SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO
AI SENSI DELL' ART. 6 L.R. 11/2004

tra

IL COMUNE DI CODOGNE' (TV)
e
DOMINO s.r.l.

Il sottoscritto Lucio Ruffin, nato a Conegliano il 29/04/1956, domiciliato per la carica in Codognè, presso la sede comunale, che nella sua qualità di responsabile servizio area tecnica interviene ed agisce in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Codognè (codice fiscale e partita I.V.A.82002570263), di qui in avanti indicato come "il Comune", da una parte;

e

Il Signor Lucchetta Pierpaolo in qualità di legale rappresentante della ditta Domino s.r.l. con sede in Codogne' (TV) in via Vittorio Veneto presso civico n° 52 di qui in avanti indicato anche come "Proponente", dall'altra parte;

Premesso

o che il Comune, con Delibera del Consiglio Comunale n° 11 del 07/04/2009, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, di qui in avanti denominato "P.A.T.", ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 11/2004;

o che il P.A.T. è stato approvato con la Conferenza Servizi del 04.04 2012, ratificato con DGP n. 122 del 03.05 2012, pubblicato nel B.U.R. n. 40 del 25.05 2012 e quindi con efficacia dal 10.06 2012.

o che con deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale n.38 del 23/11/2012 è avvenuta l'illustrazione del Documento del Sindaco che contiene, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi con il Piano degli Interventi;

o che il Comune, con Delibera del Consiglio Comunale n° 38 del 05/12/2013, ha adottato il Piano degli Interventi, di qui in avanti denominato "P.I.", ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 11/2004;

o che il Promotore e' sono proprietario degli immobili così censiti all'Agenzia del Territorio del Comune di Codognè, fog. 12 mappale 60, 288, 289, 290, 299, 355, 360 e 364 della superficie di mq 20.230,00

o che il P.I. adottato prevede per gli immobili sopra descritti la seguente destinazione urbanistica:

Zona agricola con individuazione di attività produttiva in zona impropria

o che il P.I. impone una visione unitaria dei tempi di attuazione delle previsioni e delle risorse economiche necessarie alla loro realizzazione, anche in relazione al Bilancio Comunale e al Programma Triennale delle Opere Pubbliche, consentendo forme di partenariato pubblico-privato a sostegno della definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano;

o che l'art. 6 della L.R. 11/2004, prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, stabilendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede;

o che l'art.37 delle Norme Tecniche del P.A.T. che recita: "Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;

o che tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi;

- che in data 13/02/2013 sono state presentate dal proponente delle richieste finalizzate alla sottoscrizione di accordi pubblici-privati ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004;

Tutto ciò premesso e considerato

si propone quanto segue:

Art. 1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

Art. 2 – Rapporti con il P.I.

Il presente accordo costituisce parte integrante del P.I. ed è condizionato all'approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04.

Il presente accordo e la proposta di progetto urbanistico/edilizio ivi contenuta sono impegnativi per la ditta proprietaria dalla data della sua sottoscrizione.

Art. 3 – Contenuti della proposta di accordo

L'accordo si svilupperà secondo i seguenti criteri e parametri urbanistici, che qui vengono determinati in via indicativa:

1) Stato di fatto

Z.T.O.	SUP. FONDIARIA	SUP. COPERTA	DESTINAZIONE D'USO FABBRICATO
E	20.230,00 mq	3.107,62 mq	Produttiva

2) Contenuti della proposta – interventi privati

FASE	Z.T.O.	SUP. FONDIARIA	SUP. COPERTA	VOLUME	DESTINAZIONE D'USO
1	D	10.053,62 mq	60% sup. fond.	- - -	Produttiva/Commerciale di piccola e media dimensione
2	D	10.176,38 mq	60% sup. fond.	- - -	Produttiva/Commerciale di piccola e media dimensione

I parametri della superficie coperta e del volume sono da intendersi come valori massimi comprensivi delle capacità edificatorie esistenti.

Si sottolinea che la superficie massima coperta sara' in funzione della verifica degli standard urbanistici per le atttivita' previste.

3) Contenuti della proposta – beneficio pubblico:

- Fase 1: Sistemazione sagrato chiesa Santa Maria Immacolata come da convenzione pubblico privato con Parrocchia Sant'Andrea Apostolo di Codogne'. La convezione in oggetto sara' a cura e onere del Comune di Codogne'. In alternativa a detta opera, ne verra' in ogni

caso determinata un'altra diversa all'interno delle opere previste dal piano pluriennale delle opere pubbliche, con individuazione della stessa prima dell'efficacia della variante al P.I., per un importo uguale a quanto stabilito nel successivo articolo n° 4.

- Fase 2: Realizzazione di opera pubblica prevista dal piano pluriennale dello opere pubbliche o cessione di beni immobili strategici per lo sviluppo del territorio comunale.

Art. 4 – Stima del beneficio pubblico

Stima del plusvalore, inteso quale differenza tra il valore finale degli immobili, generato dalla trasformazione urbanistica prevista dalla presente proposta di accordo ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica.

Per il calcolo del valore degli immobili alla superficie territoriale totale di proprietà (20.230,00 mq) viene sottratta la superficie territoriale derivata dall'attuale manufatto produttivo esistente in quanto già utilizzata ai fini produttivi (6.215,24 mq).

1) Valore iniziale degli immobili

Superficie territoriale:	mq 14.014,76	x	€/mq 12,00	=	€ 168.177,12

2) Valore finale conseguente alla modifica di destinazione urbanistica

Superficie territoriale:	mq 14.014,76	x	€/mq 45,00	=	€ 630.664,20

3) Plusvalore totale

Valore finale	-	Valore iniziale	=	Plusvalore
€ 630.664,20	-	€ 168.177,12	=	€ 462.487,08

4) Ripartizione plusvalore

promotore	70	%	=	€323.740,96
Comune di Codognè	30	%	=	€138.746,12

5) Benefici pubblici

Distinta delle aree e opere da cedere al comune quale corrispettivo della quota di pertinenza del plusvalore. Tali aree ed opere sono aggiuntive rispetto a quelle relative all'urbanizzazione primaria (strade, parcheggi e verde pubblico) dell'area a destinazione privata di cui al presente accordo.

- Fase 1: Sistemazione sagrato chiesa Santa Maria Immacolata come da convenzione pubblico privato con Parrocchia Sant'Andrea Apostolo di Codogne' ,a carico e cura del Comune di Codogne', per una valore stimato in € 38.000,00; Il comune potra' definire un'altra opera alternativa prima dell'efficacia della variante al P.I. come nel precedente articolo, ma sempre dello stesso importo.
- Fase 2: Realizzazione di opera pubblica prevista dal piano pluriennale dello opere pubbliche o cessione di beni immobili strategici per lo sviluppo del territorio comunale per valore stimato in € 100.746,12.

Art. 5– Attuazione dell'accordo e flessibilità

L'attuazione delle previsioni avrà luogo mediante piano urbanistico attuativo (P.U.A.), come definito e normato dagli art. 19 e 20 della LR 11/2004, che nel dettaglio definirà l'organizzazione

urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dell'intervento e recepirà le fasi attuative cosi come definite dal presente accordo.

Art. 6 – Termini e modalità di attuazione

Entro 30 gg dalla sottoscrizione del presente accordo il comune di Codogne' si impegna a sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale il presente Accordo. Successivamente all'acquisizione del parere favorevole di detto accordo da parte del Consiglio Comunale, il proponente entro 45 gg , si impegna a presentare idonea variante al P.I. , che sara' adottato dal Consiglio Comunale secondo le procedure previste dalla L.R. 11/2004.

Entro 60 gg dall'efficacia della variante al P.I. il proponente si impegna a presentare il P.U.A. per la sua adozione ed approvazione. I tempi di realizzazione degli interventi saranno disciplinati dalla convenzione urbanistica.

Entro 90 gg dall'efficacia del P.I. il proponente si impegna ad iniziare le opere relative alla sistemazione del Sagrato della Chiesa Santa Maria Immacolata, salvo conseguimento pareri Enti competenti, con sottoscrizione di apposita convenzione con la Parrocchia a cura e onere da parte del Comune di Codogne', o di altra opera alternativa decisa dallo stesso Comune di Codogne' all'interno delle opere pubbliche previste dal piano pluriennale delle opere pubbliche.

La convenzione conseguente all'adozione e approvazione del P.U.A. di riferimento, in ogni caso dovra' prevedere gli obblighi contenuti e non ancora espletati della convenzione precedente inerente al fabbricato insistente nell'area in oggetto, convenzione sottoscritta il 23/07/92 dal Comune di Codognè e la snc Elle Esse, a rogito Notaio Valvo, rep. N. 174.543, abrogando quest'ultima.

Il comune inoltre potrà concedere lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primari relativi agli interventi oggetto del P.U.A., per eventuali opere inerenti al miglioramento della strada comunale di via Cal de Sant , limitrofa ed attigua alla zona di intervento nonche' per eventuale completamento o integrazione degli obblighi contenuti e previsti nella convenzione del 23/07/1992 di cui sopra citata.

Il comune eventualmente potrà concedere lo scomputo degli oneri secondari relativi agli interventi oggetto del P.U.A., per integrare o completare i lavori relativi alla perequazione.

Art. 7 - Validità dell'accordo

I contenuti del presente accordo vengono inseriti nella variante al P.I. all'atto dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

La validità del presente accordo cessa in caso di mancata approvazione del P.I. entro il termine di mesi 12 dalla adozione del Piano stesso, con conseguente retrocessione della spesa sostenuta per l'eventuale sistemazione del Sagrato della Chiesa Santa Maria Immacolata, o opera pubblica alternativa se gia' realizzata.

Art. 8 - Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 9 - Obbligazioni di carattere generale

Il Proponente assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento, salvo quanto previsto dal precedente articolo n° 7.

Qualora al Proponente dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo. Il subentro dovrà essere comunicato con un preavviso minimo di 30 gg e approvato dal comune pena la decadenza dell'accordo stesso.

A garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti il Proponente deve presentare, entro approvazione della variante al P.I., garanzia fideiussoria bancaria o di primaria compagnia assicurativa per:

- € 38.000 pari al 100% del beneficio pubblico corrispondente alla prima fase, salvo che l'opera oggetto di perequazione sia gia' ultimata;
- € 50.373,06 pari al 50% del beneficio pubblico corrispondente alla seconda fase.

La fidejussione bancaria o polizza assicurativa dovrà prevedere espressamente la rinuncia per il garante al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del C.C. e il pagamento al Comune entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dello stesso.

La fidejussione o polizza sarà vincolata all'adempimento degli obblighi assunti dal proponente con la sottoscrizione dell'accordo pubblico-privato e sarà in ogni caso operante fino al riconoscimento del beneficio pubblico al Comune, e sara' attivata al momento della stipula della convenzione relativa alla P.U.A.; a seconda della tempistica che verrà prevista nella convenzione, la polizza della seconda fase, potrà essere anche a più scadenze purché sia garantita la continuità della copertura.

Le opere di perequazione devono essere realizzate preliminarmente rispetto all'intervento privato, precisando che ad eventuale avvenuto inizio dei lavori delle opere ad interesse pubblico potra' essere rilasciato il permesso a costruire dell'intervento privato la cui ultimazione dovra' essere sempre successiva a quella dell'intervento pubblico.

Art.10– Recesso e controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art.11 comma 5 della Legge 241/90 alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo.

Art.11– Spese e tasse

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente accordo, comprese quelle per la convenzione definitiva, sono a totale carico del proponente con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e in particolare dei benefici di legge n° 666 del 28/6/43.

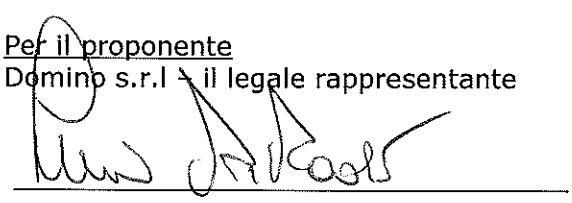
Si è redatta la presente scrittura che consta di facciate n 5 e che, previa lettura, viene sottoscritta dalle parti, come sopra rappresentate e intervenute.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Codognè

(il XX/XX/2014)

Per il proponente
Domino s.r.l. – il legale rappresentante



COMUNE DI CODOGNE'
Provincia di Treviso

PRG/PI

VARIANTE PARZIALE
APP n°___

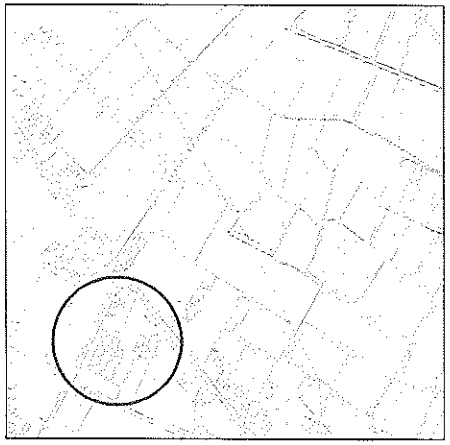
Area Ditta Globus ora Domino srl

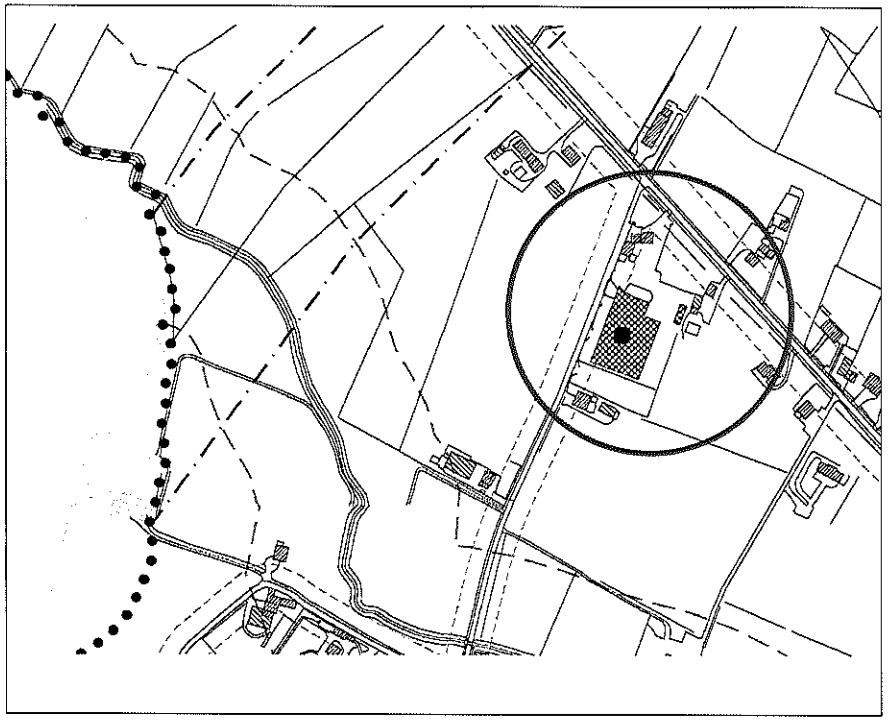
adottato con	DCC	del
approvato con	DCC	del

COMUNE DI CODOGNE'

UFFICIO URBANISTICA

MARZO 2014





P.R.G.C. / P.I. VIGENTE _ scala 1:5.000

LEGENDA

	CONFINE COMUNALE	
	ZONA OMOGENEA A - CENTRO STORICO	art. 20
	ZONA OMOGENEA B - RESIDENZIALE	art. 21
	ZONA OMOGENEA C1 - RESIDENZIALE	art. 22
	ZONA OMOGENEA C2 RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	art. 23
	ZONA OMOGENEA Dc - PRODUTTIVO CONFERMATO	art. 24
	ZONA OMOGENEA Dr - PRODUTTIVO DA RICONVERTIRE	art. 25
	ZONA OMOGENEA Dt - PRODUTTIVO - TERZIARIO	art. 26
	ATTIVITA' PRODUTTIVA IN ZONA IMPROPRIA DA CONFERMARE	art. 27
	ATTIVITA' PRODUTTIVA IN ZONA IMPROPRIA DA TRASFERIRE	art. 27
	ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA	art. 29
	NUCLEI RESIDENZIALI AGRICOLI	art. 32
	LOTTI LIBERI NUCLEI RESIDENZIALI AGRICOLI	art. 32
	ANNESSI NON PIU FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO	art. 33
	ZONA OMOGENEA F1 *area per istruzione*	art. 37
	ZONA OMOGENEA F2 *area per attrezzature di interesse comune*	art. 37
	ZONA OMOGENEA F3 *area attrezzate a parco gioco e sport*	art. 37
P	ZONA OMOGENEA M *area per parcheggio*	art. 37
	VERDE PRIVATO	art. 42
	FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	art. 47
	FASCIE DI RISPETTO STRADALE e FERROVIARIO	art. 47
	FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTI E METANODOTTI	art. 47
	FASCIA DI RISPETTO FLUVIALE	art. 47
	PERCORSI PEDONALI E CICLOPEDONALI DI PROGETTO	art. 48
	AMBITI SOGGETTI AD ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO	

LEGENDA

INDICE

- RELAZIONE Pag. 1

- ESTRATTO ORTOFOTO / ESTRATTO P.A.T._ scala 1:5.000 Pag. 1

- ESTRATTO P.R.G.C. / P.I. VIGENTE_ scala 1:5.000 Pag. 1

- ESTRATTO P.R.G.C. / P.I. VIGENTE_ scala 1:2.000 Pag. 1

_ SCHEDA APP. N.XXXX _ scala 1:5.000 Pag. 1

_ SCHEDA APP. N. XXX_ scala 1:2.000 Pag. 1

_ SCHEDA APP. N. XXX: PROPOSTA DI VARIANTE_ scala 1:2.000 Pag. 1

RELAZIONE

PREMESSA

- il Comune, con Delibera del Consiglio Comunale n° 11 del 07/04/2009, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, di qui in avanti denominato "P.A.T.", ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 11/2004;
- il P.A.T. è stato approvato con la Conferenza Servizi del 04.04 2012, ratificato con DGP n. 122 del 03.05 2012, pubblicato nel B.U.R. n. 40 del 25.05 2012 e quindi con efficacia dal 10.06 2012.
- con deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale n.38 del 23/11/2012 è avvenuta l'illustrazione del Documento del Sindaco che contiene, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi con il Piano degli Interventi;
- il Comune, con Delibera del Consiglio Comunale n° 38 del 05/12/2013, ha adottato il Piano degli Interventi, di qui in avanti denominato "P.I.", ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 11/2004;

PROPRIETA'

Domino s.r.l. con sede in via Vittorio Veneto presso civico n° 52 31013 Codogne' (TV) PI *03685100269*, proprietaria degli immobili censiti all'Agenzia del Territorio del Comune di Codognè, fog. 12 mappale 60, 288, 289, 290, 299, 355, 360 e 364 della superficie di mq 20.230,00.

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

La proposta di variante urbanistica riguarda l'area posta lungo via Vittorio Veneto e via Cal De Sant definita dal catasto terreni di Treviso al foglio n° 12 del comune di Codogne' alle particelle n° 60, 288, 289, 290, 299, 355, 360 e 364 della superficie di mq 20.230,00.
Nella proposta di variante urbanistica si chiede di cambiare la destinazione agricola di detta zona in produttivo, terziario (zona Dt) dell'intero ambito di superficie ossia di mq 20.230 per una superficie coperta complessiva pari al del 60% della superficie dell'ambito in oggetto, con un'altezza di ml 10.50, con verifica superficie coperta massima con standards rispetto attivita' previste.

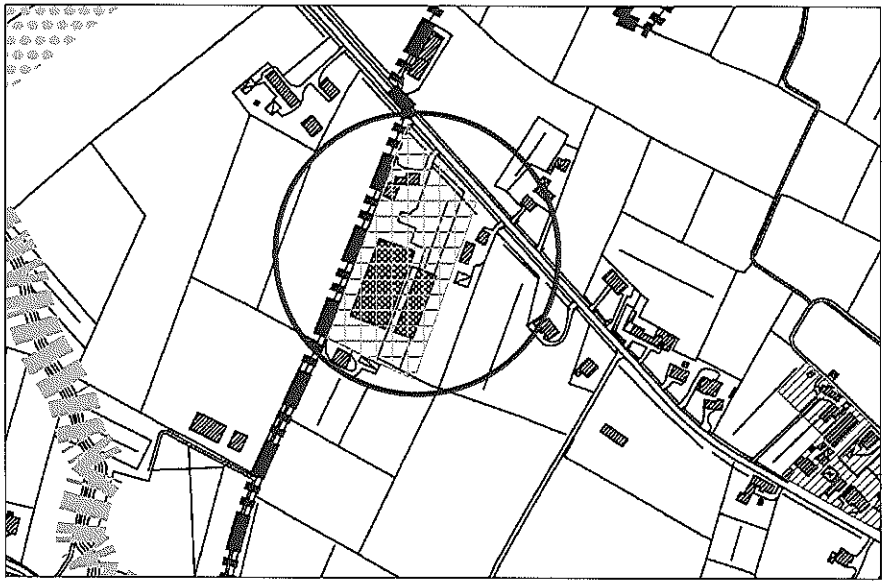
IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

Il PAT classifica l'area in argomento come area di riqualificazione e di riconversione nella carta della trasformabilita'.
Il P.I. classifica in oggetto come area con attivita' produttiva in zona impropria da confermare.

PROGETTO

Il progetto prevede :
- l'individuazione dell'ambito di mq 20.230 di superficie catastale
- la suddivisione di detto ambito in due aree coincidenti alla 1° e 2° fase dell'accordo ai sensi dell'articolo n° 6 L.R. 11/2004
- la previsione di sistemazione del lotto con la definizione di una sagoma guida realizzata anche in piu' stralci della superficie coperta massima pari al 60% dell'ambito in oggetto con verifica superficie coperta massima con standards rispetto attivita' previste.

INDICE

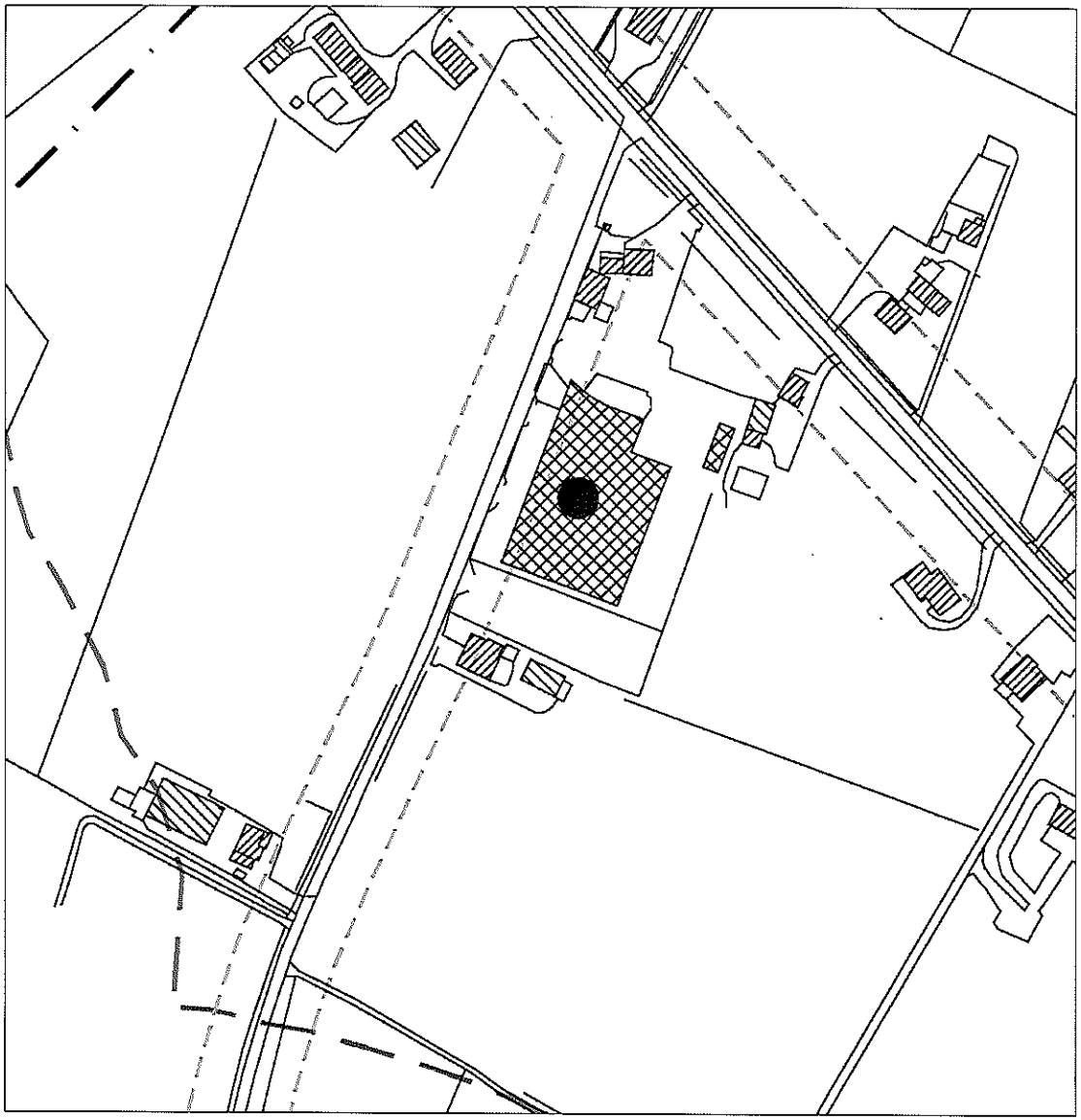


ESTRATTO P.A.T. - CARTA DELLE TRASFORMABILITA' _ scala 1:5.000

LEGENDA

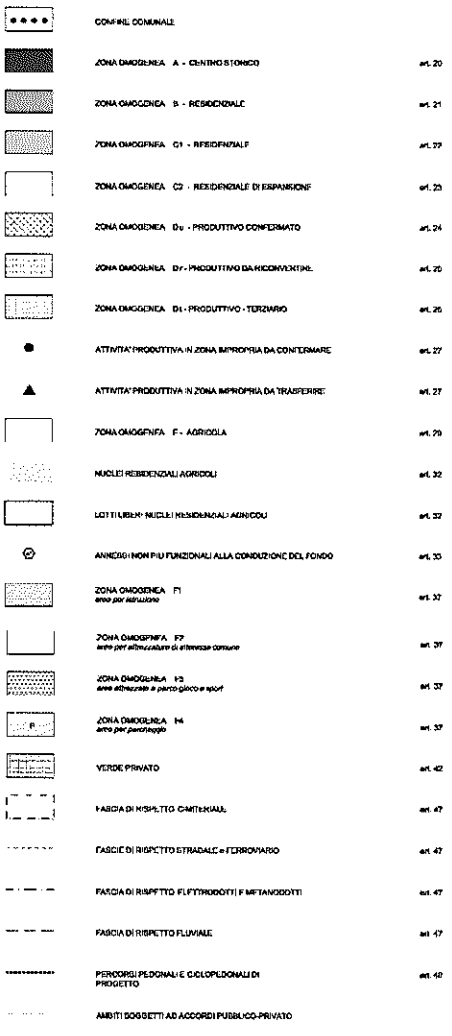
		N.T.A. P.A.T.I.	N.T.A. P.A.T.
	Confine Comunale		
Individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O.			
ATO 1	ATO 1 - Ambientale	Art. 43	
ATO 2	ATO 2 - Cadore mare		Art. 17
ATO 3	ATO 3 - Codognè		Art. 17
Azioni strategiche			
	Aree di urbanizzazione consolidata		Art. 21
	Edificazione diffusa		Art. 22
	Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale		Art. 23
	Aree di riqualificazione e riconversione		Art. 24
	Opere incongrue		Art. 25
	Elementi di degrado		Art. 26
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo		Art. 27
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza		Art. 28
Valori e tutele			
	Ville individuate nella pubblicazione dell'istituto regionale per le Ville venete		Art. 29
	Pertinenze scoperte da tutelare	Art. 49	
	Coni visuali	Art. 50	
	Zone di ammortizzazione		Art. 30
	Fasce di mitigazione legate alle infrastrutture	Art. 51	
	Corridoi ecologici principali	Art. 52	
	Barriere infrastrutturali	Art. 61	
n°	Accordi tra soggetti pubblici e privati (art.6 L.R.11/2004)		Art. 36

LEGENDA P.A.T. - CARTA DELLE TRASFORMABILITA'

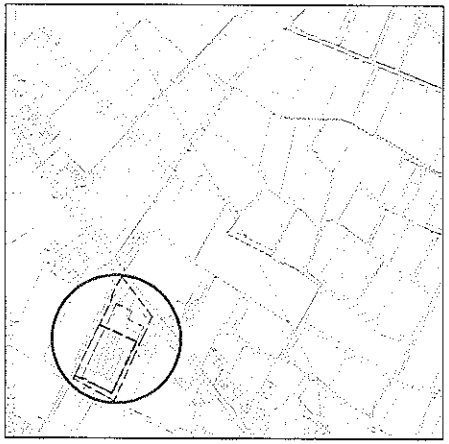


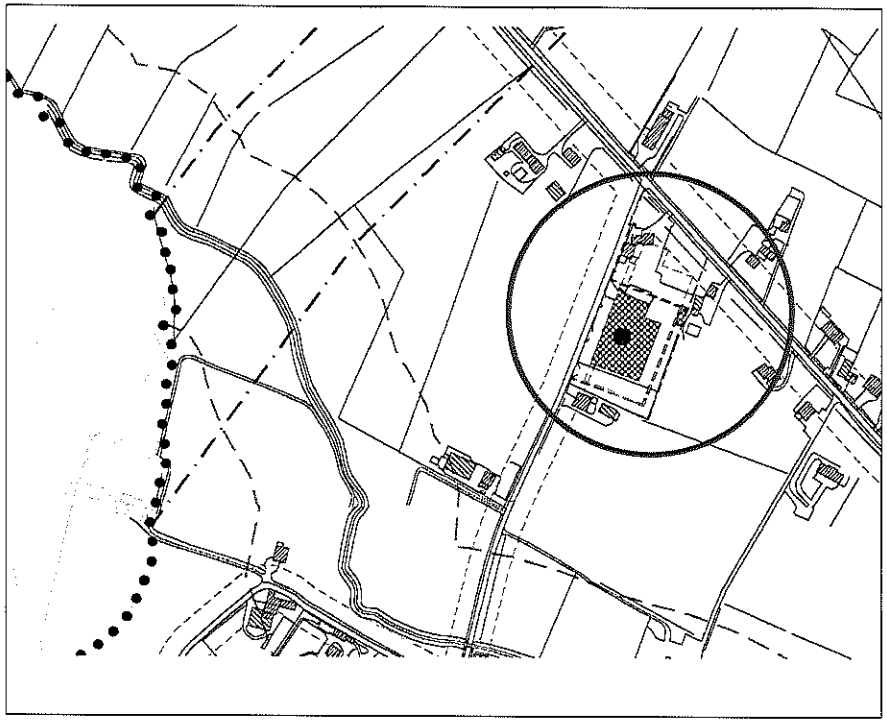
P.R.G.C. / P.I. VIGENTE_ scala 1:2.000

LEGENDA



LEGENDA





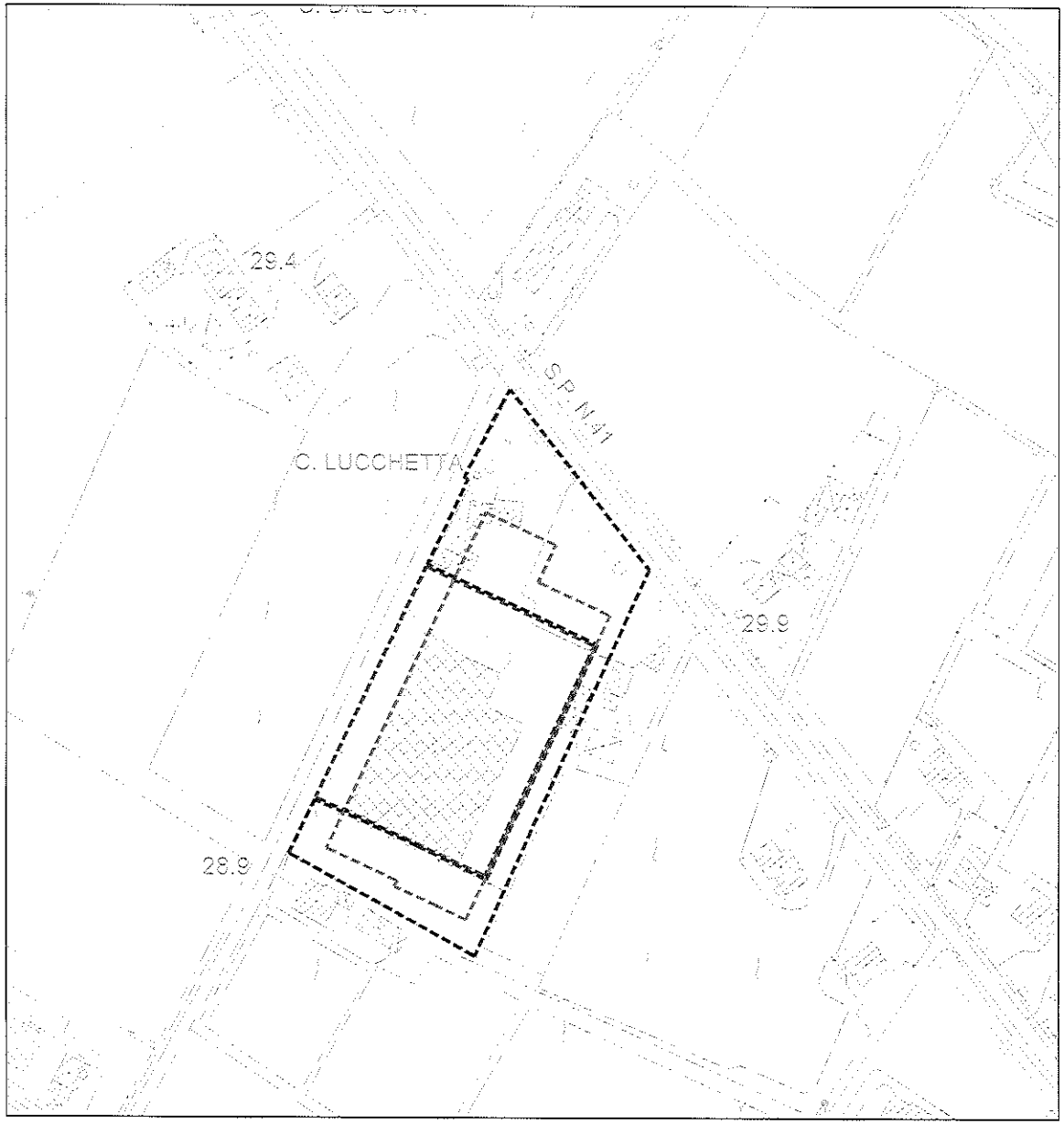
APP. XXXXX - PROPOSTA DI VARIANTE _ scala 1:5.000

ambito 1° FASE

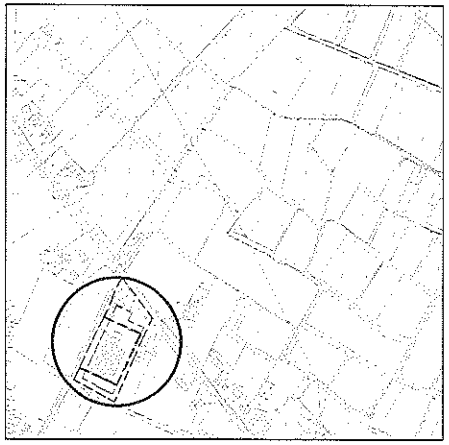
ambito 2° FASE

possibile sedime fabbricato da indice

LEGENDA



APP. XXXXX - PROPOSTA DI VARIANTE _ scala 1:2.000

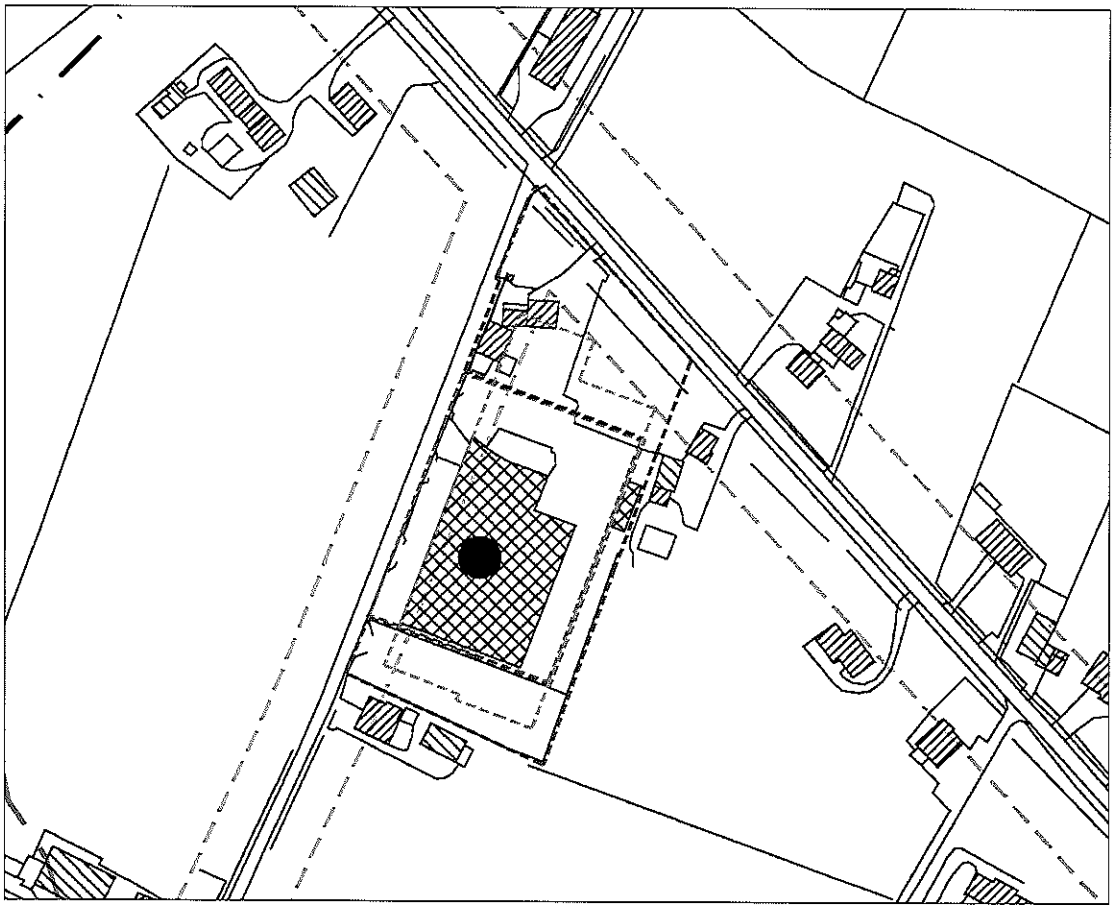


ambito 1° FASE

ambito 2° FASE

possibile sedime fabbricato da indice

LEGENDA



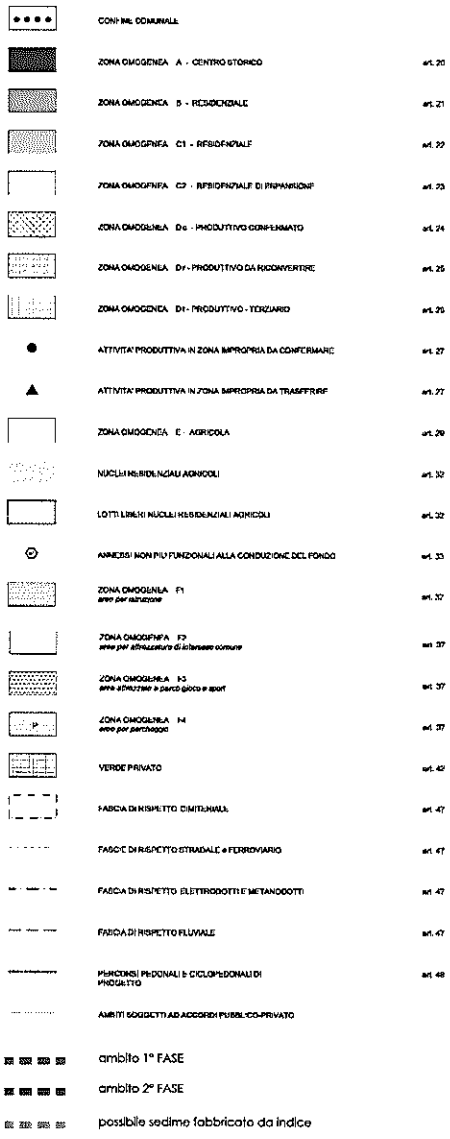
PARAMETRI URBANISTICI			
Sup. ambito	Z.T.O.	H max	Sup. coperta
mq		ml	%
20.230	Dt	10.50	60%

Superficie coperta massima in verifica
con standards rispetto attivita' previste

PEREQUAZIONE
Sistemazione sagrato chiesa Santa Maria immacolata o altra opera pubblica

P.R.G.C. / P.I. _ scala 1:2.000

LEGENDA



LEGENDA