

ACCORDO DI PROGRAMMA

*per l'attuazione organica e coordinata degli interventi previsti nell'ambito del polo logistico-industriale denominato "Eastgate Park" ricadente nei comuni di Portogruaro e di Fossalta di Portogruaro e per la realizzazione di ulteriori opere di interesse pubblico
(art. 7 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Accordo di programma",
articolo 34 D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 "Accordi di programma")*

tra

Comune di Portogruaro, Comune di Fossalta di Portogruaro e "Spazio Industriale – Fondo comune di investimento Immobiliare di tipo chiuso"

L'anno 2016, addì 26 del mese di maggio, presso il Comune di Portogruaro (VE), sono presenti:

- **Comune di Fossalta di Portogruaro** (VE), nella persona di Natale Sidran, Sindaco pro tempore, domiciliato per la carica presso la sede del Comune, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del suddetto Ente, ai sensi dell'art. 7 comma 5 della LR 11/2004;
- **Comune di Portogruaro** (VE), nella persona di Maria Teresa Senatore, Sindaco pro tempore, domiciliato per la carica presso la sede del Comune, la quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del suddetto Ente, ai sensi dell'art. 7 comma 5 della LR 11/2004;
- **IDeA Fimit SGR S.p.A.** nella persona del dott. Gregorio Ott, come da procura speciale n. rep 14564 del 29 luglio 2015 registrata a Milano il 30 luglio 2015 con n. 33406 1T, quale società di gestione del Fondo comune di investimento Immobiliare di tipo chiuso denominato "Spazio Industriale – Fondo comune di investimento Immobiliare di tipo chiuso" e pertanto in nome e per conto dello stesso (d'ora in avanti, per brevità, denominato anche "Fondo Spazio Industriale" o il "Proponente")

PREMESSO CHE:

- A. il Fondo Spazio Industriale è proprietario/avente titolo nei Comuni di Portogruaro e di Fossalta di Portogruaro dei seguenti immobili: n.c.t – Comune di Portogruaro – foglio n. 56 – mapp. n. 36 foglio n.55 – mapp. nn.125, 196, 198, 220, 226, 228, 242, 243, 267, 268, 269, 271, 272, foglio n. 59 mapp. nn.173, 184, di complessivi mq. 679.520 e n.c.t. – Comune di Fossalta di Portogruaro – foglio n. 23 – mapp. nn. 349, 350, 351, 352, 353, 357, 360, 378, 382, 385, 387, 399, 402, 404 di complessivi mq. 251.089, (corrispondenti a oltre il 90% del totale delle superfici fondiari dei lotti edificabili/edificati a destinazione produttiva interessate dai P.U.A. vigenti nei due Comuni di cui *infra*);
- B. le aree dell'ambito EGP sono state oggetto in passato di due distinti Piani Urbanistici Attuativi ("PUA"): (i) le aree site in Comune di Portogruaro sono disciplinate dal Piano Urbanistico Attuativo dell'Ambito Ex ENI approvato con D.C.C. n.30 del 28 febbraio 2005 e dalla relativa convenzione urbanistica stipulata in data 28 luglio 2005, n.18037, in corso di validità; (ii) le aree site in Comune di Fossalta di Portogruaro sono disciplinate dal Piano di riconversione per insediamenti produttivi approvato con D.C.C. n.36 del 12 agosto 1998 e dalla relativa convenzione urbanistica stipulata in data 26 febbraio 1999, successivamente modificata con atti del 9 settembre 2008 e 29 maggio 2009, anch'essa in corso di validità;
- C. il Comune di Portogruaro e il Comune di Fossalta di Portogruaro sono dotati del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e del Piano degli Interventi (P.I.);
- D. con nota in data 30 luglio 2015 pervenuta al Comune di Fossalta di Portogruaro il 31 luglio 2015 prot. 7088 ed al Comune di Portogruaro il 31 luglio 2015 prot. 0030887 è stata trasmessa una richiesta di attivazione di accordo di programma ai sensi dell'art. 7 della legge regionale 23



aprile 2004, n.11, per l'attuazione organica e coordinata degli interventi previsti nell'ambito del polo logistico-industriale denominato "Eastgate Park" ricadente nei comuni di Portogruaro e di Fossalta di Portogruaro (di seguito, per brevità, anche "ambito EGP"). In tale proposta si prevedono, quali opere di interesse pubblico un intervento di miglioramento e potenziamento della rotatoria posta sulla strada statale 14 (km 70+650) oltre ad alcune pensiline di copertura dei posti auto integrate con pannelli fotovoltaici in corrispondenza dei parcheggi pubblici per autovetture posti nell'ambito EGP a servizio degli impianti di illuminazione pubblica interni al sito medesimo. Nella proposta si prevede, altresì, l'approvazione, tramite lo strumento dell'accordo di programma, di una normativa urbanistico edilizia per l'ambito EGP completamente allineata per i due Comuni di Portogruaro e di Fossalta di Portogruaro, avente efficacia di variante ai PI di detti comuni e di nuovi PUA, aventi efficacia novativa rispetto ai PUA vigenti nei due Comuni di Portogruaro e di Fossalta di Portogruaro (di cui *infra*), a conferma e implementazione degli interventi già avviati e delle iniziative progettate mediante i predetti PUA nell'ambito EGP, al fine di consentire alle proprietà interessate di portare a compimento gli interventi edificatori privati secondo l'arco temporale e la disciplina urbanistico-edilizia definiti dai nuovi PUA;

- E. con deliberazione di Giunta Comunale n. 102 in data 13 ottobre 2015 il Comune di Fossalta di Portogruaro ha espresso "atto di indirizzo favorevole all'avvio delle procedure per l'adesione del Comune di Fossalta di Portogruaro all'Accordo di programma di cui alla proposta di IDeA FIMIT s.g.r. S.p.a. pervenuta il 31.07.2015 al prot. 7088";
- F. con deliberazione di Giunta Comunale n. 162 in data 11.11.2015 il Comune di Portogruaro ha parimenti espresso "atto di indirizzo favorevole all'avvio delle procedure per l'adesione e la definizione dell'accordo urbanistico ex LR 11/2004 di cui alla proposta del 31 luglio 2015 prot. 0030887" orientamento favorevole alla predetta istanza "fermo restando ogni successiva valutazione in merito alla possibilità di mantenimento in capo ai proponenti dell'accordo, e almeno per il periodo di proroga della validità del PUA, della manutenzione delle aree a verde comprese nell'ambito del PUA stesso";
- G. che successivamente si sono svolti incontri tra il Proponente e i rappresentanti dei due Comuni al fine di meglio definire le opere di interesse pubblico di cui alla proposta in data 31 luglio 2015, ivi compresi preliminari incontri con i referenti di ANAS al fine di condividere la proposta riguardante la rotatoria, nonché l'iter procedurale finalizzato alla modifica delle previsioni urbanistiche e dei piani urbanistici attuativi ed alla successiva sottoscrizione delle convenzioni;
- H. con nota in data 1 febbraio 2016 pervenuta ai Comuni di Portogruaro e di Fossalta di Portogruaro il 02 febbraio 2016 e successive integrazioni, Fondo Spazio Industriale ha trasmesso la richiesta definitiva di attivazione di accordo di programma ai sensi dell'art. 7 della legge regionale 23 aprile 2004, n.11, per l'attuazione organica e coordinata degli interventi previsti nell'ambito EGP, con i relativi allegati;
- I. con nota in data 1/3/2016 prot. 0007606 il Comune di Portogruaro ha trasmesso alla Segreteria Regionale delle Infrastrutture e Mobilità Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti della Regione Veneto la documentazione per la verifica di Assoggettabilità a procedura VAS dell'ambito denominato area ex ENI, tale procedura si è conclusa con parere favorevole con prescrizioni n. 119 del 17/5/2016;
- J. il Comune di Fossalta di Portogruaro con propria delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 16 febbraio 2016 ed il Comune di Portogruaro con propria delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 29 febbraio 2016 hanno dato l'avvio al procedimento relativo all'Accordo di programma tra i Comuni di Portogruaro e di Fossalta di Portogruaro e il Fondo Spazio Industriale, per l'attuazione organica e coordinata degli interventi previsti nell'ambito EGP, il quale preveda la realizzazione di un intervento di potenziamento della rotatoria posta sulla strada statale 14 (km 70+650) e di alcune pensiline di copertura dei posti auto integrate con pannelli fotovoltaici a servizio degli impianti di illuminazione pubblica interni al polo logistico, unitamente all'approvazione, mediante un accordo di programma ex artt. 7 l.r. 11/2004 e 34 D.lgs. 267/2000, di un'identica normativa urbanistico-edilizia per l'intero ambito EGP, in variante rispetto ai Piani degli Interventi vigenti nei due Comuni di Portogruaro e di Fossalta di



Portogruaro, rinviando al successivo iter da attivarsi su istanza del proponente la modifica ai PUA vigenti nei due Comuni e la sottoscrizione delle relative convenzioni;

- K. in data 18 marzo 2016 si è tenuta la Conferenza di Servizi unificata tra i Comuni di Portogruaro e di Fossalta di Portogruaro per l'approvazione della proposta di Accordo di Programma, la Conferenza ha avuto esito favorevole, con prescrizioni;
- L. la proposta di Accordo di Programma, unitamente ai documenti allegati alla stessa, è stata depositata a disposizione del pubblico presso la sede del Comune di Portogruaro, del Comune di Fossalta di Portogruaro e della Città Metropolitana. Nel termine di scadenza non sono pervenute osservazioni/opposizioni, come da attestazione del Comune di Portogruaro p. 18409 del 16/5/2016 e del Comune di Fossalta di Portogruaro p. 4361 del 12/5/2016;
- M. il Proponente ha sottoscritto l'Atto unilaterale d'obbligo giusto atto rep. n. 16150 del 18/5/2016 del notaio Monica De Paoli in Milano, registrato a Milano in pari data al n. 27498 s. IT., a regolamentazione degli impegni proposti;
- N. in data 23 maggio 2016 si è tenuta la Conferenza dei Servizi unificata tra i Comuni di Portogruaro e di Fossalta di Portogruaro per il parere definitivo sulla proposta di Accordo di Programma, la Conferenza ha avuto esito favorevole, con prescrizioni;
- O. ai sensi dell'art. 7 comma 5 della LR 11/2004 l'AdP, in variante al Piano degli Interventi, è stato approvato dai rispettivi Sindaci con decreto n. 9 prot. 19932 del 25/5/2016 per il Comune di Portogruaro e decreto prot. 4762 del 25/5/2016 per il Comune di Fossalta di Portogruaro.

RICONOSCIUTO

- che l'oggetto dell'Accordo di Programma si caratterizza in modo evidente in funzione del riconoscimento dell'interesse pubblico complessivamente perseguibile dagli Enti interessati

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, approvano il seguente

Accordo di programma

Art. 1 – Premesse

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto al pari degli atti richiamati nelle premesse medesime anche se non allegati al presente atto.

Art. 2 – Oggetto

Il presente accordo di programma, che autorizza le opere di seguito elencate, è sottoscritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della LR 23.4.2004, n. 11 e dell'art. 34 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e sostituisce ad ogni effetto le intese, i pareri, le autorizzazioni, le approvazioni, i nulla osta e ogni altro provvedimento da rendersi da parte delle Amministrazioni che lo sottoscrivono e previsti da leggi regionale e comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere previste dal programma e la variazione integrativa degli strumenti urbanistici, senza necessità di ulteriori adempimenti.

Art. 3 - Varianti urbanistiche

Con il presente Accordo di Programma si approvano le varianti urbanistiche ai Piani degli Interventi dei Comuni di Portogruaro e di Fossalta di Portogruaro, costituite dagli elaborati tecnici allegati al presente Accordo in modo da farne parte integrante e sostanziale. In particolare con dette varianti si prevede:

- a. introduzione all'articolo 2, comma 26, dell'"Allegato A - Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di particolare rilievo" delle NTO del Piano degli Interventi del Comune di Portogruaro, tra le destinazioni d'uso ammissibili, di "impianti fotovoltaici con moduli posizionati a terra" e, quanto ai parametri urbanistici ed edilizi, della previsione di una "altezza libera per le attività produttive e per le piattaforme logistiche avanzate e non superiore a 15 metri per le altre attività";
- b. introduzione agli articoli 33 e 34 delle NTO del Piano degli Interventi del Comune di Fossalta di Portogruaro di una definizione puntuale delle destinazioni d'uso ammesse

nell'ambito EGP, completamente allineata a quella contenuta nelle NTO del PI del Comune di Portogruaro e quanto ai parametri urbanistici ed edilizi, della previsione di una "altezza libera per le attività produttive e per le piattaforme logistiche avanzate e non superiore a 15 metri per le altre attività".

La sottoscrizione del presente accordo di programma e la conseguente ratifica da parte dei consigli comunali comporta l'effetto di variante ai P.I. dei due comuni.

Art. 4 – Nuovi PUA

Successivamente alla ratifica del presente accordo di programma da parte dei consigli comunali si avvierà l'iter finalizzato all'approvazione dei nuovi PUA per i rispettivi ambiti dell'EGP, in sostituzione dei sopra indicati PUA vigenti nei due Comuni di Portogruaro e di Fossalta di Portogruaro i cui contenuti essenziali saranno:

- previsione di completamento degli interventi edificatori privati nell'arco temporale di 10 anni di vigenza dei nuovi PUA;
- espressa conferma, nelle previsioni convenzionali allegata al PUA, della non debenza degli oneri in sede di attuazione degli interventi privati secondo le quantità e le destinazioni previste dai PUA per tutto il citato nuovo arco temporale.

Art. 5 – Impegni del Proponente

Il proponente assume gli impegni di cui all'allegato atto unilaterale d'obbligo citato in premessa.

Art. 6 - Approvazione del progetto definitivo delle opere pubbliche

Le parti danno atto che con la sottoscrizione del presente accordo viene approvato il progetto definitivo delle opere pubbliche.

I Comuni si impegnano ad approvare i progetti edilizi nonché i progetti definitivi ed esecutivi delle opere pubbliche dinanzi citate per quanto di competenza nel rigoroso rispetto dei termini procedurali di legge.

Art. 7– Comitato di vigilanza

Per la vigilanza ed il controllo sull'esecuzione dell'accordo verrà istituito un collegio di vigilanza in conformità all'art. 34 co. 7 del D.Lgs. n.267/2000 così composto:

- rappresentante del Comune di Portogruaro
- rappresentante del Comune di Fossalta di Portogruaro;
- rappresentante del Fondo Spazio Industriale.

Al collegio spetta il controllo tecnico sull'esecuzione dell'accordo di programma e sull'attuazione del programma di intervento anche con riferimento all'esecuzione delle opere pubbliche. Spetta al Collegio determinare quali sono le modifiche degli atti contemplati dal presente accordo che non incidano sui criteri informativi dell'accordo e che quindi non richiedano una formale variazione dell'accordo medesimo, ma esclusivamente l'emanazione degli atti da parte degli Enti via via competenti. I poteri sostitutivi per l'attuazione coattiva delle opere pubbliche previste dal presente accordo di programma, nel caso di inadempimento del Fondo Spazio Industriale, saranno esercitati dal Sindaco del Comune dell'ambito in cui ricade l'opera di inadempimento su segnalazione del Collegio. Prima dell'esercizio del potere sostitutivo, il Sindaco del Comune dovrà notificare al soggetto attuatore diffida a provvedere entro un congruo termine, indicando i lavori da eseguire o da modificare. Le spese derivanti dall'esercizio dei poteri sostitutivi e dall'attuazione coattiva saranno poste a carico dell'inadempiente e determinate, ove possibile, in base a tabelle e tariffe ufficiali, il tutto a cura del Collegio di Vigilanza.

Art. 8 – Controversie

Per le controversie che dovessero insorgere nell'attuazione del presente Accordo è competente il TAR per il Veneto.

Art. 9 – Registrazione e spese contrattuali

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente Accordo di Programma, ivi comprese le eventuali spese di registrazione e trascrizione, sono assunte a carico del Fondo.

Art. 10 – Richiamo alla normativa

Per quanto non espressamente indicato nel presente Accordo di Programma, si rinvia alle norme vigenti in materia, dandosi comunque atto che il termine di efficacia del presente Accordo di programma è di anni dieci dalla sua efficacia.

Art. 11 – Norme finali e transitorie

Il presente accordo di programma, composto di n. 5 pagine, oltre all'allegato, dovrà essere ratificato, a pena di decadenza, da ciascun Consiglio Comunale entro 30 gg. dalla sua sottoscrizione (Articolo 34 D.L.vo 267/2000) e acquisirà efficacia decorsi 15 gg dalla pubblicazione all'albo pretorio dei Comuni di Fossalta di Portogruaro e di Portogruaro (Articolo 7 comma 6 L.R. 11/2004).

Tutti gli enti parti del presente accordo si impegnano a porre in essere ogni attività necessaria alla piena e completa attuazione dei piani e dei progetti oggetto del presente accordo, in linea con i criteri informativi dello stesso.

Letto, confermato e sottoscritto in data 26 maggio 2016

Il Sindaco del Comune di Portogruaro



[Handwritten signature]

Il Sindaco del Comune di Fossalta di Portogruaro



[Handwritten signature]

Fondo Spazio Industriale IDeA Fimit SGR S.p.A

IDEA FIMIT SGR S.p.A.
Via Brera, 21
20121 Milano
P.Iva 05553101006

[Handwritten signature]