comma 5 della L.R. 11/2004;
4. che a' sensi dell'art. 5 bis dell'art. 18 della L.R.11/2004 sarà trasmesso alla Giunta Regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo con le modalità di cui alla nota regionale prot. n. 322352 del 01/08/2017;
5. Di confermare che qualora emergano "*errori materiali*" sia a livello cartografico che normativo, si dovrà tener conto della volontà espressa dal Consiglio Comunale nella fase di adozione della Variante al Piano degli Interventi e di esame delle rispettive osservazioni.

OGGETTO	PRESA ATTO DELL'ADEGUAMENTO DEGLI ELABORATI GRAFICI E NORMATIVI COSTITUENTI LA PRIMA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE CONSILIARE DI CUI ALLA DELIBERA N. 23 DEL 18/06/2018
---------	---

Data lettura della presente delibera, essa viene approvata e sottoscritta.

IL SINDACO

F.to TORMENA MARIANELLA

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e
21 del D.Lgs. n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to CARGNIN MASSIMO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e
21 del D.Lgs. n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000

Oggetto: PRESA ATTO DELL'ADEGUAMENTO DEGLI ELABORATI GRAFICI E NORMATIVI COSTITUENTI LA PRIMA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI A SEGUITO DELL'APPROVAZIONI CONSILIARE DI CUI ALLA DELIBERA N. 23 DEL 18/06/2018

Regolarita' tecnica

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO INTERESSATO
a norma del T.U.E.L. 267/00

Sulla proposta di deliberazione su citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, D.Lgs. 267/2000, parere Favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;*

*per la motivazione indicata con nota:

12-07-2018

Il Responsabile del Servizio
F.to SOLDERA ENRICA

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000

Oggetto: PRESA ATTO DELL'ADEGUAMENTO DEGLI ELABORATI GRAFICI E NORMATIVI COSTITUENTI LA PRIMA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI A SEGUITO DELL'APPROVAZIONI CONSILIARE DI CUI ALLA DELIBERA N. 23 DEL 18/06/2018

Regolarita' contabile

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO INTERESSATO
a norma del T.U.E.L. 267/00

Sulla proposta di deliberazione su citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, D.Lgs. 267/2000, parere Favorevole di regolarità contabile;*

**per la motivazione indicata con nota:*

12-07-2018

Il Responsabile del Servizio
F.to FAVARO MARIO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

legenda



limite di intervento



limite edificabilità massima



accessi carrai ai lotti (posizione indicativa)

ALLEGATO A

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO :

superficie fondiaria lotti
 sf lotto 1 = 730 mq
 sf lotto 2 = 730 mq
 sf lotto 3 = 792 mq
 sf lotto 4 = 743 mq

superficie viabilità interna
 = 455 mq

superficie utile
 su lotto 1 = 365 mq
 su lotto 2 = 365 mq
 su lotto 3 = 405 mq
 su lotto 4 = 387 mq

verde pubblico di progetto=
 593 mq > 592,8 mq

parcheggio pubblico minimo=
 186 mq > 185,25 mq

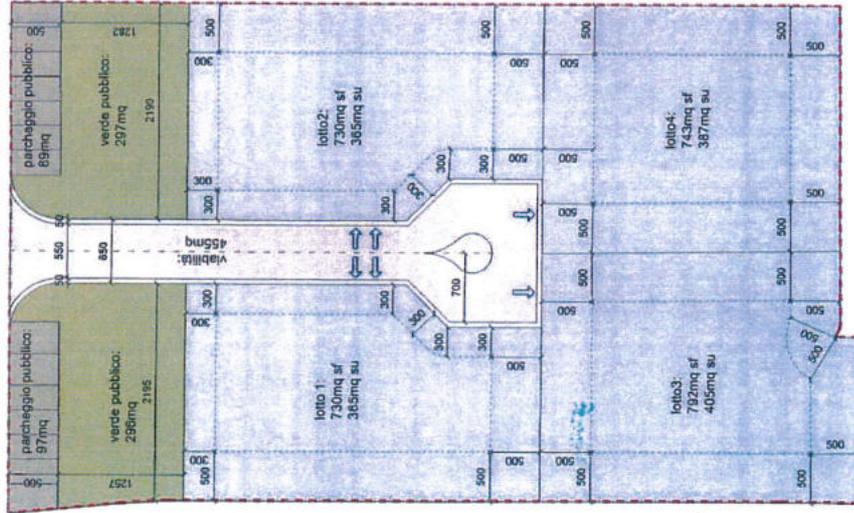
distanza minima da verde pubblico
 Dvp= m 3,00

distanza da strada interna di penetrazione
 =3m per lotto 1 e 2
 =5m per lotto 3 e 4

accessi carrai:
 elettrificati senza arretramento per stazionamento
 area a parcheggio con finitura a grigliato salvapavato



schema planimetrico



PARAMETRI URBANISTICI MINIMI E MASSIMI AMMISSIBILI DI INTERVENTO :

superficie complessiva catastale
 = 4229 mq

indice edificabilità fondiaria
 if= 0,36 mq/mq (C1)

superficie utile massima edificabile
 su= 4229 mq x 0,36mq/mq(Fc)= 1522,44 mq

volume teorico massimo realizzabile
 V= sux3,85m= 5556,91 mc

abitante teorico
 Ab= 150mc

numero abitanti teorici massimo ammissibile=
 NAb= V/Ab= 5556,91 mc/150 mc= 37,05

verde pubblico minimo=
 NAbx16mq= 37,05x16mq=592,8 mq

parcheggio pubblico minimo=
 NAbx5mq= 37,05x5mq=185,25 mq

altezza massima
 H = 9,5 m

numero massimo piani fuori terra
 N= 3

distanza minima dai confini
 Dc= H/2, con un minimo di m 5,00 è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti

distanza minima da verde pubblico
 Dvp= m 3,00

distanza tra fabbricati

Df=H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00 riducibili a m 3,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca

distanza da strade

Ds < 7ml minimo di m 5,00
 Ds > 7ml minimo di m 7,50

distanza da strada interna di distribuzione
 Dsid = > di m 3,00

tipologia consentita
 continua, isolata, a schiera, a blocco e abbinata

accessi carrai:
 elettrificati senza arretramento per stazionamento



Accordo Pubblico/privato di permuta ex scuola di Nogarè/terreno edificabile schema planimetrico e parametri urbanistici I scala 1:500



Semenzin Ing. Remo | Sernagiotto Ing. Gabriele | Fantato Ing. Paolo | Altin Ing. Federico
 Via S. Maria in Colla, 17/B 31044 Montebelluna (TV) Tel. 0423.60.26.10 Fax 0423.61.09.09 P.I. 02328710260, info@studicing.eu - www.studicing.eu
 Office In Mafra: No.6, Orange Grove, Triq. Iz-Zekkuq, Balzan
 Ai termini di legge, al riserbo la proprietà di questo elaborato che non potrà essere riprodotto, duplicato e o reso noto a terzi in tutto o in parte privo della firma autografa e del timbro o senza autorizzazione, secondo quanto previsto dalla Legge 22.04.41 n. 633 - art. 2575

APP 05 "COSTRUZIONI TIZIANO CORRADO" - VARIANTE N. 1 AL PI

APP 05 SCHEDA NORMATIVA (scala 1:1 000)



Parametri urbanistici

Zona	C1
Località	Nogare
Via	San'Andrea
Modalità di intervento	IED convenzionato
Superficie fondiaria (Sf)	4.229 mq
Indice fondiario (If)	0,36 mq/mq
Superficie utile massima (Su)	1.522 mq
Volume teorico massimo (V)	5.557 mc
Abitanti teorici	37
Standard primari a verde	593 mq
Standard primari a parcheggio	185 mq
Altezza massima fabbricati (H)	9,50 ml
Numero dei piani fuori terra (N)	n. 3
Distanza dai confini (Dc)	H/2, con un minimo di 5,00 ml
Distanza tra pareti finestrate (Df)	H del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 ml
Distanza dalle strade (Ds)	minimo di 5,00 ml
Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> 1) Retinente lato edificabile 2) VERDE primario 3) PARCHEGGIO primario 4) VISIBILITÀ di accesso
Perseguazione	1) Messa a disposizione gratuita di Comune dell'ex scuola di Nogare e sfratto del contratto di appalto esp. 2529 del 13/12/2012, riconoscendo pertanto in via definitiva di Comune l'avenuto scudo di tutti i crediti vantati a seguito del collaudo dei lavori della nuova scuola

Uff. Raffaele Genonnetto
Uff. Fabio Yamini



COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO
PROVINCIA DI TREVISO

COPIA

N. 5 Reg. delibere	Ufficio competente 06 RAGIONERIA
-----------------------	-------------------------------------

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO	Urbanistica, patrimonio e contratti. Accordo Integrativo procedimentale per la razionalizzazione urbanistica del centro della frazione di Nogarè. Permuta di aree. Riscatto della "Ex Scuola elementare di Nogarè". Alienazione di beni comunali. Articolo 6 LR 11/2004.
---------	--

Oggi **09-03-2018**, **nove**, del mese di **marzo**, dell'anno **duemiladiciotto**, alle ore 20:30, nella sala delle adunanze consiliari, convocato in seguito a regolari inviti, si è riunito, in sessione Ordinaria, seduta Pubblica, di Prima convocazione, il Consiglio Comunale, così composto:

	Presente/Assente
TORMENA MARIANELLA	Presente
D'AMBROSO DENIS	Presente
ZANELLA SIMONE	Presente
SAVARIS ELENA	Presente
MASIN STEFANO	Presente
GALLINA FEDERICA	Presente
MONDIN ANDREA	Presente

	Presente/Assente
VENTURIN PASQUALINO	Presente
FRITZ GIANCARLO	Presente
DE FAVERI MARIA GIOVANNA	Assente
GAZZOLA MASSIMO	Presente
VENTURIN ALESSANDRO	Presente
MAZZOCATO EUGENIO	Presente

Presenti 12 Assenti 1

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett a), del D.Lgs. n. 267/2000, il SEGRETARIO GENERALE CARGNIN MASSIMO.

Constatato legale il numero degli intervenuti, TORMENA MARIANELLA, nella sua qualità di SINDACO, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopra indicato.

OGGETTO	Urbanistica, patrimonio e contratti. Accordo Integrativo procedimentale per la razionalizzazione urbanistica del centro della frazione di Nogarè. Permuta di aree. Riscatto della "Ex Scuola elementare di Nogarè". Alienazione di beni comunali. Articolo 6 LR 11/2004.
---------	--

IL CONSIGLIO COMUNALE

SINDACO: riassume al Consiglio il contenuto dell'accordo. Ricorda che "la Scuola Elementare di Nogarè è stata ceduta assieme alle altre due scuole frazionali per la realizzazione del Nuovo Plesso Unico scolastico e che è sempre esistito tuttavia il desiderio di riportarla nella disponibilità del Comune con finalità sociali che ne valorizzino la centralità e la storia. Il riscatto del bene ha trovato gradualmente uno sbocco infine, dapprima ottenendosi una deroga dalla Regione rispetto agli impegni stipulati nell'Accordo di Programma e poi con un difficile accordo con la Impresa Costruzioni Tiziano Corrado che dispone di diritti acquisiti dal Comune tramite un contratto del 2012. Sinteticamente possiamo dire che il diritto che l'Impresa ha di diventare proprietaria dell'edificio corrisponde al credito che vanta verso il Comune di 240.000,00 Euro maturati coi lavori sulle Scuole realizzati tra il 2013 e il 2014 e documentati da Stati d'avanzamento e dal collaudo. Per saldare questo debito il Comune ha proposto a controparte di cedere un bene diverso, un terreno comunale il cui valore di mercato è stato determinato da un tecnico esterno ricevendone una disponibilità condizionata. Il terreno come potete leggere dagli atti viene valorizzato dalla Variante al Piano Interventi di cui ci occuperemo in uno dei punti all'ordine del giorno successivi, variante che lo rende urbanizzabile e edificabile secondo delle linee operative che sono tracciate nell'Accordo e nella stessa Variante. Il valore di 240.000,00 Euro viene eguagliato dalla somma del valore del terreno così valorizzato e inoltre dalla formalizzazione di uno scomputo presunto sugli oneri di urbanizzazione dovuti per l'urbanizzazione dell'opera. In questo modo l'operazione risulta tecnicamente possibile anche nell'attuale contesto finanziario. L'accordo comunque è molto più complesso di quanto ho cercato qui di sintetizzare, perché presenta delle peculiarità e perché è il frutto di un necessario compromesso che riteniamo comunque accettabile e credo che la cosa migliore sia verificare se ci sono quesiti da parte dei Consiglieri."

MAZZOCATO EUGENIO: "Ritengo certamente condivisibile l'intento di riportare nella disponibilità pubblica la Ex Scuola di Nogarè, così come lo sarebbe stato del resto per le Scuole di Ciano e Crocetta, che è stato un grande dispiacere per me e la mia Amministrazione dover cedere per poter costruire il nuovo plesso unico scolastico. Tuttavia esistono delle riserve sul modo in cui questa operazione viene realizzata. Innanzitutto leggo che sin dall'inizio è stata posta dal contraente la condizione che non venga realizzato un un P.U.A. nonostante il Piano attuativo sia il mezzo normativo idoneo per consentire al Comune di normare e quindi governare anche nei dettagli l'attuazione delle opere. Capisco naturalmente la richiesta di Tiziano Corrado e non voglio contestare il suo diritto a cercare di massimizzare la sua posizione in termini di costo-benefici, ma non credo che accettare questi tipo di condizioni, con un intervento diretto, risponda al nostro interesse e senza un P.U.A. non sappiamo cosa andrà realizzare il privato, in un contesto che autorizza, trattandosi di 3200 mc su 1300 mq di terreno, una elevata densità edificatoria. In secondo luogo mentre riguardo l'altezza sono stati apportati dei correttivi rispetto ad una originaria definizione, questo non avviene per la disciplina convenzionale della distanza dai confini che ritengo tuttora inadeguata. In Commissione Urbanistica si era argomentato riguardo l'opportunità di assicurare una distanza adeguata delle edificazioni dai confini, dal verde pubblico, tra edifici e dalle strade. Se la distanza dalla strada interna di distribuzione rimane contenuta a tre metri si profila una situazione inadeguata. E' necessario dare la priorità al disegno complessivo che si attribuisce al centro del paese e quindi alle considerazioni riguardanti la sua vivibilità. Inoltre non sono convincenti i calcoli che sono alla base dello scambio. I valori delle aree oggetto di scambio vengono determinati secondo parametri svantaggiosi per il Comune che cede quindi un area che

una volta edificata può trovare sul mercato un valore più' elevato. Esiste anzi una forte sperequazione tra ciò che il Comune ricava da questa operazione e ciò che cede. Questa operazione infine viene calata sulla frazione con una progettualità inespressa e senza una preventiva presentazione alle associazioni e alla cittadinanza . Vedremo quali sono i risultati ma il nostro punto di vista è contrario.

SINDACO: “Un Piano Attuativo non è l'unico modo con cui il Comune può assicurarsi un controllo adeguato. La convenzione pone dei limiti convenzionali che affiancano le prescrizioni generali la cui definizione è di pertinenza del Comune; per garantire il loro rispetto esistono strumenti di intervento e vigilanza edilizia. Abbiamo visto poi che la Convenzione prevede dettagliate delimitazioni che si sono manifestate anche nella forma del contenimento dell'altezza e del numeri di piani. Siamo intervenuti anche sulla distanza dai confini, sulle distanze dal verde e dalle strade per assicurare delle misure e delle dimensioni adatte. Si tratta di una convenzione è vero e tutto è necessariamente il frutto di un faticoso compromesso tuttavia essere giunti a questo risultato ci permette di raggiungere degli obiettivi importanti per la frazione di Nogarè e di recuperare alla comunità un sito che per la sua centralità rimane fondamentale e che assieme ad altre progettualità potrà aprire un grado più elevato di fruibilità sociale e comunitaria. Quanto infine alla questione dei calcoli ne abbiamo affidato la determinazione ai livelli tecnici. Una parte delle valorizzazioni è scontata perché legata a contratti stipulati nel 2012 e una parte invece è stata oggetto di un attenta determinazione sia al livello tecnico interno che tramite professionisti esterni. Ad atti vi è stata consegnata una Perizia che fornisce ampie motivazioni riguardo i valori che vengono determinati; per il resto in ogni caso dubbio le valutazioni sono compiute a vantaggio del Comune. Come ulteriore atto di prudenza come viene chiarito ad atti verrà consentito a eventuali altri interessati di presentare offerte che siano tali da consentire al Comune di perseguire le proprie finalità urbanistiche e patrimoniali senza coinvolgere l'azienda Tiziano Corrado e cioè semplicemente liquidando il dovuto.”

GAZZOLA MASSIMO: “In larga parte condividiamo le preoccupazioni del Consigliere MAZZOCATO EUGENIO e anche noi pensiamo che sarebbe stato necessario un più ampio coinvolgimento della rete civica e della popolazione frazionale. Sottolineo che esiste una legge regionale sul consumo di suolo pubblico e che l'edificazione apre problematiche anche riguardanti la struttura e lo stato delle reti fognarie.”

VENTURIN ALESSANDRO: “Non posso non rilevare negativamente il fatto che questa operazione porta alla perdita di un'altra area verde in un contesto in cui il contenimento del consumo di suolo diviene non più solo un importante presupposto di buona amministrazione del territorio, ma anche un presupposto normativo. Mi chiedo inoltre se non fosse possibile una operazione che imprimesse una dimensione sociale anche alla parte dell'accordo che riguarda l'edificazione residenziale, pretendendo delle riserve a favore di social house.

SINDACO: “Si tratta di una proposta che vedo con favore e di uno sviluppo che cercheremo di promuovere in altri contesti.”

VENTURIN ALESSANDRO: “Sono state poi esaurite le pendenze esistenti verso la Parrocchia?”

SINDACO: “Per quanto riguardo i problemi legati alla fognatura sono in corso delle valutazioni comuni con A.T.S. . Le pendenze cui ti riferisci e che risalgono a circa 14 anni fa non sono esaurite; più in generale peraltro tali pendenze non intaccano il favore con cui l'iniziativa che assumiamo oggi viene vista nella frazione.”

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- Con delibera CC 59 del 29.12.2017 è stato approvato il D.u.p. 2018-20 il quale prevede “l’alienazione di un’area sita in Nogarè all’uopo identificata, previa sottoscrizione di un accordo urbanistico finalizzato al ritorno (riscatto) nella disponibilità del Comune della ex scuola elementare di Nogarè (attualmente sede provvisoria della scuola media) ceduta con contratto preliminare del 2012 e ad oggi ancora catastalmente intestata al Comune. Il tutto all’interno di una cornice adeguata di tipo urbanistico ossia entro una prospettiva di sviluppo della frazione.
- Con delibera CC n. 57 del 29.12.2017 è stata inserita analogo previsione nel Piano delle valorizzazioni e alienazioni immobiliari.

Gli scopi sopra elencati si ritengono raggiungibili tramite la stipula di un Accordo negoziale di natura mista, avente riflessi di tipo urbanistico e immobiliare, che si colloca normativamente entro le facoltà regolate dall’art. 11 comma 1 L. 241/90 e successive modifiche e articolo 6 della Lr 11/2004.

- Dal punto di vista urbanistico l’accordo è propedeutico alla approvazione di una nuova variante al vigente Piano degli Interventi (approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 06/05/2016 in attuazione al P.a.t di cui alla delibera CC n. 10 del 23.6.2009 e Conferenza dei servizi del 31.1.2014) che è stata pubblicata all’albo pretorio - amministrazione trasparente in data 22.02.2018.

- Dal punto di vista negoziale/immobiliare invece esso è condizionato dalla definitiva vigenza ed efficacia del medesimo nuovo Piano degli Interventi.

La “ratio” dell’accordo si traduce nella stipula di una “permuta sostanziale” (anche se non formale) tra due aree di proprietà comunale, una delle quali gravata tuttavia da diritti in capo ad un’Impresa di Costruzioni sulla scorta di un contratto preliminare d’appalto stipulato nel 2012 e in una serie di accordi accessori finalizzati a rendere possibile un equilibrio sinallagmatico economico finanziario all’interno di una cornice programmatica di natura urbanistica.

Le finalità fondamentali sottese all’accordo sono le seguenti:

a) Il Comune di Crocetta del Montello intende valorizzare il centro storico della frazione di Nogarè, promuovendone lo sviluppo edilizio e civile all’interno di una adeguata cornice di programmazione e quindi all’interno delle previsioni del vigente strumento programmatico generale (il P.a.t.) di pianificazione attuativa; tale valorizzazione presuppone una progettualità volta alla rivitalizzazione del centro storico, da svilupparsi rendendo fruibili spazi e strutture, in modo da contrastare fenomeni di svuotamento e perdita di funzioni che caratterizzano l’attuale momento storico e tornare a ricostruire, in modo nuovo e moderno, ciò che rappresentano l’identità, la cultura e la storia del luogo.

In questa prospettiva e stante la centralità strategica della sua collocazione, si rendono necessari sia un’urbanizzazione coerente, sia la disponibilità in capo al Comune, di un fabbricato tutt’ora noto come “Scuola di Nogarè” e attualmente utilizzato come edificio scolastico, che si colloca lungo l’asse viario principale e che fronteggia la Chiesa parrocchiale del paese; tale edificio costituisce una sorta di “leva” in grado di dare forma e contenuto ad una visione e ad una progettualità orientata allo sviluppo.

b) Il Comune intende anche procedere alla rideterminazione degli standard vigenti presso un terreno semiadiacente di proprietà comunale al livello di verde primario, parcheggio e viabilità di accesso, in continuità con le aree confinanti; nelle valutazioni del Comune anche se la modifica implicata si accompagna ad una riduzione degli “standard” sui livelli più decentrati solo in parte compensati dalle suddette opere di urbanizzazione, l’operazione pianificatoria focalizza strategicamente obiettivi di sviluppo e riqualificazione sulle aree più strategiche e centrali in quanto corrispondenti al centro storico di Nogarè. Oltre a ciò, dal punto di vista economico patrimoniale la variante conferisce un incremento del valore di mercato del bene tale da rendere possibile il raggiungimento degli obiettivi complessivi proposti (l’area è attualmente “destinata a parco, gioco e sport -Zto Sc/09- normato dall’art. 58 delle N.T.O. del Piano Interventi). In definitiva è prevista una superficie a verde e parcheggi posta a nord dell’area, a contatto coi parcheggi pubblici esistenti;

Le aree coinvolte e oggetto di una “permuta sostanziale” sono le seguenti:

a) Edificio denominato “ex Scuola di Nogarè” fg 3 mapp 75 sub 1 e 2. Area mq 1435 (cubatura esistente 3200 mc): valore attribuito Euro 240.000 derivante da gara d’appalto del 3.10.2012 e da Perizia di stima approvata con delibera Gm n. 57 del 24 luglio 2012. Proprietà del Comune, bene gravato da diritto di acquisto in capo alla Costruzioni Tiziano Corrado. (d’ora in poi Edificio A);

- b) Area verde collocata al catasto terreni foglio 3: map. 697 q.(semin. arbor) cl 01 ha 0.01.80 Rd Euro 1,72;
 Area verde collocata al catasto terreni foglio 3: map. 694 q.(semin. arbor) cl 01 ha 0.01.69 Rd Euro 1,05;
 Area verde collocata al catasto terreni foglio 3: map. 765 q.(semin. arbor) cl 01 ha 0.07.60 Rd Euro 4,71;
 Prato arbor. foglio 3: map. 771 cl 01 ha 0.31.20 Rd Euro 19,3.
 Valore di perizia dell'intera area oggetto dell'accordo urbanistico (d'ora in poi Terreno B): 162.000-168.000 Euro. Valore convenzionale 168.000 Euro.
 La Perizia di stima è stata depositata al prot. 11069 del 2.11.2017 dal geom. Bedin incaricato dall'ufficio patrimonio del Comune con determina n. 268 del 12 settembre 2017). Per tale terreno appartenente al patrimonio disponibile dell'ente non sono previste destinazioni alternative di pubblico interesse come già previsto con delibera CC 57/2017. La stima è stata compiuta a presupponendo l'avvenuta variante al PI.
 Il valore di Perizia per la sola area da cedere come contropartita della permuta avete dimensione di 3.000 Mq è calcolata entro analoga forcella tra 112.000 e 118.000 Euro, con una valore convenzionale dato dalle parti di 118.000 Euro (d'ora in poi terreno B1)
 Il valore è stato periziato per differenza, tenendo conto che una parte dell'area rimane al Comune dopo essere stata urbanizzata: il valore di questa area (d'ora in poi terreno B2) è calcolato in 50.000 Euro

	TERRENO B	TERRENO B1	TERRENO B2	differenza (B1-B2)	valore convenzionale
	TOTALE	da vendere	resta al Comune urbanizzato		
mq	4229	3000	1230		
valore massimo al mq		56	40		
Prezzo stima		168.000	49.200	118.800	118.000
Differenza col valore dell'edificio Ex scuola di Nogarè					122.000

I presupposti di fatto dell'accordo sono sostanzialmente dati dalle vicende relative all'immobile "Ex scuola di Nogarè" che si ritiene fondamentale acquisire nuovamente al patrimonio del Comune per conferirgli una destinazione coerente con le prescrizioni regionali. In sintesi:

- col contratto preliminare d'appalto, rep. 2529 del 13 dicembre 2012 stipulato con la società Costruzioni Tiziano Corrado S.r.l., è stato attribuito a quest'ultima un diritto ad acquisire in via definitiva la proprietà del bene "Ex scuola di Nogarè". Il diritto nasceva al verificarsi della semplice condizione dell'intervenuto collaudo dei lavori di costruzione del Plesso unico scolastico di Crocetta del Montello.

La società era infatti risultata aggiudicataria di un appalto di Lavori Pubblici (aggiudicato con determina n. 296 del 27.11.2012 con Cup H69H110005800 e Cig 4176486147) che prevedeva per l'appunto il diritto del Comune di saldare il corrispettivo per l'esecuzione dei lavori mediante cessione di beni immobili. Quanto sopra ai sensi dell'art. 53 comma 2 lettera B e commi 3,3 bis, 5, 6, 8 e 9 del codice dei contratti approvato dall'allora vigente con D. Lgvo 12 aprile 2006, n. 163 nonché degli artt. 111 e 112 dell'allora vigente regolamento attuativo. Il tutto in attuazione ad un Accordo di programma stipulato con la Regione Veneto n. 22722 del 25.11.2008, modificato consensualmente giusta Dgrv 1497 del 20.09.2011, che impegnava espressamente il Comune a trasferire a terzi la proprietà di tutti i preesistenti edifici scolastici;

- Non essendo stata ancora trasferita la proprietà del bene la situazione negoziale è oggi così fotografabile: esiste un debito del Comune nei confronti della società Costruzioni Tiziano Corrado S.r.l. pari a Euro 240.000 e un corrispondente credito di quest'ultimo che è liquido, esigibile e attuale e che è maturato a fronte di lavori regolarmente eseguiti e collaudati giusta determina 293 del 16 ottobre 2014 e determina 247/2014; il Comune ha, inoltre, diritto/dovere di origine contrattuale di saldare tale credito tramite la cessione in proprietà del bene immobile "Ex Scuola di Nogarè";

- Per poter saldare la propria obbligazione contrattuale in modo alternativo, il Comune necessita di disporre del consenso del creditore (scopo raggiungibile con un accordo) e della autorizzazione della Regione Veneto che ha co-finanziato le opere oggetto del contratto rep. 2529 del 13 dicembre 2012. Quest'ultima, su domanda del Comune, è stata rilasciata con delibera della Giunta regionale n. 797 del 14 maggio 2015 la quale così recita "la Scuola Elementare Canova di Nogarè può essere destinata ad ospitare attività pubbliche ovvero sedi di associazioni locali e/o servizi di interesse collettivo in luogo della prevista alienazione stabilita nell'accordi di programma sottoscritti il 20.2.2012";

- Il bene è anche noto per essere l'edificio che ha ospitato la sede della scuola elementare sino al 1 aprile 2014 e che è attualmente utilizzato dal Comune come sede provvisoria della Scuola Media (essendo in corso presso la sede principale della scuola lavori di miglioramento antisismico). Con lettera autorizzatoria prot. 6406 del 26 giugno 2017, l'azienda Costruzioni Tiziano Corrado Srl ha acconsentito, infatti, che l'immobile venisse provvisoriamente utilizzato come sede scolastica, rinunciando gratuitamente a pretenderne la riconsegna sino alla data del 30 settembre 2018 (l'edificio è stato anche oggetto di una serie di interventi di manutenzione giusta delibera CC n. 30 del 10 luglio 2017 finalizzati esclusivamente a garantire la sicurezza e l'agevole fruizione del sito da parte del personale scolastico e degli studenti, con conseguente lieve incremento del suo valore d'uso per il Comune; gli interventi si sono limitati a quanto ritenuto necessario ad assicurare la sicurezza degli studenti e degli operatori compatibilmente con le destinazioni autorizzate);

- La somma di 240.000 Euro è tutt'ora inevitabile riferimento per calcolare il valore del bene; essa eguaglia l'offerta che fu presentata dalla stessa ditta per l'acquisto del citato bene "Ex Scuola di Nogarè" entro il più ampio contesto di una gara d'appalto con procedura aperta per l'esecuzione di lavori pubblici che fu aggiudicata definitivamente con determina n. 296 del 27.11.2012; l'offerta eguagliava inoltre il valore attribuito al bene dallo stesso Comune a mezzo della Perizia di stima che era stata posta a base d'asta e approvata con delibera Gm n. 57 del 24 luglio 2012;

- Si intende che non sussiste alcun ritardo da parte del Comune nell'adempimento dei propri obblighi contrattuali verso la Società contraente, avendo questi sollecitato l'avente diritto all'esercizio del proprio diritto sin dal 2014, né sussiste alcuna ulteriore pretesa o aspettativa da alcuna delle due parti riguardante l'attuazione del contratto e l'adempimento degli obblighi reciprocamente assunti, realizzandosi oggi una convergenza di interessi.

Dal punto di vista degli adempimenti e contratti che l'accordo prevede va tenuto presente che:

- l'edificio è tuttora di proprietà del Comune di Crocetta del Montello, sia sotto il profilo negoziale che catastale avendo quanto stipulato al rep. 2529 del 13 dicembre 2012 il contenuto di un "contratto preliminare condizionato di compravendita", attributivo come tale non della proprietà del bene, ma di un diritto all'acquisto della proprietà del bene. Ne consegue che non verrà sottoscritto un formale contratto di permuta, ma verranno invece sottoscritti uno o più contratti o atti unilaterali aventi lo scopo di attuare il presente accordo, riconoscendo quindi al Comune il diritto di proprietà del bene sub a) libero dai vincoli obbligatori previsti nel contratto preliminare rep. 2529 del 13 dicembre 2012 e alla società Costruzioni Tiziano Corrado Srl il diritto di proprietà del bene indicato sub b) alle condizioni previste nell'accordo;

Dal punto di vista dello sviluppo temporale dell'accordo:

- la Società Costruzioni Tiziano Corrado ha manifestato per la prima volta in data 6.6.2017 al prot. 6435 la propria disponibilità a cedere al Comune di Crocetta del Montello i diritti maturati sul bene all'interno di un contesto negoziale adeguato che contemplasse una permuta immobiliare con un bene di analogo valore di proprietà comunale in un contesto pianificatorio di sviluppo e valorizzazione urbanistica.

La domanda della società ha costituito la piattaforma negoziale di un accordo ad ampio respiro che contempla un contratto di "permuta immobiliare" (nell'accezione sopra data) e il cambio di destinazione urbanistica di un sito dalla attuale Zto Sc alla Zto C1, oltre allo scomputo di oneri primari e secondari (nel limite dell'importo massimo di Euro 122.000: somma risultante dalla differenza tra il valore pattuito per la vendita della "ex Scuola di Nogarè" e il valore del terreno sub b), oggetto dell'operazione di scambio/permuta) e la regolazione del riconoscimento del costo di costruzione

(rateizzato) da corrispondersi di volta in volta per il ritiro del PC di ogni singolo lotto e altre richieste da valutare;

- Il Comune a sua volta ha ritenuto corrispondente a un apprezzabile interesse pubblico, la riqualificazione dell'area centrale della frazione di Nogarè posta di fronte alla Chiesa parrocchiale e in prossimità del centro storico secondo una pianificazione coerente con le suddette istanze; il contenuto dell'interesse pubblico si estende pertanto dal riacquisto dell'immobile "ex scuola di Nogarè" alla riqualificazione di un ulteriore ambito non lontano dal bene da riacquistare attualmente ricompreso nel PI vigente in ZTO Sc/09 (area verde), che verrebbe urbanizzato e reso edificabile;

- Con nota 11069 del 2.11.2017 in esito a incarico peritale ricevuto dal Capo Settore patrimonio del Comune, il geom. Giacomo Bedin ha redatto una perizia di stima dell'area comunale da permutare attribuendogli un valore collocato entro una forcilla collocata tra 162.000 e 168.000 Euro, condizionato alla adozione di una Variante; valore che ammonta a 112.000-118.000 Euro per l'area oggetto di cessione dal Comune al contraente

In sede meramente istruttoria l'Ufficio urbanistica ha predisposto infatti la "variante n. 24" parte integrante della più generale variante al PI la quale nelle forme meglio descritte in atti consente in ipotesi la realizzazione di un volume teorico massimo realizzabile di 5556,91 mc.

In una prospettiva di intensificazione degli indirizzi è stato anche posto un limite alle possibile prospettive di elevazione dell'edificio che verrà costruito nell'area B1; è stato in particolare concordato che verrà mantenuto un limite di due piani al fine di scongiurare uno squilibrio dimensionale

Dal punto di vista del sinallagma dell'accordo:

E' fondamentale sottolineare che dalla "permuta sostanziale" tra due beni sopra descritti deriva una disuguaglianza di valore tra il bene ceduto dal Comune e i diritti acquisiti dal Comune a vantaggio di quest'ultimo che viene quantificata in 122.000 Euro e che costituiscono in astratto il residuo debito del Comune dopo che le parti abbiano attuato i reciproci impegni allo scambio di un bene per la soddisfazione di diritti acquisiti con la stipula del contratto preliminare d'appalto rep. 2529 del 13.12.2012.

Entro tale prospettiva economico/finanziaria il Comune accetta la condizione che "verranno scomputati oneri primari e secondari gravanti sul contraente sino ad un massimo di 122.000 Euro", mentre il costo di costruzione (rateizzato) dovrà venire corrisposto al Comune di volta in volta per il ritiro del PC di ogni singolo lotto.

Il suddetto scomputo, infatti, realizza in via definitiva l'integrale equilibrio economico del sinallagma contrattuale tra le parti.

Si intende che non sarà in ogni caso dovuto alcun conguaglio passivo a carico del Comune anche qualora le opere di urbanizzazione realizzate non consentissero di riconoscere scomputi per il valore sopraindicato ovvero qualora la somma di Euro 122.000 dovesse eccedere il contributo dovuto per gli oneri.

I vantaggi ottenuti dal Comune in sintesi sono:

- La piena riacquisizione della proprietà/disponibilità della "Ex scuola di Nogarè" senza impegnare il Bilancio nella parte uscita e cioè solo nella forma della mancata entrata; entrata che tuttavia non si realizzerebbe senza l'accordo stesso.
- La valorizzazione sotto il profilo edilizio di un area accessoria dove verranno eseguiti lavori di urbanizzazione al livello di verde primario, parcheggio e viabilità di accesso (seppure a fronte della rinuncia a standard di verde pubblico).

L'attribuzione a controparte dell'alea relativa alla esecuzione di opere di urbanizzazione in quanto l'accordo prevede che "verranno scomputati oneri primari e secondari totali gravanti sul contraente solo sino ad un massimo di 122.000 Euro", mentre al contrario "non sarà in ogni caso dovuto alcun

conguaglio passivo a carico del Comune anche qualora le opere di urbanizzazione realizzate non consentissero di riconoscere scomputi per il valore sopraindicato ovvero qualora la somma di euro 122.000 dovesse eccedere il contributo dovuto per gli oneri”.

Il Comune realizza un leggero vantaggio in termini di equilibrio sinallagmatico tramite gli arrotondamenti nelle stime e nei calcoli che sono stati eseguiti sempre a vantaggio del Comune. Tale vantaggio peraltro trova compenso nell’alea che subisce il Comune riguardante la possibile estensione sino ad un massimo di 36 mesi del diritto del contraente ad acquisire in via definitiva la proprietà del bene B1 (terreno oggetto di edificazione), laddove tale estensione possa riflettersi nella mancata entrata derivante da applicazione di Imu e Tasi sino a quella data

Sotto il profilo procedurale amministrativo, si rileva che il Comune si è riservato l’opzione di individuare un contraente alternativo nel caso questi ponesse l’ente in condizione di perseguire le medesime finalità a condizioni economiche migliorative; è stato, infatti, previsto che; “Al fine di assicurare la massima trasparenza amministrativa, il Comune si riserva il diritto di saldare il proprio debito nei confronti della Costruzioni Tiziano Corrado, versando al contraente la somma di 240.000 Euro in alternativa alla cessione del terreno sub b) e agli impegni qui assunti in via condizionata. Si riserva a tal fine di svolgere una procedura amministrativa che gli consenta di individuare un diverso contraente il quale, alle medesime condizioni indicate in premessa, ovvero sul presupposto della medesima variante urbanistica e della medesima permuta immobiliare, versi al Comune entro il 1 luglio 2018 almeno la somma necessaria a saldare il proprio debito verso la Costruzioni Tiziano Corrado ossia la somma di 240.000 Euro, consentendo così al Comune il riscatto del bene e il raggiungimento dei medesimi obiettivi indicati nel presente accordo”.

Tale previsione consente al Comune di perseguire un teorico astratto obiettivo di realizzare la cessione a condizioni più vantaggiose di quelle concordate.

Rimane inteso che tale clausola non persegue finalità astratte di “par condicio”, che sarebbero d’altra parte impossibili da realizzare, stante il fatto che gli scopi di pubblico interesse sono realizzabili esclusivamente col consenso della società Costruzioni Tiziano Corrado Srl, che è titolare dei diritti sul bene in forza del contratto preliminare d’appalto rep. 2529 del 13.12.2012, ma ha esclusivamente finalità di della ricerca della migliore razionalizzazione economico finanziaria possibile, alle condizioni date;

Preso atto che:

Non sussistono i vincoli validi dal 1.1.2014 di cui all’art. 1 comma 138, della legge n. 228 del 2012, che inserisce il comma 1-quater all’articolo 12 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111 e successive modifiche poiché il Comune non acquisisce alcun bene immobile essendo già proprietario del bene “Ex scuola di Nogarè”, che procede invece a “riscattare” a condizioni già predefinite e che comunque sussistono i requisiti per procedere all’acquisto anche in termini di indispensabilità e indilazionabilità per i motivi già descritti in premessa;

Preso atto che:

Non sussistono vincoli alla cessione del bene derivanti dai diritti di prelazione agraria a favore di coltivatori o confinanti di cui art. 1, terzo comma, della legge 28 luglio 2016, n. 154, che ha introdotto il numero 2 bis nel primo comma dell’art. 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817; tali vincoli non sussistono né per aree destinate a verde pubblico né per zone edificabili (avendo le norme il fine di favorire l’acquisto dei terreni agricoli da parte di chi effettivamente li coltiva) né soprattutto in caso di permuta. In ogni caso non sussistono perché l’alienazione si colloca entro un più vasto accordo avente finalità urbanistiche.

Preso atto che:

Il Comune accetta la condizione essenziale posta dal contraente secondo cui la cessione del terreno B1 alla società contraente potrà avvenire entro un massimo di 36 mesi dalla data della presunta stipula dell'accordo che sua volta non può eccedere il 30 settembre 2018, mentre i lavori di urbanizzazione verranno conclusi entro un anno da quest'ultima data. La richiesta comporta un'alea il cui contenuto è ritenuto accettabile.

Si ritiene infatti prioritario acquisire in tempi brevi la liberatoria definitiva sul bene "Ex Scuola di Nogarè" il cui trasferimento potrà pertanto essere slegato temporalmente dalla cessione del bene B1. Si intende che il contraente ha interesse a realizzare l'edificazione prima possibile in quanto è questa che gli consente il ristabilimento sinallagmatico ossia il riassorbimento -ammortamento della concessione iniziale al Comune data dalla liberatoria di un credito di Euro 240.000. Inoltre per realizzare l'edificazione il contraente egli ha necessità di acquisire il titolo idonei e cioè la proprietà dei terreni del Comune.

Tuttavia quando anche per motivi connessi a valutazioni di mercato egli ritenesse di edificare solo successivamente sino a estendere la massima l'opzione temporale negoziata riguardo l'acquisizione finale in proprietà del bene l'unica ed eventuale conseguenza che ricade sul Comune consisterebbe nel mancato introito di Imu e Tasi per il periodo in cui la proprietà resterebbe comunale. Tale alea si estende sino ad un importo di 5000 Euro che è ritenuto accettabile e coerente con gli equilibri di interesse ricercati durante la negoziazione.

Preso atto che;

Il Comune accetta di non pretendere cauzioni a garanzia perché la cronologia degli adempimenti è strutturata sinallagmaticamente in modo tale che l'interesse del Comune viene soddisfatto in un tempo antecedente rispetto a quello del contraente, sul quale ricade pertanto in modo significativo l'alea da inadempimento; una volta rientrato nella piena disponibilità e godimento dell'edificio scolastico (tutt'ora utilizzato per la scuola media) il Comune avrà realizzato il proprio obiettivo principale, mentre l'urbanizzazione delle altre aree costituisce un interesse comune, il cui inadempimento si riflette in modo analogo anche sul contraente; rimangono fermi in tale fase i poteri di ordinanza e vigilanza che appartengono al Comune e soprattutto il decisivo potere di controllo nella fase di scomputo che si attua in un'epoca temporalmente successiva

Tutto ciò premesso:

Ricordato che nel vigente ordinamento trova sempre più riconoscimento un nuovo metodo di pianificazione urbanistica con il coinvolgimento dei privati interessati e, pertanto, che all'urbanistica tradizionale di tipo vincolistico si aggiunge, ed anzi tende a sostituirsi l'urbanistica cosiddetta concertata o contrattata, poiché basata sull'iniziativa e sul consenso dei privati, che divengono quindi promotori e partecipi delle scelte urbanistiche dell'Amministrazione locale;

CONSIDERATO che:

in termini generali, la partecipazione dei privati all'azione amministrativa trova legittimazione nell'art. 11 della Legge 241/1990 e successive modificazioni e integrazioni per il quale gli accordi con i privati costituiscono normale strumento, al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo;

- in materia urbanistica, l'art. 6 e l'art. 7 della L.R. 11/2004 stabiliscono che gli enti locali, nei limiti delle rispettive competenze, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;

- l'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;

RITENUTO che:

evidenti siano i vantaggi per l'Amministrazione Pubblica, a seguito dell'impiego del nuovo metodo dell'urbanistica concertata con particolare riferimento a progetti complessi ed onerosi, in ordine ai quali più significativo può essere l'apporto tecnico e finanziario dei privati;

VERIFICATA la coerenza urbanistica e il riconoscimento dell'interesse pubblico relativi all'attuazione degli interventi sopra descritti;

ATTESA la competenza del Consiglio Comunale di approvare le proposte di accordo per la formazione e/o variante del Piano degli Interventi;

VISTA la Legge Regionale 23 Aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" e, in particolare, gli artt. 5 e 6;

VISTO l'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";

ACQUISITO il parere favorevole dei competenti uffici per la parte urbanistica e amministrativa e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Con votazione espressa in forma palese e dal seguente esito:

Presenti: n. 12;

Favorevoli: n. 9;

Contrari: n. 3 (VENTURIN ALESSANDRO, MAZZOCATO EUGENIO e GAZZOLA MASSIMO);

Astenuti: 0;

DELIBERA

- 1) di prendere atto delle motivazioni e dei criteri di valutazione riportati in premessa per la valutazione delle proposte di accordo tra Comune di Crocetta del Montello e un soggetto privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 (accordo condizionato contenente una permuta sostanziale orientata a finalità di sviluppo urbanistico della frazione di Nogarè);
- 2) di approvare la bozza di accordo allegata al presente atto, autorizzandone la sottoscrizione (all. a) e che la bozza di accordo contiene a sua volta un allegato (a1) consistente in un disegno planimetrico che identifica le opere edili e di urbanizzazione che verranno realizzate nei terreni B1 e B2 in quanto corrispondenti ai contenuti della variante al PI che ne costituisce fondamento istruttorio e condizione;
- 3) Di dare atto che laddove l'accordo urbanistico prevede condizioni più restrittive di quelle riportate nella planimetria contenuta nell'istruttoria della variante al Pi prevale il contenuto dell'accordo urbanistico, stante la sua natura negoziale; pertanto le planimetrie si intendono rettificare nei seguenti punti:
 - a) Laddove si legge "Altezza massima dei fabbricati" si legga 6,50 anziché 9,50 ml
 - b) Laddove si legge "Numero di piani fuori terra" si legga n. 2 anziché n. 3
- 4) di recepire nella variante al Piano degli interventi in corso di redazione la proposta di accordo, come sopra approvata;
- 5) di demandare al Responsabile del competente Settore l'adozione degli atti conseguenti per il prosieguo dell'attività di formazione della variante al Piano degli interventi ai sensi della L.R. 11/2004;
- 6) di demandare al Responsabile del competente Settore di perfezionare e/o correggere la proposta di accordo sopra illustrata nel caso si riscontrassero meri errori materiali o mere

integrazioni informative, al fine di sottoscrivere l'accordo come parte integrante della variante al Piano degli interventi, nella fase di adozione;

- 7) di dare atto, in attuazione alla delibera CC n. 57 del 29.12.2017 (piano delle alienazioni) e CC n. 59 del 29.12.2017 (D.u.p.), che l'accordo prevede la vendita a terzi, in mancanza di altri offerenti al contraente stesso, di un terreno del patrimonio disponibile del Comune il quale possiede una destinazione urbanistica in via di aggiornamento a mezzo variante al P.I. e che è collocato catastalmente al foglio 3 mapp.li 697, 694, 765 e 771 con una dimensione di mq 3000 ; il valore del terreno è stato calcolato entro una forcella posta tra 112.000 e 118.000 Euro, così come risulta dalla Perizia di stima allegata al presente atto;
- 8) di dare atto che l'accordo prevede il "riscatto" da parte del Comune del bene immobile denominato "Ex Scuola di Nogarè" che è di proprietà comunale, ma soggetto ai vincoli di cui al contratto preliminare d'appalto rep. 2529 del 13 dicembre 2012, maturati dalla società Costruzioni Tiziano Corrado srl col collaudo dei lavori di costruzione del Nuovo plesso unico scolastico, giusta determina n. 293 del 16 ottobre 2014; il valore del bene è quantificato in Euro 240.000 per i motivi indicati in premessa;
- 9) di prendere atto che il suddetto riscatto si configura anche come "accordo per il saldo con modalità alternative del debito di 240.000 Euro" che il Comune ha nei confronti della società Costruzioni Tiziano Corrado srl per l'esecuzione di lavori indicati al punto 7 e che sulla scorta del contratto del 2012 il Comune aveva diritto/obbligo di saldare "a mezzo cessione in via definitiva del medesimo immobile";
- 10) di dare atto che giusto accordo di cui al punto 2 e fermi restando gli scomputi agli oneri di urbanizzazione indicati in atti - che potranno realizzarsi entro il limite massimo di 122.000 Euro - non sarà in ogni caso dovuto in ogni caso alcun conguaglio passivo a carico del Comune e la differenza di valore tra il bene riscattato e quello ceduto si intende colmata pertanto all'interno dell'accordo;
- 11) Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, a seguito separata votazione espressa in forma palese e dal seguente esito:
Presenti: n. 12;
Favorevoli: n. 9;
Contrari: n. 3 (VENTURIN ALESSANDRO, MAZZOCATO EUGENIO
e GAZZOLA MASSIMO);
Astenuiti: 0.

I pareri, qualora espressi, sono stati sottoscritti digitalmente a norma di legge secondo quanto previsto dal D.Lgs. 267/2000, art. 49 e art.147 bis, ed allegati alla presente deliberazione.

OGGETTO	Urbanistica, patrimonio e contratti. Accordo Integrativo procedimentale per la razionalizzazione urbanistica del centro della frazione di Nogarè. Permuta di aree. Riscatto della "Ex Scuola elementare di Nogarè". Alienazione di beni comunali. Articolo 6 LR 11/2004.
---------	--

Data lettura della presente delibera, viene approvata e sottoscritta

IL SINDACO
F.to TORMENA MARIANELLA

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to CARGNIN MASSIMO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000

Oggetto: Urbanistica, patrimonio e contratti. Accordo Integrativo procedimentale per la razionalizzazione urbanistica del centro della frazione di Nogarè. Permuta di aree. Riscatto della "Ex Scuola elementare di Nogarè". Alienazione di beni comunali. Articolo 6 LR 11/2004.

Regolarita' tecnica

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO INTERESSATO
a norma del T.U.E.L. 267/00

Sulla proposta di deliberazione su citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, D.Lgs. 267/2000, parere Favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;*

*per la motivazione indicata con nota:

06-03-2018

Il Responsabile del Servizio
F.to SOLDERA ENRICA

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000

Oggetto: Urbanistica, patrimonio e contratti. Accordo Integrativo procedimentale per la razionalizzazione urbanistica del centro della frazione di Nogarè. Permuta di aree. Riscatto della "Ex Scuola elementare di Nogarè". Alienazione di beni comunali. Articolo 6 LR 11/2004.

Regolarita' contabile

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO INTERESSATO
a norma del T.U.E.L. 267/00

Sulla proposta di deliberazione su citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, D.Lgs. 267/2000, parere Favorevole di regolarità contabile;*

**per la motivazione indicata con nota:*

05-03-2018

Il Responsabile del Servizio
F.to FAVARO MARIO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

ACCORDO INTEGRATIVO –PROCEDIMENTALE AI SENSI DELL' ART. 11 comma 1 L. 241/90 e ART. 6 DELLA LR 11/2004 AVENTE AD OGGETTO ANCHE UN CONTRATTO PRELIMINARE DI PERMUTA TRA BENI E DIRITTI SU BENI SOTTOPOSTO A CONDIZIONI SOSPENSIVE E RISOLUTIVE

IL COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO rappresentato dal Capo SettoreE LA SOCIETA' COSTRUZIONI TIZIANO CORRADO SRL con sede in Caerano san Marco in via Cadore 69 rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione sig. Tiziano Corrado nato a Montebelluna il 3 ottobre 1947 e residente a Cornuda in Vicolo Bellavista 2/a;

PREMESSO che :

-Il Comune di Crocetta del Montello ha interesse a valorizzare il centro storico della frazione di Nogarè, promuovendone lo sviluppo edilizio e civile, all'interno di una adeguata cornice di programmazione e quindi all'interno delle previsioni del vigente strumento programmatico generale (il P.a.t.); tale valorizzazione presuppone una progettualità orientata alla rivitalizzazione del centro storico, che non può che svilupparsi rendendo fruibili spazi e strutture aventi funzioni di catalizzazione socio culturale, in modo da contrastare il fenomeno di svuotamento e la perdita di funzioni che caratterizza l'attuale momento storico e tornare a ricostruire, in modo nuovo e moderno, ciò che rappresentano l'identità, la cultura e la storia del luogo;

-In questa prospettiva e stante la centralità strategica della sua collocazione, si rendono necessari sia un'urbanizzazione coerente, sia la disponibilità in capo al Comune, di un fabbricato, tutt'ora noto come "ex Scuola di Nogarè" e attualmente utilizzato come edificio scolastico, che si colloca lungo l'asse viario principale e che fronteggia la Chiesa parrocchiale del paese; tale edificio costituisce una sorta di "leva" in grado di dare forma e contenuto ad una visione e ad una progettualità orientata allo sviluppo;

-Il Comune possiede nella stessa frazione di Nogarè anche un ulteriore bene immobile che appartiene al "patrimonio disponibile" e che non possiede né attualmente né in prospettiva uno scopo di pubblico interesse, tanto che con delibera del Consiglio Comunale n. 57 del 29.12.2017 avente ad oggetto l'approvazione del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari ne è stata approvata la cessione a terzi; tale bene immobile nell'attuale contesto finanziario e architettonico non può svolgere analoghe funzioni, tuttavia è in grado di rappresentare sia uno strumento di scambio per poter disporre di altri beni, sia un elemento di razionalizzazione dell'urbanizzazione.

Trattasi di un fondo di superficie catastale complessiva pari a 4.229,00 mq e descritto in Perizia di stima anche con riferimento alla relativa capacità edificatoria (sup. utile massima realizzabile = mq 1.522,44). Una volta realizzata l'urbanizzazione del sito (comprensiva di strade, verde e parcheggi), una parte del fondo pari a mq 3000 verrebbe ceduta al contraente per l'edificazione prevista dal Piano Interventi, mentre la differenza adeguatamente urbanizzata resterebbe al Comune.

-Tutti i citati presupposti si collocano all'interno di un contesto negoziale amministrativo del tutto peculiare, che trova origine nel contratto preliminare d'appalto, rep. 2529 del 13 dicembre 2012 stipulato con la società Costruzioni Tiziano Corrado, il quale attribuisce a quest'ultima un diritto soggettivo ad acquisire in via definitiva la proprietà di più beni tra i quali anche la "Ex Scuola di Nogarè" al verificarsi della semplice condizione dell'intervenuto positivo collaudo dei lavori di costruzione del Plesso unico scolastico di Crocetta del Montello; la società era infatti risultata aggiudicataria del relativo appalto di Lavori Pubblici (aggiudicato con determina n. 296 del 27.11.2012 con Cup H69H110005800 e Cig 4176486147), che prevedeva il diritto del Comune di saldare parte del corrispettivo per l'esecuzione dei lavori mediante cessione di beni immobili. Quanto sopra ai sensi dell'art. 53 comma 2 lettera b) e commi 3,3 bis, 5, 6, 8 e 9 del Codice dei contratti approvato dall'allora vigente con D. Lgvo 12 aprile 2006, n. 163 nonché degli art. 111 e 112 del relativo regolamento attuativo.

Quanto sopra inoltre in attuazione all'accordo di programma stipulato con la Regione Veneto n. 22722 del 25.11.2008, modificato consensualmente giusta Dgrv 1497 del 20.09.2011, che impegnava espressamente il Comune a trasferire a terzi la proprietà di tutti i preesistenti edifici scolastici;
Ai fini di quanto sopra e ai fini di cui al presente accordo le parti si danno reciprocamente atto che:



- a) il credito maturato dalla società Costruzioni Tiziano Corrado in adempimento agli obblighi stabiliti dal citato contratto d'appalto e che il Comune ha il diritto-obbligo di saldare tramite cessione in proprietà dell'edificio della "Ex Scuola di Nogarè" ammonta esattamente a Euro 240.000, regolarmente certificati a mezzo documenti definitivi;
- b) la somma di 240.000 eguaglia l'offerta presentata dalla stessa ditta per l'acquisto del citato bene "Ex Scuola di Nogarè", entro il più ampio contesto di una gara d'appalto per l'esecuzione di lavori pubblici aggiudicata definitivamente con determina n. 296 del 27.11.2012 ed esperita col sistema dell'offerta economicamente più vantaggiosa; l'offerta eguagliava inoltre il valore attribuito dallo stesso Comune al medesimo bene, a mezzo Perizia di stima posta a base d'asta e approvata con delibera Gm n. 57 del 24 luglio 2012;
- c) il diritto soggettivo della Costruzioni Tiziano Corrado Srl al saldo di un corrispettivo di 240.000 Euro da effettuarsi a mezzo trasferimento in proprietà del bene "Ex Scuola di Nogarè", è stato riconosciuto in via definitiva dal Comune con determina n. 293 del 16 ottobre 2014, sulla scorta di apposito collaudo esperito nei modi di legge e approvato con determina n. 247/2014
- d) il credito sopra quantificato è a tutt'oggi liquido ed esigibile sulla scorta del citato collaudo dei lavori e il diritto alla riscossione è pertanto tutt'ora attuale;
- e) non esiste alcun ritardo da parte del Comune nell'adempimento dei propri obblighi contrattuali, avendo questi sollecitato l'avente diritto all'esercizio del proprio diritto sin dal 2014, né sussiste alcuna ulteriore pretesa da alcuna delle due parti riguardante l'attuazione del contratto e l'adempimento degli obblighi reciprocamente assunti, tranne quanto espressamente regolato col presente accordo ;
- f) su domanda del Comune presentata il 16 febbraio 2015, la Giunta regionale ha deliberato con atto n. 797 del 14 maggio 2015 che la "Scuola Elementare Canova di Nogarè può essere "destinata ad ospitare attività pubbliche ovvero sedi di associazioni locali e/o servizi di interesse collettivo in luogo della prevista alienazione stabilita nell'accordo di programma sottoscritti dalle parti ;
- g) l'edificio è tuttora di proprietà del Comune di Crocetta del Montello, sia sotto il profilo catastale che negoziale avendo il contratto rep. 2529 del 13 dicembre 2012 il contenuto di un contratto preliminare condizionato di compravendita, attributivo come tale non della proprietà del bene , ma di un diritto soggettivo all'acquisto della proprietà del bene;
- h) l'edificio in oggetto che ha ospitato la sede della Scuola elementare sino al 1 aprile 2014 è attualmente utilizzato dal Comune come "sede provvisoria della Scuola media", essendo in corso presso la sede principale della scuola lavori di miglioramento antisismico; con la lettera autorizzatoria prot. 6406 del 26 giugno 2017, l'azienda ha acconsentito che esso venisse provvisoriamente utilizzato come sede scolastica rinunciando gratuitamente a pretenderne la consegna sino alla data del 30 settembre 2018
- i) l'edificio è stato anche oggetto di una serie di recenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria giusta delibera CC n. 30 del 10 luglio 2017, tutti finalizzati esclusivamente a garantire la sicurezza e l'agevole fruizione del sito da parte del personale scolastico e degli studenti, con un conseguente sensibile incremento del suo valore d'uso quantomeno dal punto di vista del Comune; gli interventi si sono limitati a quanto ritenuto necessario ad assicurare la sicurezza degli studenti e degli operatori compatibilmente con le destinazioni autorizzate;
- l) la Società Costruzioni Tiziano Corrado a sua volta ha manifestato per la prima volta in data 6.6.2017 al prot. 6435 la propria disponibilità a cedere al Comune di Crocetta del Montello i diritti maturati sul bene, all'interno di un accordo negoziale adeguato che contemplasse una permuta immobiliare con un bene di analogo valore di proprietà comunale in un contesto pianificatorio di sviluppo e valorizzazione urbanistica; la domanda della società ha costituito quindi la piattaforma negoziale di un accordo ad ampio respiro che contempla un contratto di permuta immobiliare e il cambio di destinazione urbanistica di un sito dalla attuale Zto Sc allo Zto C1 oltre allo scomputo di oneri primari e secondari totali e la regolazione del riconoscimento del costo di costruzione (rateizzato) da corrispondersi di volta in volta per il ritiro del PC di ogni singolo lotto e altre richieste da valutare;
- Il Comune a sua volta ritiene corrispondente a un apprezzabile interesse pubblico, la riqualificazione dell'area centrale della frazione di Nogarè posta di fronte alla Chiesa parrocchiale e in prossimità del centro storico secondo una pianificazione coerente con le suddette istanze; il contenuto dell'interesse pubblico si estende, pertanto, al riacquisto dell'immobile " ex scuola di Nogarè" nonché alla riqualificazione di un ulteriore ambito, non lontano dal bene da riacquistare. Che è originariamente ricompreso nel PI vigente in ZTO Sc/09 (area verde) che verrebbe così urbanizzato e reso edificabile.

La proposta di accordo cd "pubblico -privato" ai sensi dell'art 6 Lr 11/2004 ha pertanto ad oggetto un intervento ritenuto di rilevante ed esteso interesse pubblico, culminante nella trasformazione residenziale di un ambito territoriale destinato dal PI originario a zona territoriale omogenea Sc 09 (area attrezzata a parco , per il gioco e lo sport). L'attuazione mediante IED convenzionato è finalizzata all'integrazione e/o all'adeguamento delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di una superficie a verde e parcheggi posta a nord dell'area, a contatto coi parcheggi pubblici esistenti;

Con nota 11069 del 2.11.2017 in esito a incarico peritale ricevuto dal Capo Settore patrimonio del Comune il geom. Giacomo Bedin ha redatto una perizia di stima dell'area comunale da permutare attribuendogli un valore collocato entro una forcella collocata tra 112.000 e 118.000 Euro; il valore è determinato in via peritale per differenza, essendo il valore complessivo dell'area oggetto di accordo e già urbanizzata pari a 162.000-168.000 (4229 mq X 54-56 Euro/mq) e il valore dell'area invenduta pari a 49.200 (1230 mq X 40 Euro/mq). Ai fini di cui al presente accordo il valore dell'area che il Comune cede viene fissato convenzionalmente in Euro 118.000.

In definitiva i beni immobili oggetto del presente atto sono i seguenti:

- a) EDIFICIO A. Edificio denominato "ex Scuola di Nogarè" fg 3 mapp 75 sub 1 e 2. Area mq 1435 (cubatura esistente 3200 mc): valore attribuito Euro 240.000 derivante da gara d'appalto del 3.10.2012 e da Perizia di stima approvata con delibera Gm n. 57 del 24 luglio 2012. Proprietà del Comune, bene gravato da diritto di acquisto in capo alla Costruzioni Tiziano Corrado. (d'ora in poi Edificio A);
- b) TERRENO B . Terreno avente superficie catastale complessiva pari a 4.229,00 mq così descritto:
 - Area verde collocata al catasto terreni foglio 3: map. 697 q.(semin. arbor) cl 01 ha 0.01.80 Rd Euro 1,72
 - Area verde collocata al catasto terreni foglio 3: map. 694 q.(semin. arbor) cl 01 ha 0.01.69 Rd Euro 1,05
 - Area verde collocata al catasto terreni foglio 3: map. 765 q.(semin. arbor) cl 01 ha 0.07.60 Rd Euro 4,71
 - Prato arbor. foglio 3: map. 771 cl 01 ha 0.31.20 Rd Euro 19,3

Del terreno B verrà ceduta una parte (B1) avente una dimensione di 3000 mq il cui valore è calcolato in 118.000 Euro, giusta Perizia di stima prot. 11069 del 2.11.2017 del geom. Bedin incaricato dall'ufficio patrimonio del Comune con determina n. 268 del 12 settembre 2017. Rimarrà invece in proprietà e disponibilità del Comune il terreno residuale di 1230 mq (B2)

La disuguaglianza di valore tra i due beni oggetto di scambio/permuta, comporta un vantaggio - sulla base dei valori economici di comparto - per il Comune quantificato in Euro 122.000,00. Al fine di bilanciare il valore dei beni oggetto di scambio/permuta, il Comune da atto che verranno scomputati oneri primari e secondari e ove necessario anche costi di costruzione gravanti sulla società Costruzioni Tiziano Corrado per un ammontare massimo pari a detto importo.

Il Comune persegue in definitiva finalità sia urbanistiche che patrimoniali, contemporaneamente di riqualificazione di un' area strategica e di valorizzazione di beni pubblici, con una sensibile prevalenza delle seconde.

Dette finalità sono perseguite sia tramite opere di urbanizzazione sia a mezzo di uno scambio di beni immobili.

Questi obiettivi presuppongono la rielaborazione pianificatoria di un' area tramite una variante al Piano-interventi che viene posta come condizione sospensiva e risolutiva dell'accordo e che è in grado di apportare modifiche ai valori di mercato (modifiche che sono già state recepite in astratto nella Perizia di stima).

Le finalità urbanistiche trovano attuazione :

- a) nella riacquisizione della Ex scuola di Nogarè che costituisce il presupposto indispensabile di un più vasto ridisegno del centro di Nogarè
- b) nella rideterminazione degli standard vigenti presso un terreno semiadiacente di proprietà comunale (avente un valore di mercato determinato dalla sua natura di area "destinata a parco, gioco e sport -Zto Sc/09- normato dall'art. 58 delle N.T.O. del Piano Interventi) al livello di verde primario, parcheggio e viabilità di accesso, in continuità con le aree confinanti; nelle valutazioni del Comune, anche se l'operazione pianificatoria si accompagna ad una certa riduzione degli "standard" sui livelli più decentrati, l'interesse pubblico è assicurato dalla sintesi prodotta dalla focalizzazione di obiettivi di sviluppo e riqualificazione su aree più strategiche e centrali, in quanto corrispondenti al centro storico di Nogarè.

L'interesse pubblico è assicurato pertanto fondamentalmente dallo "scambio" e in misura meno pronunciata dalla realizzazione di opere di urbanizzazione sull'area B2.

Le parti danno altresì atto che il presente accordo è sottoposto alla condizione sospensiva di approvazione della proposta di variante n. 24 al P.I. e alla procedura amministrativa (ex art. 11 L. 241/90 e art. 6 L.R. 11/2004) di individuazione di eventuali soggetti terzi interessati all'acquisto del Terreno B1.

I soggetti contraenti sono consapevoli che la condizione di cui sopra diventerà risolutiva, così come previsto dai successivi artt. 6 e 8, nell'ipotesi in cui la variante al P.I. n. 24 non dovesse essere approvata e/o nel caso in cui un soggetto terzo dovesse fare una proposta per l'acquisto del suddetto terreno per un importo superiore ad Euro 240.000,00.

Oltre ad essere normata come zona Zto Sc, l'area comprendente l'immobile da cedere ricade all'interno di un' area oggetto di servitù idraulica normata dall'art. 73 delle NTO del PI; trattasi delle zone di tutela stabilite dall'Art.115 del D.Lgs n. 152/2006 e delle fasce di rispetto riguardanti fiumi e canali individuate anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico stabilite dal RD 368/1904 per i canali irrigui o di bonifica (Titolo V I, Artt. dal 132 al 140), e quelle del RD 523/1904 per corsi d'acqua pubblici (Artt. dal 93 al 99).

Sui fiumi e canali individuati ai sensi dell'art. 73 vige una fascia di rispetto inedificabile di m 10 (dieci) (riducibili a m 4 (quattro) per le piantagioni ed i movimenti di terra), quale determinata dal Regolamento del Consorzio di Bonifica Piave, finalizzata a scopi di tutela ambientale e sicurezza idraulica oltre che a garantire la possibilità di realizzare percorsi ciclo-pedonali. Tali fasce vengono misurate a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua. Sulle condotte interrato vige una fascia di rispetto, in relazione al diametro della condotta a partire dalla condotta medesima, di 5 m. Tali fasce possono essere derogate, previo parere favorevole dell'ente gestore, solo a seguito di uno specifico piano o strumento attuativo (comunque denominato) o di una specifica scheda progettuale o planivolumetrica prevista dal PI, che individui in maniera puntuale le sagome degli edifici e i percorsi pubblici lungo i corsi d'acqua o le loro alternative anche attraverso gli edifici stessi (passaggi coperti) o con la realizzazione di elementi a sbalzo (ballatoi-passerelle). (vd. estratto tavola L.1. elaborato 01 del PI scala a vista a seguire).

Il Comune di Crocetta del Montello si impegna a chiedere tempestivamente al Consorzio Brentella la deroga alla distanza di 5 metri a condotte presenti al limite est del lotto al fine di avere la certezza degli ingombri dei futuri fabbricati.

Lo status pianificatorio sopra descritto e la sua modificazione costituisce presupposto sostanziale e formale dell'accordo in oggetto

Tutto ciò premesso si concorda quanto segue:

1) Il Comune di Crocetta del Montello e la società Costruzioni Tiziano Corrado Srl stipulano una convenzione urbanistica finalizzata alla riqualificazione di un' area della frazione di Nogarè posta di fronte alla Chiesa parrocchiale e in prossimità del Centro storico, secondo le valutazioni compiute in premessa. Tale convenzione si attua e realizza primariamente tramite una "permuta immobiliare sostanziale" ossia lo scambio di due aree meglio descritte in premessa e di valore e dimensioni differenziati.

Come indicato in premessa entrambe le aree oggetto della "permuta sostanziale" sono attualmente di proprietà comunale, essendo tuttavia una delle due (la ex scuola di Nogarè) gravata da diritti soggettivi che la società Tiziano Corrado ha acquisito con contratto preliminare rep. 2529 del 13 dicembre 2012 e che hanno ad oggetto "il diritto alla stipula di un contratto definitivo di compravendita".

Ne deriva che non verrà sottoscritto un formale contratto di permuta, ma verranno invece sottoscritti uno o più contratti o atti unilaterali aventi lo scopo di attuare il presente accordo e attuare in definitiva lo scambio dei beni; lo scambio verrà attuato riconoscendo al Comune il diritto di proprietà del bene "EDIFICIO A" descritto in premessa, libero dai vincoli obbligatori previsti dal contratto preliminare rep. 2529 del 13 dicembre 2012 e riconoscendo alla società Costruzioni Tiziano Corrado Srl il diritto di proprietà del bene "TERRENO B1" alle condizioni previste nel presente accordo;

2) Le parti concordano che il Comune cederà alla Società Costruzioni Tiziano Corrado Srl un terreno, meglio censito catastalmente al Fg 3, mapp. 771, 765, 694, 697 di mq 3000, avente le caratteristiche

urbanistiche, geometriche e dimensionali indicate sommariamente nell'istanza del proponente prot. 6435 del 26 giugno 2017 e il cui valore economico presunto ammonta ad un importo quantificato tra 112.000 e Euro 118.000 e che le parti convenzionalmente indicano qui in 118.000 Euro;

Il valore di tale terreno è stato determinato a mezzo di una perizia di stima redatta da un professionista individuato dal Comune di Crocetta del Montello che ha provveduto alla sua quantificazione presupponendo l'edificabilità della stessa, ossia utilizzando parametri di calcolo che presuppongono l'avvenuta approvazione della cosiddetta "variante n. 24" attualmente in corso di istruttoria presso l'ufficio urbanistica ossia di una variante che consente in ipotesi la realizzazione di un volume teorico dato;

Il terreno di 3000 mq che verrà ceduto dal Comune alla Società costituisce parte di un più vasto compendio descritto in premessa (terreno B) e nella perizia di stima di mq 4.229,00 che sarà oggetto di un progetto unitario di urbanizzazione a carico e spese della società contraente entro i limiti posti dal Piano Interventi

3) A titolo di corrispettivo per la vendita del bene immobile "TERRENO B1", la società Costruzioni Tiziano Corrado Srl cede al Comune tutti i diritti maturati sul bene immobile "Scuola di Nogarè" tramite il contratto preliminare d'appalto rep. 2529 del 13 dicembre 2012 per un valore di 240.000 Euro. La società riconosce infatti che il debito di 240.000 gravante sul Comune è divenuto liquido ed esigibile con il collaudo dei lavori di ristrutturazione scolastica giusta determina n. 293 del 16 ottobre 2014, si intende saldato nei modi previsti dal presente accordo anziché tramite la cessione della proprietà dell'immobile "Scuola di Nogarè" come invece era previsto nel citato contratto 2529/2012;

4) La disuguaglianza di valore tra il bene ceduto dal Comune e i diritti acquisiti dal Comune viene quantificata convenzionalmente in 122.000 Euro che costituiscono pertanto il residuo debito del Comune dopo che le parti abbiano attuato gli impegni di cui ai punti 2 e 3 del presente accordo.

Entro tale prospettiva economico-finanziaria il Comune accetta la condizione che verranno scomputati gli oneri primari, gli oneri secondari e i costi di costruzione gravanti sul contraente per il progetto di cui al presente accordo sino ad un massimo di 122.000 Euro. Il costo di costruzione (rateizzato) residuo verrà infine corrisposto al Comune di volta in volta per il ritiro del PC di ogni singolo lotto. È olo il suddetto scomputo infatti che realizza in via definitiva l'integrale equilibrio economico del sinallagma contrattuale tra le parti.

Si intende che non sarà in ogni caso dovuto alcun conguaglio passivo a carico del Comune anche qualora le opere di urbanizzazione realizzate non consentissero di riconoscere scomputi per il valore sopraindicato ovvero qualora la somma di euro 122.000 dovesse eccedere il contributo realmente dovuto per oneri di urbanizzazione e costi di costruzione.

5) La società Costruzioni Tiziano Corrado realizzerà sul "terreno B1" indicato in premessa opere conformi alla pianificazione urbanistica in corso di aggiornamento.

Essa realizzerà a propria cura e spese le opere di urbanizzazione previste dai parametri urbanistici di progetto allegati al presente accordo sub a); e, a tal fine, una volta reso definitivo il presente accordo il contraente presenterà all'ufficio urbanistica un computo metrico estimativo coerente col suddetto documento. Verranno realizzate unitariamente sull'"area B2" opere di urbanizzazione a servizio dell'area edificata e delle aree contermini comprendenti parcheggi pubblici, viabilità e aree verdi nelle dimensioni indicate in allegato sub a).

6) Il presente accordo è sottoposto alle seguenti condizioni sospensive e risolutive:

a) approvazione e piena esecutività nelle sedi competenti (Consiglio Comunale in sede di esame di Variante al PI) della proposta di Variante n. 24 al Piano degli Interventi, attuativa della richiesta del 26 giugno 2017

b) scadenza del termine entro il quale il Comune si riserva di saldare il proprio debito in modo alternativo come previsto al punto 8 del presente accordo

Qualora le suddette condizioni non dovessero realizzarsi entro il 30 settembre 2018, tutte le obbligazioni sopra indicate decadranno con efficacia immediata, senza che nessuna delle parti possa

vantare alcun genere di danno o di indennizzo, tranne che in caso di proroga accettata da entrambe le parti

7) Al verificarsi degli eventi che condizionano la piena vigenza dell'accordo, secondo il precedente articolo 6, il Comune maturerà il diritto a vedersi riconosciuto contrattualmente o tramite atto unilaterale la piena proprietà del bene immobile "Scuola di Nogarè" (per un valore convenzionale di 240.000 Euro) ai sensi articolo 3 dell'accordo ed entrambe le parti alla sottoscrizione del presente accordo.

La Società Costruzioni Tiziano Corrado maturerà a sua volta il diritto ad acquisire la proprietà definitiva del "terreno" B1, oggetto della permuta di cui all'articolo 2, purché siano decorsi almeno trenta giorni dalla presentazione all'ufficio urbanistica e patrimonio del Comune del progetto esecutivo con un computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione.

I lavori di urbanizzazione da realizzare sul terreno comunale (area B2) verranno conclusi, in attuazione al suddetto progetto e previo atto autorizzativo del Capo settore patrimonio-Lavori Pubblici entro il termine del 30 settembre 2019.

Il diritto soggettivo a divenire proprietario del terreno B1 dovrà comunque venire esercitato in via definitiva dal contraente, previa identificazione dell'ufficiale rogante, entro e non oltre il 30 settembre 2021. In caso di violazione di quest'ultimo termine o in caso di mancata attuazione dell'accordo il Comune e la Società sottoscrittore avranno diritto al risarcimento del danno.

Gli atti unilaterali o contrattuali in itinere confermeranno il diritto allo scomputo degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione sino ad un massimo di 122.000 Euro da parte della società Tiziano Corrado.

8) Al fine di assicurare la massima trasparenza amministrativa, il Comune si riserva il diritto di saldare il proprio debito nei confronti della Costruzioni Tiziano Corrado Srl, versando al contraente la somma di 240.000 Euro in alternativa alla cessione del terreno sub b) e agli impegni qui assunti in via condizionata. Si riserva a tal fine di svolgere una procedura amministrativa che gli consenta di individuare un diverso contraente il quale, alle medesime condizioni indicate in premessa, ovvero sul presupposto della medesima variante urbanistica e della medesima permuta immobiliare, versi al Comune almeno la somma necessaria affinché quest'ultimo possa saldare il proprio debito verso la Costruzioni Tiziano Corrado ossia la somma di 240.000 Euro, consentendo così al Comune il riscatto diretto del bene e il raggiungimento dei medesimi obiettivi indicati nel presente accordo.

Il diritto a riscattare la "ex scuola di Nogarè" versando al contraente la somma di Euro 240.000 a mezzo bonifico bancario, sarà esercitabile dal Comune a mezzo raccomandata postale o pec entro il 1 agosto 2018, data entro la quale il Comune ritiene di aver potuto completare una procedura amministrativa idonea a individuare contraenti alternativi a condizioni economiche più vantaggiose.

Le parti concordano quindi che il Comune potrà estinguere ogni debito derivante dal contratto e rep. 2529 del 13 dicembre 2012 in modo alternativo alla cessione del bene "Ex scuola di Nogarè" e attuare contemporaneamente anche ogni obbligazione contenuta nel presente accordo

9) L'iter relativo al cambio di destinazione urbanistica sarà completato dal Comune a proprio carico; il Comune nell'ambito delle proprie competenze urbanistiche e a conferma di quanto espresso in premessa forma anche la specifica scheda progettuale o plani-volumetrica che individua in maniera puntuale le sagome degli edifici e i percorsi pubblici lungo i corsi d'acqua o le loro alternative anche attraverso gli edifici stessi (passaggi coperti) o con la realizzazione di elementi a sbalzo (ballatoi-passerelle) previo parere favorevole dell'ente gestore da ottenere a carico del Comune, relativamente a quanto previsto dall'art. 73 delle Ntp del PI su idrografia e servitù idraulica, al fine di consentire l'edificazione nei limiti massimi riportati nello schema planimetrico- tipo allegato redatto da tecnico incaricato;

10) Al fine di assicurare l'opportuno equilibrio architettonico del sito, la Costruzioni Tiziano Corrado Srl si impegna a contenere l'altezza degli edifici da realizzare nel rispetto del regolamento edilizio e nella misura di m 6,50 nonché di conseguenza a non innalzare sul terreno B1 descritto in premessa edifici con

un numero di piani superiori a due. La suddetta clausola è da ritenere essenziale e verrà riportata anche nei successivi contratti attuativi.

A conferma di quanto sopra su richiesta e a spese del Comune entro il 30 settembre 2020 quest'ultimo avrà diritto di costituire a carico del terreno B1 e a favore delle aree pubbliche confinanti una servitù negativa e non apparente a non sopraelevare oltre l'altezza indicata,

11) Le spese notarili contrattuali, inclusa la scelta del Notaio e le spese di frazionamento, sono a carico dell'acquirente per tutte le operazioni

12) Su istanza della Società Costruzioni Tiziano Corrado, il Comune riconosce a controparte il diritto di acquisire la proprietà definitiva del terreno B1 in unica soluzione o in più soluzioni per sé o per persona da nominare con tutte le spese a proprio carico. Tali persone da nominare dovranno in ogni caso avere il potere di contrattare con la Pubblica Amministrazione. Per questo motivo il nominativo dell'acquirente, qualora diverso dalla Società Costruzioni Tiziano Corrado, dovrà comunque venire trasmesso al Comune con almeno trenta giorni di anticipo per consentire a quest'ultimo di svolgere le verifiche istruttorie preliminari

13) Le parti si confermano reciprocamente che nessun onere è dovuto dal Comune alla Società per l'uso da parte del Comune dell'edificio "Scuola di Nogarè" nel corso dell'anno scolastico 2017-18

14) Il Comune accetta pertanto la condizione, posta dal contraente, che il terreno che viene ceduto alla Società non sia soggetto a P.U.A

15) Il presente atto è stipulato in forma pubblica amministrativa innanzi al Segretario Comunale oppure a Notaio individuato dal contraente Costruzioni Tiziano Corrado con oneri a carico di quest'ultimo

16) Sono parti integranti del presente accordo l'allegato "parametri urbanistici di progetto" e la Bozza di Variante al PI

IL COMUNE

LA SOCIETA'

**COSTRUZIONI
TIZIANO Geom. CORRADO s.r.l.**
Via Cadore, 69 - 31031 CABRANO S. MARCO (TV)
Tel. 0423 650181 - Fax 0423 650802
Partita IVA 02347750262

Le parti sottoscrivono espressamente ai fini di cui all'art 1341 del cc gli articoli 4, 8,10,12

IL COMUNE

LA SOCIETA'



legenda



limite di intervento



limite edificabilità massima

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO :

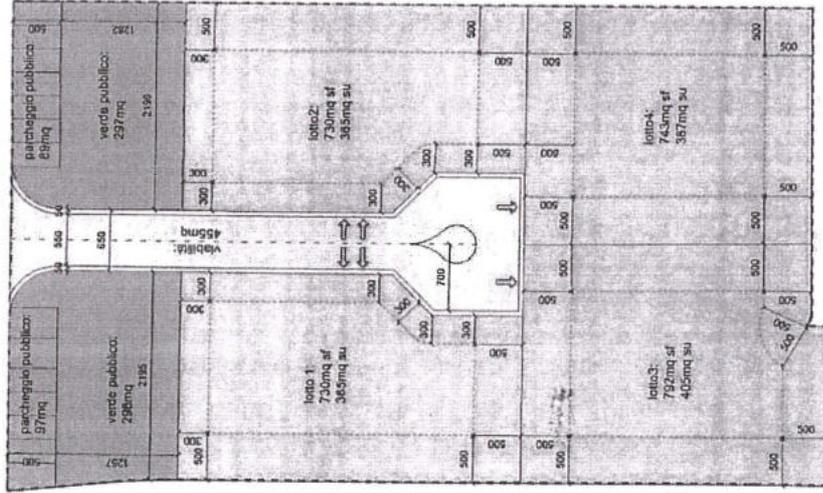
superficie fondiaria lotti
 sf lotto 1 = 730 mq
 sf lotto 2 = 730 mq
 sf lotto 3 = 792 mq
 sf lotto 4 = 743 mq
 superficie viabilità interna
 = 455 mq
 superficie utile
 su lotto 1 = 365 mq
 su lotto 2 = 365 mq
 su lotto 3 = 405 mq
 su lotto 4 = 387 mq
 verde pubblico di progetto =
 593 mq > 592,8 mq
 parcheggio pubblico minimo =
 188 mq > 185,25 mq
 distanza minima da verde pubblico
 Dvp= m 3,00

distanza da strada interna di penetrazione
 =3m per lotto 1 e 2
 =5m per lotto 3 e 4

accessi carrai:
 elettrificati senza arretramento per stazionamento
 area a parcheggio con finitura a grigliato salvaiprato



schema planimetrico



superficie complessiva catastale
 = 4229 mq
 indice edificabilità fondiaria
 If= 0,36 mq/mq (C1)
 superficie utile massima edificabile
 su= 4229 mq x 0,36mq/mq(Fo)= 1522,44 mq
 volume teorico massimo realizzabile
 V= sux3,65m= 5556,91 mc
 abitante teorico
 Ab= 160mc
 numero abitanti teorici massimo ammissibile=
 NAb= V/Ab= 5556,91 mc/150 mc= 37,05
 verde pubblico minimo=
 NAbx16mq= 37,05x16mq=592,8 mq
 parcheggio pubblico minimo=
 NAbx5mq= 37,05x5mq= 185,25 mq
 altezza massima
 H = 9,5 m
 numero massimo piani fuori terra
 N= 3

distanza minima dai confini
 Dc= H/2, con un minimo di m 5,00 è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti

distanza minima da verde pubblico
 Dvp= m 3,00

distanza tra fabbricati
 Df=H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00 riducibili a m 3,00 tra fabbricati con pareti e testate non finestrate è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca

distanza da strade
 Ds < 7m minimo di m 5,00
 Ds > 7m minimo di m 7,50

distanza da strada interna di distribuzione
 Dsd = > di m 3,00

tipologia consentita
 continua, isolata, a schiera, a blocco e abbinata

accessi carrai:
 elettrificati senza arretramento per stazionamento



Handwritten signature

Accordo Pubblico/privato di permuta ex scuola di Nogaré/terreno edificabile schema planimetrico e parametri urbanistici I scala 1:500

Comune di Crocetta del Montello prot. n. 6435 del 26-06-2017 arrivo

Semenzin Ing. Remo | Semagiotto Ing. Gabriele | Fantato Ing. Paolo | Altin Ing. Federico
 Via S. Maria in Colla, 17/B 31044 Montebelluna (TV) Tel. 0423.60.26.10 Fax 0423.61.09.09 P.I. 02328710280. info@studioing.eu - www.studioing.eu Office in Malta: No.6, Orange Grove , Triq iz-Zekkiuk, Balzan
 Alkamali di legge al riserbo la proprietà di questo elaborato che non potrà essere riprodotto, duplicato e o reso noto a terzi in tutto e o in parte privo della firma autografa e del timbro o senza autorizzazione, secondo quanto previsto dalla Legge 22.04.41 n. 833 - art. 2575

ALLEGATO A

accessi carrai ai lotti (posizione indicativa)



APP 05 SCHEDA NORMATIVA (scala 1:1 000)



Scheda A. ACCORDI PUBBLICO PRIVATO (APP)
Piano degli Interventi (PI)

Parametri urbanistici

Zona C1
Località Nogarè
Via M. Bressan
Modalità di intervento IED convenzionato
Superficie fondiaria (Sf) 4.229 mq
Indice fondiario (If) 0,36 mq/mq
Superficie utile massima (Su) 1.522 mq
Volume teorico massimo (V) 5.557 mc
Abitanti teorici 37

Standard primari a verde 593 mq
Standard primari a parcheggio 185 mq
Altezza massima fabbricati (H) 6,50 ml
Numero dei piani fuori terra (N) n. 2

Distanza dai confini (Dc) H/2, con un minimo di 5,00 ml
Distanza da verde pubblico (Dv) 3,00 ml

Distanza tra pareti finestrate H del fabbricato più alto, con un (Df) minimo di 10,00 ml riducibili a 3,00 ml tra fabbricati con pareti entimbe non finestrate; è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca

Distanza dalle strade minimo di 5,00 ml (Ds)

Distanza da strada minimo di 3,00 ml (lotti 1 e 2) interna di distribuzione (Dsd)

Prescrizioni particolari

- 1) Perimetro lotto edificabile
- 2) VERDE primario
- 3) PARCHEGGIO primario
- 4) VIABILITÀ di accesso

Perequazione 1) Messa a disposizione gratuita al Comune dell'ex scuola di Nogarè e svicolo dal con-tratto di appalto rep. 2529 del 13/12/2012, riconoscendo per-tanto in via definitiva al Comune l'avvenuto saldo di tutti i crediti varicati a seguito del collaudo dei lavori della nuova scuola

REFERTO DI STIMA

Il sottoscritto Bedin Giacomo nato a Pederobba il 04/07/1968 - Cod. Fisc.: BDN GCM 68L04 G408M – residente in Via San Vettore n. 70 c.a.p. 31041 Comune di Cornuda, in qualità di Agente Immobiliare avente sede professionale nel medesimo Comune in P.zza Giovanni XXIII n. 7, ed iscritto al Ruolo Periti di Stima e Valutazione Immobili di Treviso al n. 364,

RICEVUTO INCARICO

Dal Comune di Crocetta del Montello (Tv), c.f. 00449960269 con sede in Via S. Andrea n. civ 1 cap 31035 Comune di Crocetta del Montello (Treviso), di redigere perizia di stima degli immobili, di seguito meglio identificati, ha provveduto ad assumere i dati e le informazioni necessarie per lo svolgimento dell'incarico affidato, mediante sopralluogo, accessi all' Agenzia del Territorio del comune di Treviso e presso gli Uffici Tecnici del comune di Crocetta del Montello (TV), al fine di accertare consistenza e caratteristiche degli immobili e acquisizione delle informazioni e del supporto cartaceo necessario.

1) Oggetto della Stima e intestazione

I beni oggetto della presente perizia sono costituiti da terreni ubicati in Crocetta del M.llo in loc. Nogarè a sud di Via Bressan così catastalmente identificati :

Catasto dei Terreni Foglio 3°

- map. 697 q. SEMIN ARBOR cl. 01 ha 0.01.80 R.D. € 1,72*
- map. 694 q. PRATO ARBOR cl. 01 ha 0.01.69 R.D. € 1,05*
- map. 765 q. PRATO ARBOR cl. 01 ha 0.07.60 R.D. € 4,71*
- map. 771 q. PRATO ARBOR cl. 01 ha 0.31.20 R.D. € 19,34*

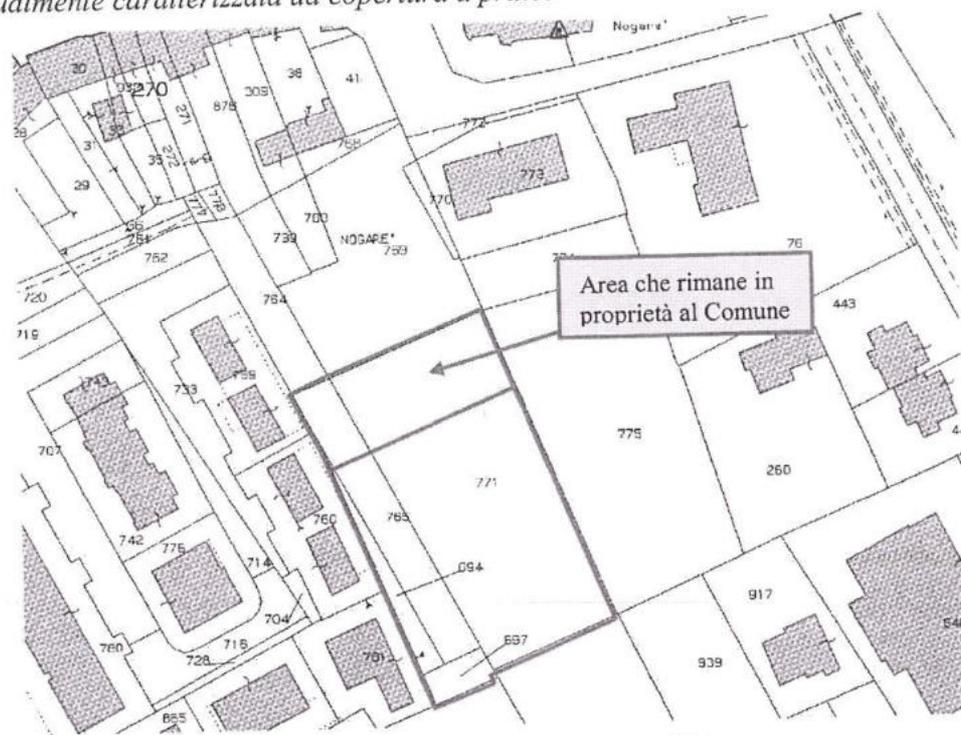
Gli immobili di cui sopra risultano così catastalmente intestati:

Comune di Crocetta del Montello (TV) p.iva 00449960269

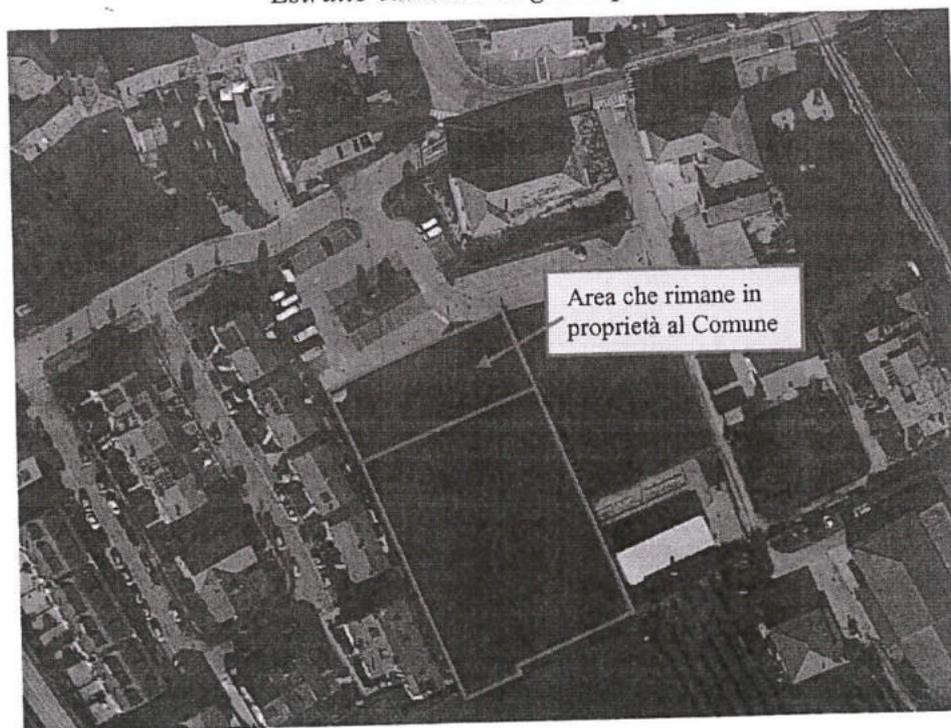
2) Descrizione degli immobili



Trattasi di fondo di complessivi 4.229,00 mq costituito dai terreni precedentemente identificati, avente accesso da nord da Via Bressan, forma regolare, giacitura in piano e attualmente caratterizzata da copertura a prato.



Estratto catastale : Fg 8 map 469

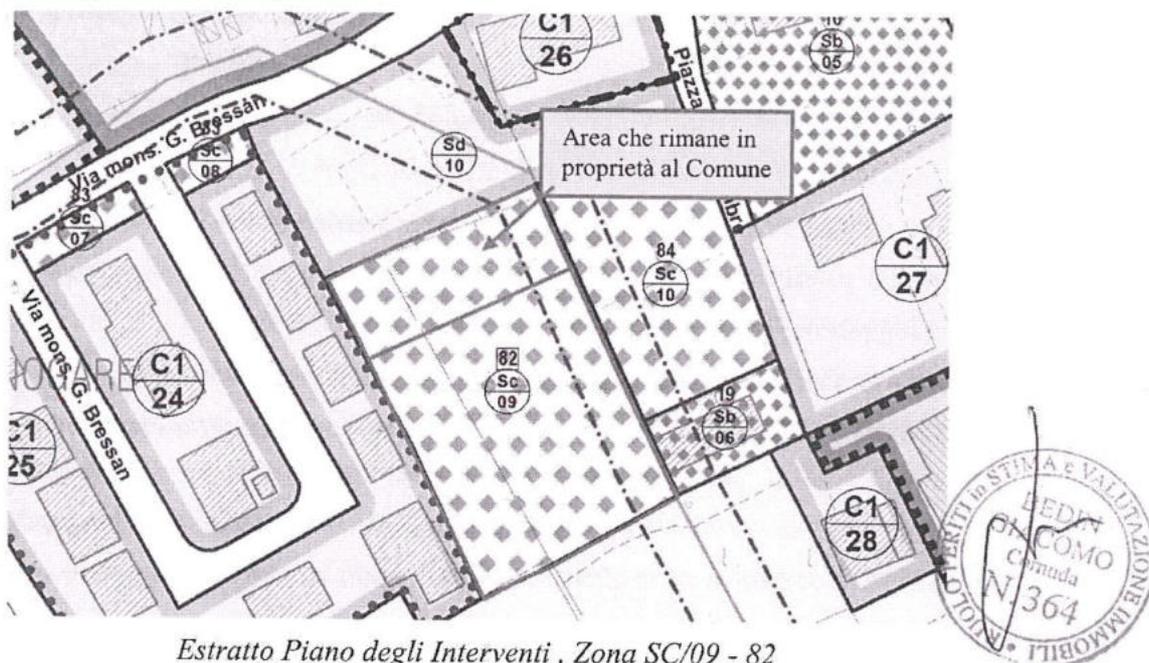


Fotopiano dell'area



L'area confina a nord con area a parcheggio di uso pubblico, a ovest con lottizzazione residenziale, a sud con area libera a destinazione agricola a est con terreni che lo strumento urbanistico vigente destina in parte a zona Sc/10 - attrezzate a parco, gioco e sport e in parte a zona Sb/9 per attrezzature di interesse comune.

Dal punto di vista urbanistico l'area in oggetto ricade interamente in zona Sc/09 - 82 attrezzate a parco, gioco e sport (area gioco bambini) art. 58 N.T.O. come da estratto di Piano degli Interventi seguente:



Estratto Piano degli Interventi, Zona SC/09 - 82

In corrispondenza del limite est della proprietà insiste una fascia di rispetto di natura idraulica ai sensi dell'Art. 73 - *SERVITÙ IDRAULICA IDROGRAFIA*, di 10 ml. dal limite di proprietà; tale fascia di rispetto, teoricamente non edificabile, è comunque derogabile a seguito di specifico accordo con l'Ente Gestore.

4) Finalità della presente

La presente perizia di stima ha come finalità la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area descritta a seguito di un possibile cambio di destinazione urbanistica da zona Sc a zona C1 soggetta a I. E. D. convenzionato per l'integrazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione, con i parametri urbanistici ed edilizi indicate all'art 26 comma 10 delle N.T.O. allegate al Piano degli Interventi vigente e di seguito sommariamente elencate:

- **I.f.** : 0,36 mq/mq (superficie utile edificabile)
- **H** : m 9,50

- *N (numero dei piani :) n. 3*
- *Dc (distanza dai confini) H/2, con un minimo di m 5,00*
- *Df (distanza dai fabbricati) H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00 riducibili a m 3,00 tra fabbricati con pareti*
- *Ds < 7ml minimo di m 5,00*
- *Ds > 7ml minimo di m 7,50*

Nello specifico la stima terrà conto della teorica capacità edificatoria a seguito dell'applicazione degli indici di cui sopra , valori di seguito elencati:

- *Sup. complessiva catastale = mq 4.229,00*
- *Sup. Utile massima realizzabile = mq 1.522,44*
- *Volume urbanistico teorico massimo realizzabile = mc 5.556,91*

La presente perizia è tesa esclusivamente a determinare il valore commerciale del terreno soggetto a futura edificazione pari a circa mq 3.000.

Il prezzo espresso terrà conto delle spese/costi di lottizzazione e relativi standard quali strade, verde e parcheggi pubblici da eseguire a carico della ditta assegnataria nella porzione di terreno che rimarrà a in proprietà al Comune e in parte anche nei rimanenti 3000 mq. in base alle scelte urbanistiche che intenderà sviluppare la ditta assegnataria (potranno esserci ulteriori standard quali strade, parcheggi e verde) .

5) Criterio di stima adottato

La valutazione dei beni in libero mercato verrà fatta per via sintetica adottando i prezzi/valori stabiliti dal mercato praticato in loco.

Si ritiene pertanto di giungere alla attribuzione del più probabile valore di mercato mediante formulazione della stima sintetica per comparazione di beni simili, aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche , rivolgendosi unicamente alla conoscenza di prezzi di mercato di recenti compravendite riferite al metro quadro.

La determinazione del valore a mq e' stato ottenuta dal rapporto tra la sommatoria (S) dei valori (V) complessivi presi in esame e la sommatoria (S) dei parametri (mq), ovvero: Valore / mq = SV/Smq.

6) Precisazioni

La presente perizia tiene conto, che porzione dei mappali allibrati al Catasto dei Terreni Foglio 3° map. 694 map. 765 e map. 771, prima del trasferimento saranno oggetto di frazionamento in quanto il Comune conserverà la piena proprietà nella parte



posta a nord (come evidenziato nelle planimetrie precedenti, tale schema è puramente indicativo, l'effettiva superficie e distribuzione degli standard da mantenere in proprietà del Comune risulterà dal progetto urbanistico definitivo presentato dalla ditta assegnataria) a confine dei Mappali 764 e 769 per una superficie di circa 1230 mq. ove verranno ricavati dei parcheggi, verde pubblico e relativa viabilità a servizio della zona oltre ad altre aree ricadenti nei 3000 mq che dovessero essere per scelta urbanistica della ditta assegnataria destinate a strade, verde o parcheggi.

In considerazione di ciò la rimanente area che sarà oggetto di cessione avrà una superficie di circa 3.000 mq. suddivisa in quattro lotti ed al netto di ogni viabilità e standard urbanistico sarà facoltà della ditta assegnataria a seconda delle sue scelte urbanistiche di lasciare al Comune ulteriore o diversa area .

Per renderla appetibile al mercato immobiliare detta area dovrà essere soggetta ad intervento diretto (e non mediante piano di lottizzazione) previa convenzione con relativo scomputo degli oneri, che preveda la realizzazione della viabilità di accesso al lotto e relativo realizzo delle opere di urbanizzazione nel terreno che rimarrà in proprietà al Comune.

7) Valutazione degli immobili

Si ritiene, pertanto di procedere alla valutazione commerciale, della sola superficie di circa mq. 3.000 al netto di tutte le viabilità e urbanizzazioni che rimarranno in proprietà del Comune di Crocetta del Montello, tenendo conto anche dell'attuale congiuntura economica e dello stato del mercato immobiliare, viste le caratteristiche dell'area in oggetto e la sua posizione rispetto ai principali servizi di base (posti nei limitrofi comune di Crocetta del Montello e Cornuda) il valore a mq dell'area possa stimarsi in € 54,00 / 56,00 a mq.

Si precisa che i valori unitari precedentemente espressi tengono conto che i terreni vengono ceduti con il cambio di destinazione d'uso da parte del Comune di Crocetta del Montello e che per urbanizzarli saranno necessari dei costi di urbanizzazione per la realizzazione di strade, sotto servizi, parcheggi, verde ecc. ecc., a carico della ditta lottizzante. Opere da eseguire nei terreni che rimarranno in proprietà al Comune di Crocetta del Montello e a servizio sia del terreno oggetto di stima che delle aree circostanti .

Dette opere a carico della ditta assegnataria e ricadenti nelle aree da lasciare in proprietà del Comune di Crocetta del Montello e destinate dal progetto urbanistico

della stessa ditta assegnataria a standard quali strade, verde e parcheggi vengono ad oggi stimate in € 40,00/mq. x mq. 1230 circa = € 50.000,00 (diconsi cinquantamila/00) e sono comprensive delle opere di urbanizzazione e relativa progettazione.

Pertanto i valori unitari precedentemente espressi possono essere tradotti nei seguenti valori totali i quali esprimono i valori dei lotti finali una volta urbanizzati e in particolare:

7.1 minimo : Sup. terreno x valore/mq = 3.000,00 x € 54,00 = € **162.000,00.-**

(diconsi Euro Centosessantaduemila/00).

7.2 massimo : Sup. terreno x valore/mq = 3.000,00 x € 56,00 = € **168.000,00.-**

(diconsi Euro Centosessantaottomila/00).

Ad evasione della presente e ringraziando per la fiducia accordata, porgo i più distinti saluti.

Cornuda lì 28 ottobre 2017

In fede
