

MORETTO SERGIO
Geometra

Piazza Poloni Don Vittorio, 14/7
31044 - MONTEBELLUNA (TV)
Tel./Fax 0423/303408
P.IVA 03288710266
E-mail studio.moretto@tin.it
p.e.c.l sergio.moretto@geopec.it



Spett.le Amm.ne
COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO
Via S.Andrea, 1
31035 CROCETTA DEL MONTELLO (TV)

Montebelluna, 20.11.2018

OGGETTO: ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO ex art. 6 L.R. 11/2004
Ditta LA PIRAMIDE SRL e ERITEX SRL-
TRASMISSIONE BOZZA ACCORDO FIRMATA

Si trasmette in allegato la seguente documentazione:

- a) Bozza di Accordo di cui all'oggetto firmata dalle parti
A disposizione per eventuali chiarimenti.

Con l'occasione porgo Cordiali Saluti.

Geom. Sergio Moretto

ACCORDO EX ARTICOLO 6 LEGGE REGIONALE N. 11/2004

L'anno 2018, il giorno Sant'Andrea, 1

del mese di

presso la Casa Comunale, in Crocetta del Montello, Via Sant'Andrea, 1

tra

- La sig.ra. _____, Responsabile pro tempore dell'area Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Crocetta del Montello, domiciliato per la funzione presso la sede del Comune di Crocetta del Montello, che interviene in nome, per conto ed interesse dell'Ente stesso, ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, nonché dell'articolo 109, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, a ciò autorizzato con decreto sindacale prot. n. 1168 del 01/02/2018, di seguito denominato "Comune";

e

- la signora De Zen Paola, nata il 20.02.1961 a Cornuda, C.F. DZNPLA60B61D030Y, residente a Cornuda in Via XXX Aprile 1945 n. 111, che interviene in qualità di legale rappresentante della ditta "LA PIRAMIDE SRL" con sede a Treviso in Via Toniolo n. 1, N.C.F. 00729130252, PEC lapiramide31100@pec.it;
 - il signor Fornasier Riccardo nato a Montebelluna (TV) il 31.01.1990 residente in Vidor (TV) Via Cieca D'Alnè n. 4 che interviene in qualità di legale rappresentante della ditta "ERITEX SRL" con sede a in Vidor (TV) Via Cieca D'Alnè n. 4 Pec eritex.srl@legalmail.it ;
- questi ultimi nel seguito del presente atto denominati "Parte Privata".

PREMESSO CHE

-
- il Comune di Crocetta del Montello è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato dalla Conferenza di Servizi in data 31/01/2014 e ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 85 del 10/03/2014;
 - il Comune di Crocetta del Montello è dotato anche di un Piano degli Interventi (PI) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 06/05/2016;



- l'Amministrazione Comunale ha pubblicato in data 29/01/2018 un avviso pubblico per la presentazione di proposte inerenti il sistema commerciale ai sensi della LR 50/2012;
- a seguito del citato avviso pubblico la Parte Privata, La Piramide Srl, ha presentato una proposta di accordo pubblico-privato ex Art. 6 LR 11/2004, registrata al protocollo generale del Comune il 01/03/2018 al n. 2249, finalizzata all'insediamento di strutture commerciali con superficie di vendita fino a 1.500 mq e ulteriori destinazioni complementari;
- il Sindaco del Comune di Crocetta del Montello ha presentato nel Consiglio Comunale del 09/03/2018 il Documento Programmatico nel quale sono illustrate le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi con la formazione della Variante n. 2 al Piano degli Interventi (PI) sul sistema commerciale ai sensi della LR 50/2012;
- è interesse della Parte Privata realizzare l'intervento di trasformazione/riqualificazione urbanistico- edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla realizzazione di opere di perequazione;
- è interesse del Comune di Crocetta del Montello procedere alla trasformazione urbanistico edilizia del territorio attraverso Accordi Pubblico-Privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004;
- è interesse dell'Amministrazione Comunale riorganizzare il tracciato della nuova viabilità oggetto del presente accordo anche mediante modeste traslazioni di aree, "D3" e "Sd", sempre nel rispetto dei relativi parametri e destinazioni urbanistiche ad esse attinenti.

RILEVATO CHE

- la proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato alla qualificazione commerciale di un ambito situato in posizione strategica, in prossimità del nodo infrastrutturale sulle direttrici Treviso/Feltre e Padova/Feltre;
- l'Amministrazione Comunale ritiene strategicamente significativa la realizzazione di percorso viario in prosecuzione del tracciato indicato con il PUA approvato con DCC n. 7 del 29/03/2011;
- Inoltre ritiene strategicamente significativo utilizzare la perequazione generata dall'intervento di trasformazione per realizzare opere pubbliche funzionalmente connesse per la sicurezza viaria di collegamento in ambito comunale

VERIFICATO CHE

- la proposta progettuale è coerente con il Piano di Assetto del Territorio e con il Documento Programmatico del Sindaco in quanto insiste su un ambito individuato quale ambito di espansione terziaria e produttiva;



- le parti intendono concludere un Accordo Pubblico-Privato per la realizzazione di una proposta di intervento, ai sensi dell'Art. 6 LR 11/2004, comprendente la determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del Piano degli Interventi;
- i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative stabiliti dal PAT, segnatamente dall'Art. 17 delle relative Norme Tecniche, e da quelli fissati dal PI nelle "Linee guida per l'attuazione del Piano degli Interventi", in quanto la Parte privata si impegna alla corresponsione di un contributo perequativo non minore del 60% del plus-valore derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dell'area;
- tale accordo che costituisce parte integrante del Piano degli Interventi, dovrà essere successivamente recepito con deliberazione di adozione del Piano da parte del Consiglio Comunale, ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento di approvazione.

SI PATTUISCE QUANTO SEGUE

1. PREMESSE

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente Accordo Pubblico-Privato.

2. OBIETTIVI

1. Gli obiettivi che i soggetti sottoscrittori raggiungono con il presente Accordo Pubblico-Privato sono i seguenti:

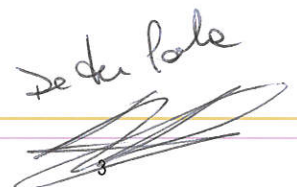
PARTE PRIVATA:

- modifica del perimetro e delle destinazioni d'uso nella ZTO D3/02 al fine di consentire l'insediamento di medie strutture commerciali con superficie di vendita fino a 1.500 mq, nonché di attività complementari a servizio dell'intera zona di espansione (terziario avanzato, esercizi pubblici, mense, asili nido, auditorium, sale per conferenze ed eventi, etc.).

COMUNE:

- perseguire programmi di più ampio respiro acquisendo risorse finanziarie per interventi pubblici strategici, assoggettando la proposta a contributo perequativo, sotto forma di corresponsione economica, proporzionato al potenziale di intervento previsto dal presente Accordo Pubblico Privato;
- favorire l'intraprendenza manifestata dalla Parte Privata, e perseguire strumenti utili per ridare impulso al sistema commerciale, senza distogliere l'attenzione dall'obiettivo di un ordinato sviluppo del territorio comunale.

3. INDIVIDUAZIONE AREE



1. Le aree oggetto del presente Accordo sono individuate negli allegati al presente Accordo e sono per la Parte Privata così catastalmente censite al Catasto Terreni del Comune di Crocetta, Foglio 3:

- Proprietà La Piramide Srl: mappali n. 623, 418, 419, 502, 796, 32, 420, 194, 308 (parte), 804, 798, per complessivi mq 42.847;
- Proprietà Eritex Srl, mappali n. 928, 929 per complessivi mq 4.498

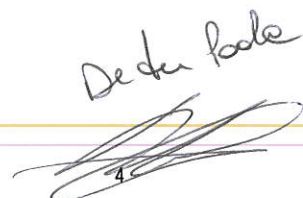
La Parte Privata dichiara di avere la piena e libera proprietà e disponibilità delle suddette aree.

4. OBBLIGHI

1. Gli obblighi che i soggetti sottoscrittori assumono con il presente Accordo Pubblico-Privato sono i seguenti:

PARTE PRIVATA:

- Cessione gratuita della porzione di terreno a nord dell'ambito di intervento (v allegato del presente accordo) per uno sviluppo lineare di circa 140 ml e una superficie di circa 1.260 mq, finalizzata al completamento della viabilità tra Via delle Industrie e Via dei Minatori, la cui realizzazione sarà a carico del Comune; la cessione del terreno per l'esecuzione del tronco stradale a carico del Comune dovrà avvenire entro (90) giorni dall'approvazione della 2° variante al P.I. A cura e spese della società La Piramide Srl verrà realizzato il parcheggio nonché l'allaccio ai sottoservizi a favore del nuovo Lotto Eritex Srl.
- Realizzazione e cessione gratuita di un tronco stradale, ad esclusivo carico della Parte Privata La Piramide Srl per la porzione rimanente di collegamento la quale verrà realizzata in prosecuzione della viabilità esistente, comprese tutte le infrastrutture ed i sottoservizi; la suddetta opera è ricompresa tra le opere di urbanizzazione del PUA e viene quindi normata in dettaglio all'interno della specifica Convenzione Urbanistica che verrà stipulata, come previsto per legge, recependo i contenuti specifici dell'Accordo; resta fermo infatti che tutte le opere previste nel P.U.A. saranno realizzate ad esclusivo carico della parte privata.
- Versamento ad esclusivo carico della Parte Privata La Piramide Srl, di un contributo perequativo non minore del 60% del plusvalore risultante delle aree che saranno oggetto di variazione di destinazione urbanistica, per un totale quantificato in contraddittorio con il Comune di 391.771,00 derivato dal valore stimato della perequazione urbanistica;
- La somma verrà versata al Comune per una prima parte pari al 25% del totale, all'atto dell'Adozione della Variante n. 2 al P.I., purché dopo il 02/01/2019 e per la differenza entro 10 giorni dalla avvenuta approvazione della medesima variante. L'impegno verrà garantito su richiesta del Comune anche a mezzo polizza fideiussoria bancaria "a prima richiesta", a copertura del rischio da inadempimento e da ritardo nell'adempimento, da assolversi dopo il 2 gennaio 2019;



- Il Comune realizzerà le opere di propria competenza in continuità temporale e materiale alle opere viarie di competenza della Parte Privata. Inoltre l'Amministrazione Pubblica provvederà a realizzare il collaudo delle opere di urbanizzazione del PUA riguardante La Piramide Srl comprendendo anche l'opera pubblica di propria competenza. La spesa per il collaudo delle opere di urbanizzazione è a carico della Parte Privata

COMUNE:

- Il Comune si impegna peraltro contrattualmente a mantenere disponibile, e quindi eventualmente a restituire, l'importo versato in anticipazione in caso di mancata approvazione del Piano. Ad avvenuta approvazione del Piano il Comune sarà considerato adempiente all'impegno assunto e la somma anticipata verrà da questo definitivamente introitata a titolo di versamento del contributo perequativo per Variante n. 2 al Piano Interventi, nonché immediatamente destinata in parte o per intero ad opere pubbliche viarie
- ridefinizione del perimetro della zona territoriale omogenea D3/02 e modifica delle destinazioni d'uso ammesse nella suddetta ZTO, consentendo le destinazioni commerciali con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq e le destinazioni complementari a servizio dell'ambito (terziario avanzato, esercizi pubblici, mense, asili nido, auditorium, sale per conferenze ed eventi, etc.) e inserimento della proposta nel Piano degli Interventi con una specifica Scheda urbanistica;
- traslazione delle superfici relative al lotto industriale di cui al PUA ex "OCSA" approvato con DCC n. 7 del 29/03/2011, convenzionato in data 08/06/2011 rep. n. 2478 e con opere di urbanizzazione cedute in data 24/06/2013 rep. 55756;
- riclassificazione del suddetto lotto industriale in zona territoriale omogenea "D1" artigianale e industriale di completamento, subordinato ad intervento edilizio diretto (ZTO D1), con mantenimento degli stessi parametri urbanistici di cui al PUA ex "OCSA";
- realizzazione del tronco stradale nell'area sita a nord dell'ambito di intervento, come identificata in Allegato al presente Accordo, per uno sviluppo lineare di circa 140 ml. Sarà posta pertanto ad esclusivo carico del Comune la realizzazione del manto stradale e del marciapiede, oltre che le opere ad essi strettamente connesse ossia rete di pubblica illuminazione, allacciamento acque meteoriche e segnaletica orizzontale e verticale. Il Comune realizza i suddetti lavori in continuità temporale con la realizzazione del tratto stradale a carico del contraente e comunque ad avvenuto trasferimento del relativo terreno.

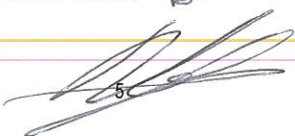
5. TEMPI E MODALITÀ DI SUCCESSIVA ATTUAZIONE

1. I tempi e le modalità di attuazione fissati con il presente Accordo sono i seguenti:

PARTE PRIVATA:

- Presentazione della proposta di PUA (Piano Urbanistico Attuativo) entro 60 (sessanta) giorni dalla data di approvazione della Variante n. 2 al Piano degli Interventi con allegato il presente Accordo Pubblico-Privato, che comprenda l'intero ambito di intervento comprensivo della nuova viabilità di collegamento tra Via delle Industrie e Via dei Minatori;

De la felle



- sottoscrizione della Convenzione Urbanistica entro 180 giorni dall'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo.
- Rimangono fermi tutti gli ulteriori obblighi di garanzia, previsti dalla legge e dai regolamenti per tutti gli ulteriori adempimenti che verranno assicurati a mezzo apposite polizze fideiussorie.

COMUNE:

- impegno a sottoporre all'adozione in Consiglio Comunale la Variante n. 2 al Piano degli Interventi (PI) che recepisce il presente accordo entro 90 (novanta) giorni dalla sua sottoscrizione
- impegno a sottoporre all'adozione e all'approvazione dell'organo comunale competente il Piano Urbanistico Attuativo (PUA), entro i termini previsti dalla LR 11/2004;
- impegno alla realizzazione diretta del tronco stradale nell'area posta a nord dell'ambito di intervento, in coordinamento e in continuità con la Parte Privata e/o secondo le modalità eventualmente concordate con la Convenzione Urbanistica, per ragioni di coordinamento.

6. SPESE E GARANZIE

1. Le spese inerenti e conseguenti al presente Accordo Pubblico-Privato sono a totale carico della Parte Privata incluse quelle per il trasferimento al Comune del terreno necessario alla esecuzione dell'opera stradale

7. EFFICACIA

1. L'efficacia del presente Accordo Pubblico-Privato è condizionata alla conferma delle sue previsioni nella Variante n. 2 al Piano degli Interventi approvata.
2. Le parti si danno reciprocamente atto che, qualora il Consiglio Comunale di Crocetta del Montello non dovesse approvare il presente Accordo Pubblico-Privato, ovvero detto accordo non venisse integralmente recepito nella Variante n. 2 al Piano degli Interventi, il presente Accordo si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra le parti e salvi comunque nuovi accordi tra le parti sia relativamente a proroghe dei termini che al contenuto dell'accordo medesimo. Le somme già versate a titolo di anticipazione o cauzione verrebbero in tal caso restituite senza alcun addebito e senza alcun indennizzo per il medesimo importo. La mancata presentazione del PUA o la mancata sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica anche per motivi sopravvenuti o la mancata attuazione dello stesso non costituiscono in ogni caso titolo per pretendere la restituzione degli oneri già versati che si intendono pertanto correlati alla mera approvazione della Variante.
3. Nell'eventualità in cui la Variante n. 2 al Piano degli Interventi venisse approvata con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Parte Privata, il presente accordo diverrà



Defu Pade

automaticamente inefficace se entro i successivi 24 mesi le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti e interessi.

4. Il contraente prende atto che il mancato versamento degli oneri perequativi entro la data prevista in convenzione costituisce grave inadempimento
5. Nell'ipotesi prevista dal comma precedente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente accordo, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Parte Privata.

8. DISPOSIZIONI FINALI

1. La Parte Privata, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli edifici e/o delle aree oggetto di Accordo Pubblico-Privato, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente Accordo Pubblico-Privato.
2. La Parte Privata si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi di realizzare e/o completare gli interventi perequativi.
3. L'assunzione dei predetti obblighi da parte degli aventi causa debitamente notificata al Comune libererà la Parte Privata.

De Rubeo



ALLEGATI

1. Estratto Catastale ambito oggetto di Accordo Pubblico Privato Ex Art. 6 LR 11/2004;
2. Estratto Piano Interventi (PI) vigente;
3. Estratto Piano Interventi (PI) proposta di variante;
4. Modalità di attuazione
5. Scheda urbanistica
6. Schema di Massima ambito di trasformazione
7. Aree in cessione gratuita all'Amministrazione Comunale.

Crocetta del Montello **2018**

Per il Comune

Il Responsabile Urbanistica ed Edilizia Privata

Geom. Enrica Soldera

Per la Parte Privata
LA PIRAMIDE S.r.l.
Via Toniolo, 1
31020 Vidor (TV)
il legale rappresentante di La Piramide Srl
Num. Iscr. Reg. Impr. di TV 289446
sig. Paolo De Per
God. Fisc. e P.IVA 00729130252
Partita IVA 03294770262
De Per Paolo

il legale rappresentante di Eritex Srl

sig. Riccardo Fornasier

ERITEX SRL

Via Cal Nova n. 5

31020 Vidor (TV)

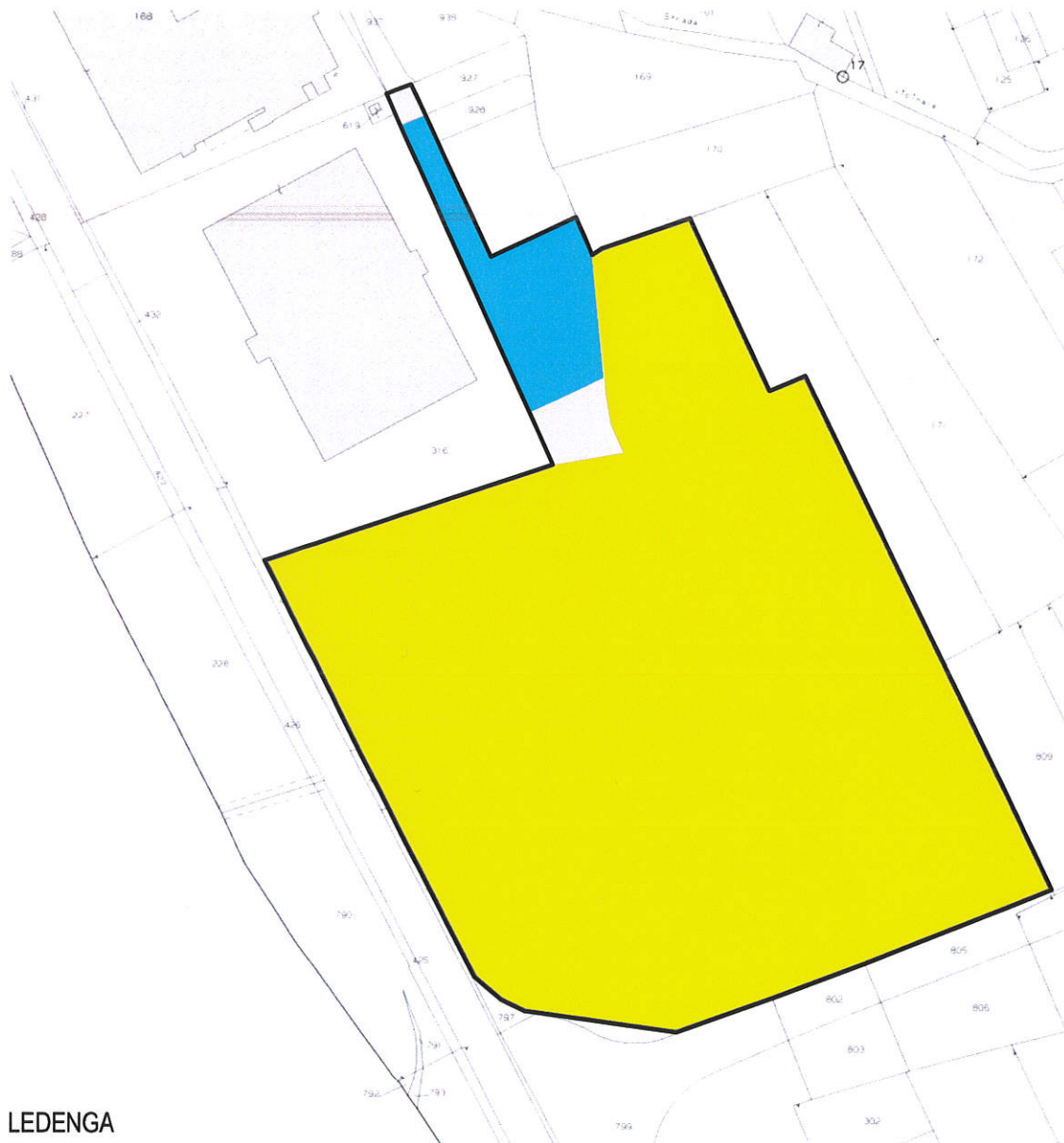
God. Fisc. e P.IVA 01233410263

Cap. Soc. € 400.800,00 i.v.

De Per Paolo

ALLEGATI

1. ESTRATTO CATASTALE AMBITO OGGETTO DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO EX ART. 6 LR 11/2004



Ambito oggetto di Accordo Pubblico Privato Ex Art. 6 LR 11/2004



Proprietà ERITEX SRL

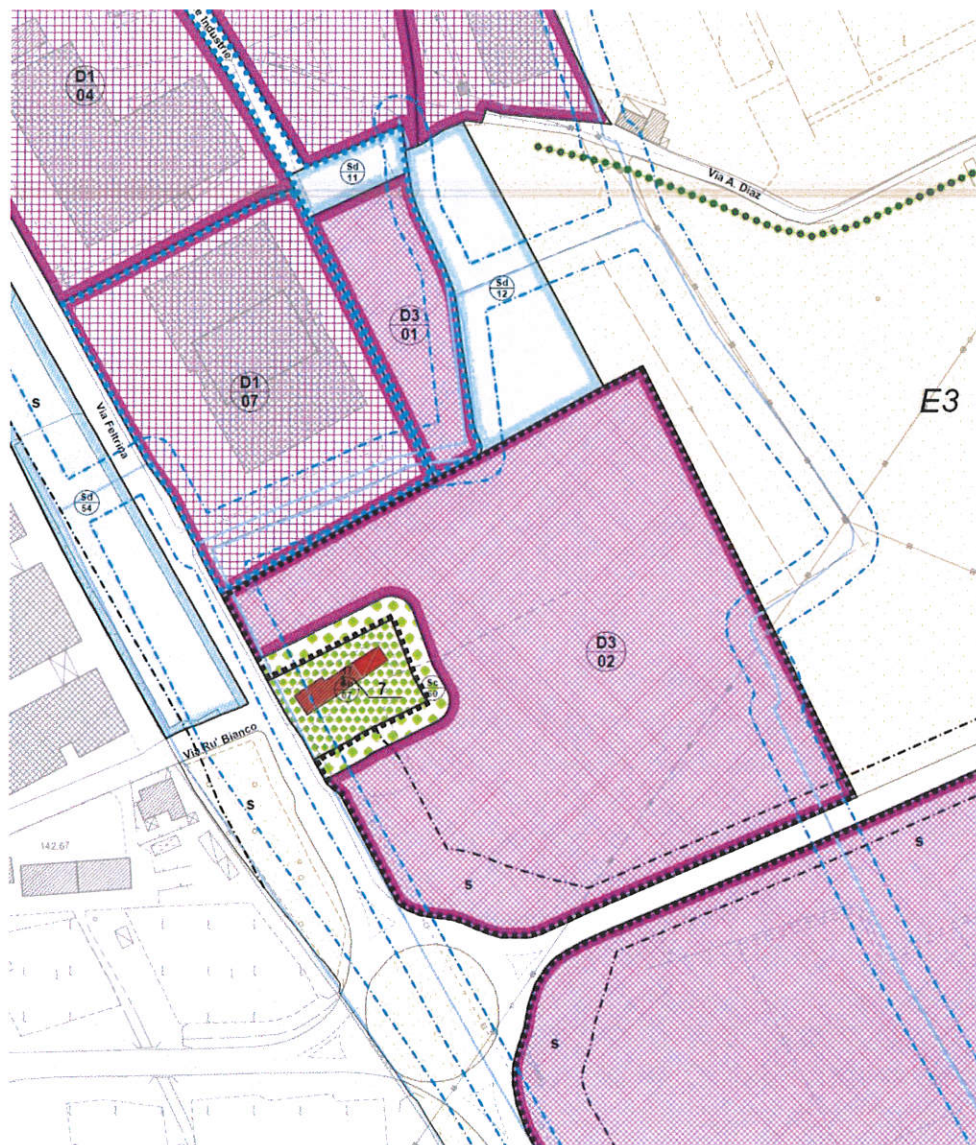


Proprietà LA PIRAMIDE SRL



Proprietà COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO

2. ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) VIGENTE



LEGENDA



Z.T.O. D1



Z.T.O. Sb



Obbligo Piano Urbanistico Attuativo (PUA)



Z.T.O. D3

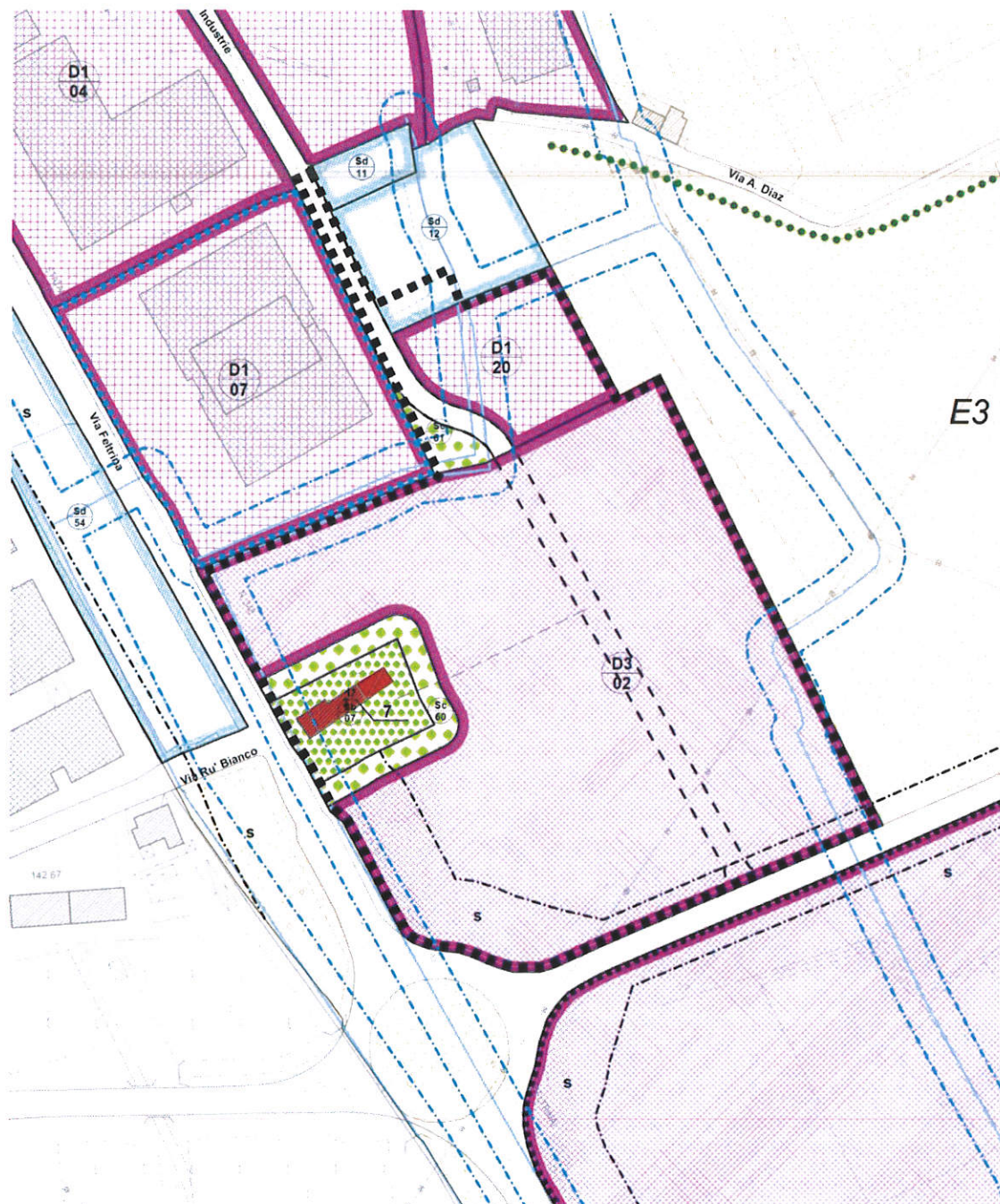


Z.T.O. Sc

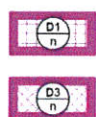


Z.T.O. Sd

3. ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) PROPOSTA DI VARIANTE



LEGENDA



Z.T.O. D1

Z.T.O. D3



Z.T.O. Sb



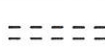
Z.T.O. Sc



Z.T.O. Sd

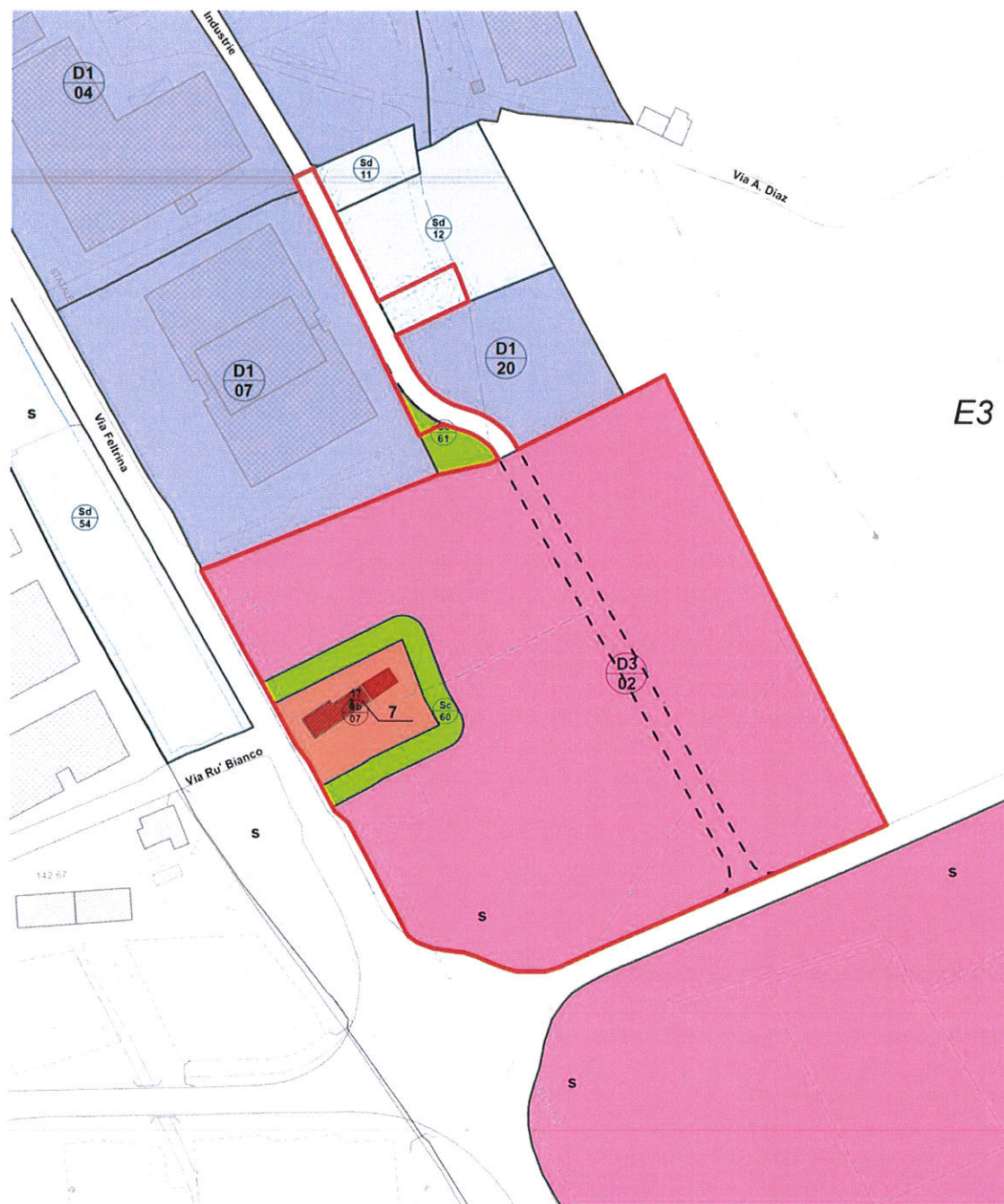


Accordo pubblico-privato (APP)



Viabilità di progetto

4. MODALITÀ DI ATTUAZIONE



LEGENDA



Z.T.O. D1
attuazione mediante IED



Z.T.O. Sb



Obbligo Piano Urbanistico Attuativo (PUA)



Z.T.O. D3
attuazione mediante PUA



Z.T.O. Sc



Viabilità di progetto



Z.T.O. Sd

De fu leale

APP 06 "LA PIRAMIDE" - VARIANTE N. 2 AL PI

APP 06 SCHEDA NORMATIVA (scala 1:1 000)



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

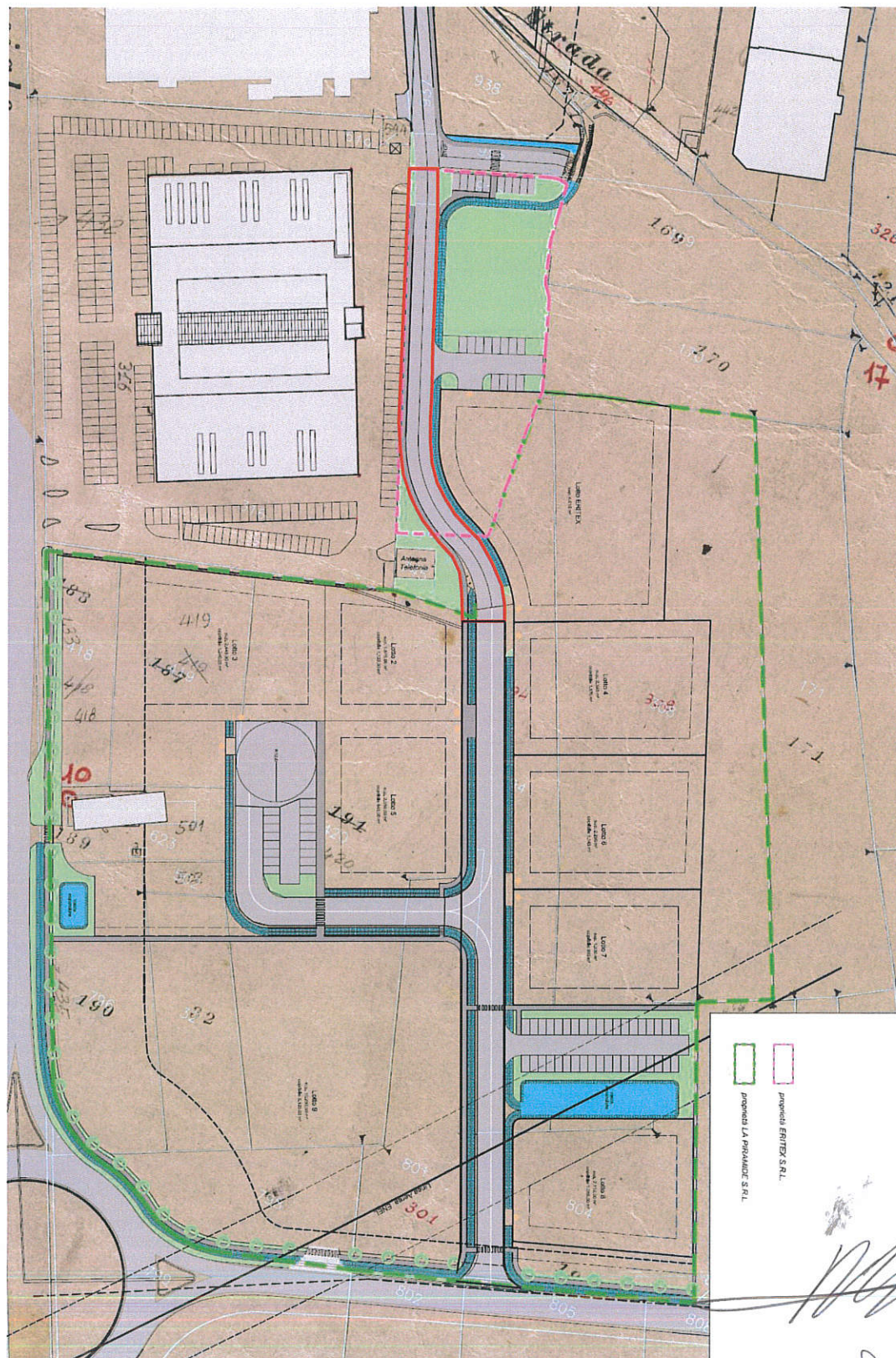
Di bu foule

Parametri urbanistici

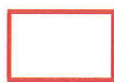
Zona	D3/2 - Sc/60
Località	Nogare
Via	dei Minatori
Superficie territoriale (SI)	43.000 mq
Rapporto di copertura fondiario non superiore al 50% (Rc)	
Modalità di intervento	Piano Urbanistico Attivato (PUA)
Destinazioni d'uso	medie strutture di vendita fino a 1.500 mq, destinazioni leggere e di servizio
Standard a verde e parcheggio	100% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà da destinare a parcheggio
Altezza massima dei fabbricati (H)	10,50 ml
Distanza dai confini (Dc)	5,00 ml
Distanza tra pareti finestrate (Df)	10,00 ml
Distanza dalle strade (Ds)	minimo di 10,00 ml da V/P dei Minatori minimo di 30,00 ml dalla SP n. 348 Felina
Prescrizioni particolari	Viabilità territoriale di collegamento tra Via delle Industrie e Via dei Minatori (vedere indicativa)
Edificio con grado di protezione "3"	
Fascia di rispetto stradale	
Fascia verde di mitigazione paesaggistica	
Altri elementi indicativi	Accesso/ricesso al lotto Lotto edificabile Standard primari a verde e park Viabilità distribuzione interna

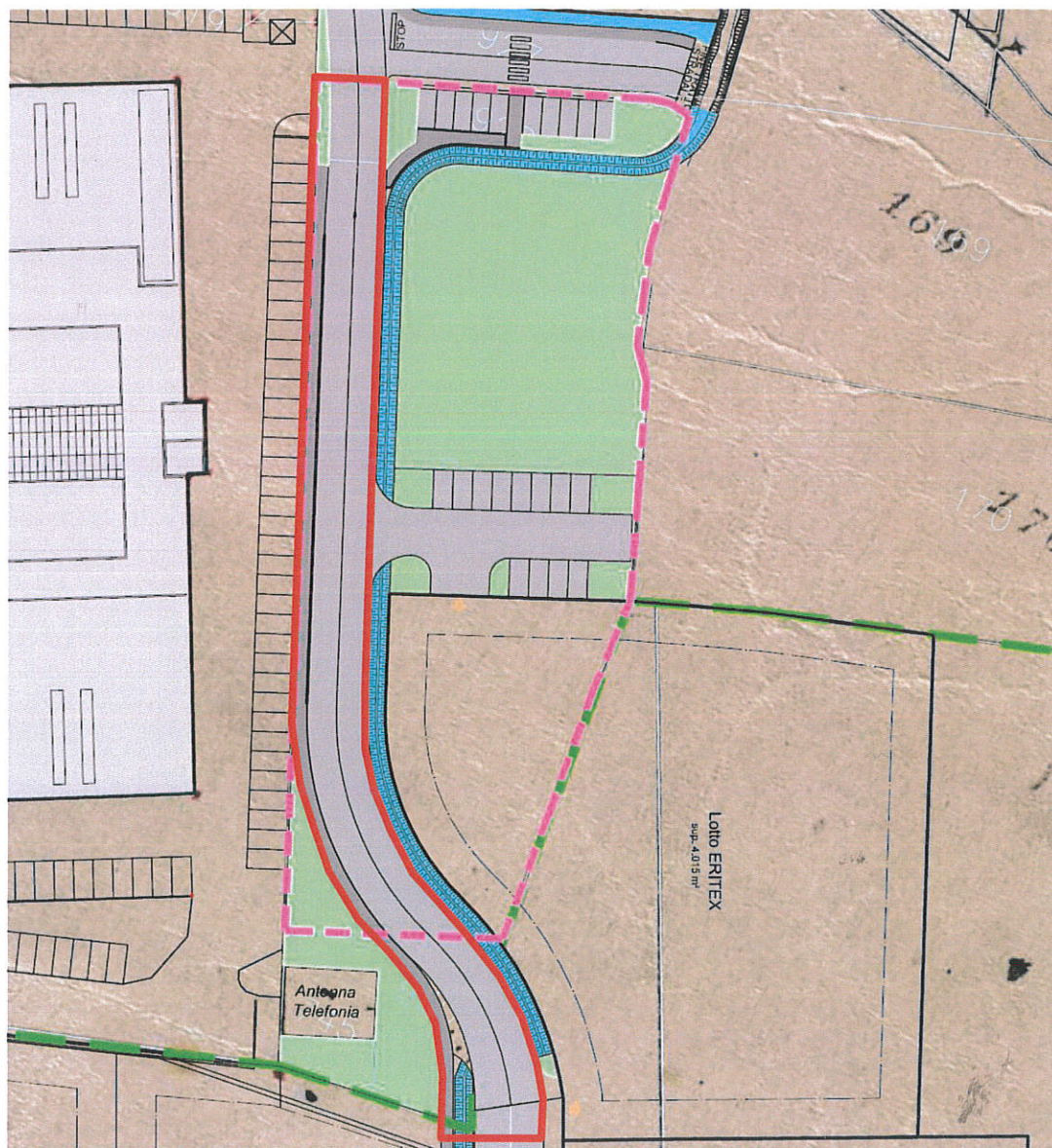
Urb. Raffaele Gerometta
Urb. Fabio Vanin
Urb. Francesco Bonato

6. SCHEMA DI MASSIMA AMBITO DI TRASFORMAZIONE



7. AREA IN CESSIONE GRATUITA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

 Cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area per il completamento della viabilità tra Via delle Industrie e Via dei Minatori, la cui realizzazione sarà a carico del Comune



 De Luca