COMUNE DI SANDRIGO

Provincia di Vicenza

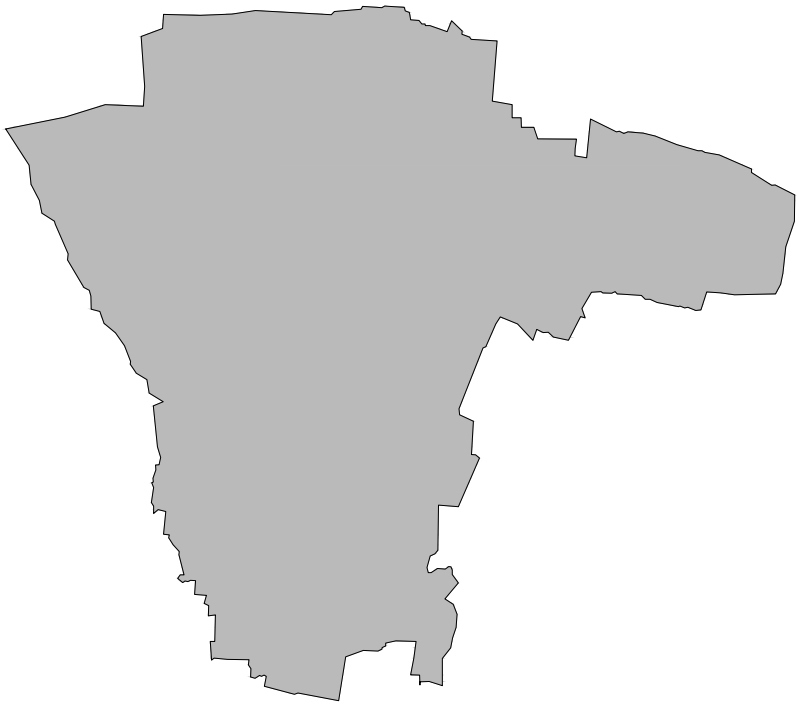
P.I.

Elaborato 3

Scala

Variante al P.I.

Accordo Pubblico Privato "A"



COMUNE DI SANDRIGO
Sindaco
Giuliano Stivan

Assessore all'urbanistica
Francesca Faresin

Ufficio Tecnico
Michele Boscardin (responsabile)
Ivan Novello
Elena Roberta Ambrosi
Fabiola Brazzale

DATA settembre 2012

COMUNE DI SANDRIGO (VI)
PIANO DEGLI INTERVENTI

ACCORDO PEREQUATIVO FRA IL *COMUNE* DI SANDRIGO E LA DITTA CRISTAL SRL
(Articolo 6 L.R. 23 aprile 2004 n. 11)

L'anno 2012, il giorno 16 del mese di ottobre, nella Casa Comunale in Sandrigo (VI), in Piazza Matteotti n. 10, tra le parti sottoscritte:

COMUNE DI SANDRIGO (C.F.95026510248), nella persona del Sindaco pro-tempore GIULIANO STIVAN, nato a il e domiciliato per la carica presso la residenza comunale in Piazza Matteotti n. 10, a Sandrigo, autorizzato alla firma del presente atto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 27/07/2012 avente ad oggetto *"Autorizzazione al Sindaco per la sottoscrizione dell'accordo perequativo con la ditta Cristal srl"*, di seguito indicato anche "Comune"

- da una parte -

e

Ditta Cristal srl (C. FISC: e P. IVA:), con sede a Sandrigo (VI). in Via in atto rappresentata dalla sig.ra Caretta Germana nata a il domiciliata a Sandrigo in via la quale interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante d'ora in avanti indicata come "parte privata"

- dall'altra parte -

PREMESSO CHE

- Il Comune di Sandrigo è dotato del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato in conferenza dei servizi in data 10/11/2010, successivamente ratificato da parte della Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 3.388 in data 30/12/2010;
- l'elaborato n. 4 del P.A.T. (Carta delle trasformabilità e individuazione degli ambiti territoriali omogenei) così classifica l'area oggetto del presente accordo: Area di urbanizzazione consolidata;
- l'art. 6 della Legge regionale 23 aprile 2004, n.11 disciplina gli accordi tra soggetti pubblici e privati in particolare prevede che:
  - gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente, senza pregiudizio dei diritti di terzi;
  - l'accordo così raggiunto costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle stesse alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;
  - il medesimo è recepito con la deliberazione di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;
  - per quanto non previsto dalla stessa L.R. 11/2004 trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 11, comma 2° e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241,
- il Consiglio comunale, con deliberazione n. 35 del 26/07/2011, ha adottato il primo Piano degli Interventi del Comune di Sandrigo, successivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 in data 27/07/2012;
- con tale strumento di pianificazione era stato recepito l'accordo pubblico privato sottoscritto in data 01/07/2011 tra il Comune di Sandrigo e la ditta Cristal s.r.l.;
- per quanto previsto al punto 3) del citato accordo – "Attuazione, flessibilità e validità dell'accordo", il Comune si era impegnato *"ad approvare il Piano degli Interventi entro il termine di 12 mesi"* e dunque entro il 30 giugno 2012;
- con nota del Sindaco in data 13/06/2012, prot. 7.058 è stata richiesta alla ditta Cristal srl la disponibilità ad accettare un diverso termine temporale per l'approvazione del Piano degli Interventi;
- con nota fatta pervenire in data 10/07/2012, prot. 8.050, la ditta Cristal srl ha comunicato di non aderire alla richiesta di proroga dei termini ed ha dato la propria disponibilità alla definizione di un nuovo accordo;

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 in data 27/07/2012 è stato conferito mandato al Sindaco di attivare il presente accordo che le Parti, di comune intesa, dichiarano essere sostitutivo del precedente, in conformità all'art. 13 delle NTO del Piano degli Interventi;
- l'area di proprietà della Ditta Cristal s.r.l. interessata dall'accordo ha superficie catastale complessiva di mq 73.661 e superficie reale complessiva di mq 74.778;
- le opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato denominato *"ex area Bordignon"*, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 23/07/1996, sono state concluse in data 30/08/2011 e collaudate con esito favorevole in data 10/01/2012: con delibera del Commissario Straordinario con poteri di Giunta Comunale n. 16 in data 08/02/2012 è stato preso atto del collaudo finale delle opere di urbanizzazione;
- l'area di cui al presente accordo risulta pertanto dotata di tutte le opere di urbanizzazione già previste dal previgente Piano Particolareggiato;

CONSIDERATO CHE

- l'Amministrazione ravvisa l'esistenza di un rilevante interesse pubblico con la stipulazione del presente accordo che a fronte di un corretto e funzionale sviluppo insediativo, consente di acquisire, dalla parte privata, vantaggi di rilevante interesse pubblico per il Comune;
- con il presente accordo, il Comune di Sandrigo e la parte privata sono addivenuti ad un'ipotesi concertata e condivisa di intervento, i cui contenuti sono riportati nella Scheda normativa allegato sub a) alla presente di cui ne costituisce parte integrante e sostanziale ;
- secondo quanto previsto dal richiamato art. 6 della L.R. 11/2004 le condizioni di rilevante interesse pubblico dell'iniziativa risultano con evidenza assicurate in quanto:
    a. la qui concordata previsione urbanistica dell'area, in conseguenza alla cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, garantisce la riqualificazione del contesto urbano in termini di sostenibilità, qualità dell'insediamento e dotazione di servizi, per la ricollocazione planivolumetrica di parte dei volumi edificabili e per l'obbligo assunto di costruire edifici che siano almeno in classe energetica B. Si rileva che la cubatura complessivamente edificabile da parte privata sarà, per mc 4.800, inferiore rispetto a quanto stabilito dal già citato Piano Particolareggiato.
    b. la parte privata cederà al Comune, in tempi brevi e certi, il lotto L della superficie catastale di mq 1.402 e il volume di mc 4.800 per l'insediamento di attrezzature di interesse comune;
    c. la parte privata realizzerà, a propria cura e spese, il passaggio ciclopedonale che collegherà l'area a parcheggio, indicata con la lettera I nell'allegato grafico, con la piazza SS. Filippo e Giacomo, attraversando la proprietà parrocchiale giusto atto di assenso acquisito prot. 8.434 del 20/07/2012, a firma del Parroco pro-tempore;

Tutto ciò premesso e considerato, tra le parti sottoscritte, come in epigrafe generalizzate e rappresentate

SI CONVIENE E STIPULA

quanto segue:

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo;
2. la scheda progettuale redatta ai sensi dell'art. 9 e 10 delle NTO del P.I. vigente, allegato sub) A alla presente, di cui costituisce parte integrante e sostanziale, disciplina urbanisticamente l'area oggetto del presente accordo e prevale sulla disciplina delle N.T.O del P.I.;
3. La parte privata si impegna a cedere al Comune di Sandrigo l'area individuata nell'allegata scheda normativa con la lettera L della superficie catastale di mq 1.402 ed il volume di mc 4.800;
4. a compensazione della cessione dell'area individuata con la lettera "L", il Comune rinuncia alla acquisizione dell'area individuata nell'allegata scheda normativa con la lettera F1, di

superficie catastale pari a mq 1.402, che avrebbe dovuto essere acquisita in base alle previsioni della convenzione urbanistica del Piano Particolareggiato;

5. Le parti si obbligano ad adempiere agli impegni di cui ai precedenti punti 3 e 4 entro 60 giorni dalla data di efficacia del Piano degli Interventi che recepisce il presente accordo;
6. si dà atto che la parte privata ha provveduto a cedere al Comune le aree e le opere di urbanizzazione del P.P. denominato "ex area Bordignon";

La parte privata si impegna inoltre:

7. a realizzare, a propria cura e spese, il passaggio ciclopedonale di collegamento tra l'area a parcheggio, indicata con la lettera I nell'allegato grafico, e la piazza SS. Filippo e Giacomo, secondo tempistica e modalità progettuali che saranno definite da separato atto da stipularsi tra le tre parti interessate;
8. a costruire edifici che siano classificati almeno in classe energetica "B" secondo normativa vigente;
9. a realizzare e cedere le aree per servizi primari aggiuntivi entro l'area di nuova edificazione secondo le quantità e le modalità indicate nell'allegata scheda (percorso ciclopedonale indicato con la lettera M e parcheggi)
10. a versare il contributo sul costo di costruzione e per opere di urbanizzazione secondaria dovuti, in base agli importi tabellari, applicabili per l'edificazione a destinazione residenziale e compatibile nelle aree indicate con le lettere F ed F1, dando atto che il contributo per opere di urbanizzazione primaria è stato assolto con la realizzazione delle relative opere nel Piano Particolareggiato;
11. a riconoscere al Comune la possibilità di insediare destinazione per attrezzature di interesse collettivo ad uso e con volumetria liberi nelle aree identificate con le lettere H e G (esclusa la porzione di mq 1.402 da permutare) nell'allegato grafico;
12. a redigere a propria cura e spese i tipi di frazionamento necessari per la conclusione del presente accordo, nonché le spese dei relativi atti

Il Comune, preso atto che i quantitativi di aree per servizi primari (parcheggio) già realizzati entro il perimetro del Piano Particolareggiato ed afferenti i volumi che saranno trasposti in base al presente accordo, sono superiori a quelli dovuti per la diversa destinazione d'uso dei volumi stessi, si impegna inoltre:

13. a riclassificare le aree identificate con le lettere F ed F1 in "tessuto omogeneo denso", edificabile secondo i parametri edilizi ed urbanistici riportati nell'allegata scheda progettuale. Per quanto non precisato nella scheda progettuale si fa riferimento alle NTO del Piano degli Interventi, al Regolamento edilizio ed alla normativa statale e regionale.

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE (art. 63 NT del PAT)

L'area ricade entro un ambito di urbanizzazione consolidata del PAT, all'esterno al perimetro del Centro Storico. L'attuazione prevista nell'allegata scheda non comporterà aumenti di volume rispetto a quanto stabilito nel previgente Piano Particolareggiato e risulta pienamente coerente con le dotazioni di servizi e le infrastrutture della zona, a fronte della eliminazione della previsione di insediamento di "attrezzature private di uso pubblico".
Il volume totale previsto nella scheda normativa è inferiore a quello previsto dal Piano Particolareggiato previgente.
L'area è agevolmente collegata alla viabilità esistente e prossima ai principali sottoservizi necessari a garantire una corretta infrastrutturazione.
Non si rilevano, negli immediati intorni, manufatti o aree di particolare interesse storico, architettonico ed ambientale coi quali gli impatti dello sviluppo edilizio qui stabilito possano in qualche modo interferire.

SPESE E REGIME FISCALE

Tutte le spese conseguenti al presente atto sono a carico della parte privata, così come restano a carico della ditta privata tutte le spese necessarie all'attuazione del presente atto, comprese quelle tecniche per la progettazione, la direzione dei lavori e la loro esecuzione, i frazionamenti catastali, la stipula delle convenzioni e degli atti di cessione.
Per norma di registro si dichiara che il presente accordo non è soggetto a registrazione ai sensi dell'art. 3 della tabella allegata al DPR 131/1986, mentre sarà soggetta a registrazione la convenzione urbanistica che sarà sottoscritta dal Dirigente comunale ai sensi dell'art. 107 del T.U.EE.LL. – D.lgs 267/2000;

La parte privata assume le obbligazioni di cui al presente accordo per sé, successori ed aventi causa, anche a titolo particolare e comunque obbligandosi, in caso di alienazione o di costituzione di diritti reali relativi ad aree o edifici inclusi nell'ambito, a trasferire in capo agli aventi causa tutti gli obblighi derivanti dal presente accordo che all'atto del trasferimento non fossero, in tutto o in parte, adempiuti.

RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni, oltre alle disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni e nell'art. 13 delle NTO del vigente Piano degli Interventi.

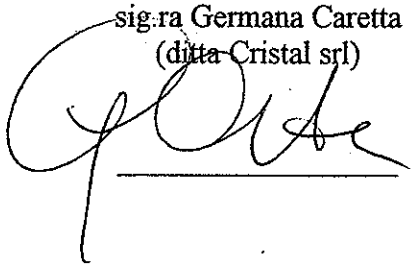
CONTROVERSIE

Tutte le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione del presente accordo, sono deferite alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo, secondo quanto stabilito dall'art. 11 comma 5° della legge 241/1990 e s. m. e i.

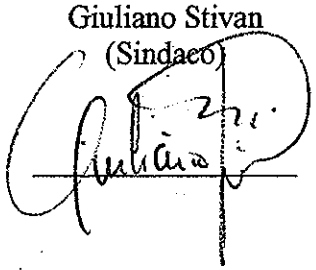
Si è redatta la presente scrittura che consta di n. 4 facciate e n. 21 righe di testo e che, previa lettura, viene sottoscritta dalle parti, come sopra rappresentate e intervenute.

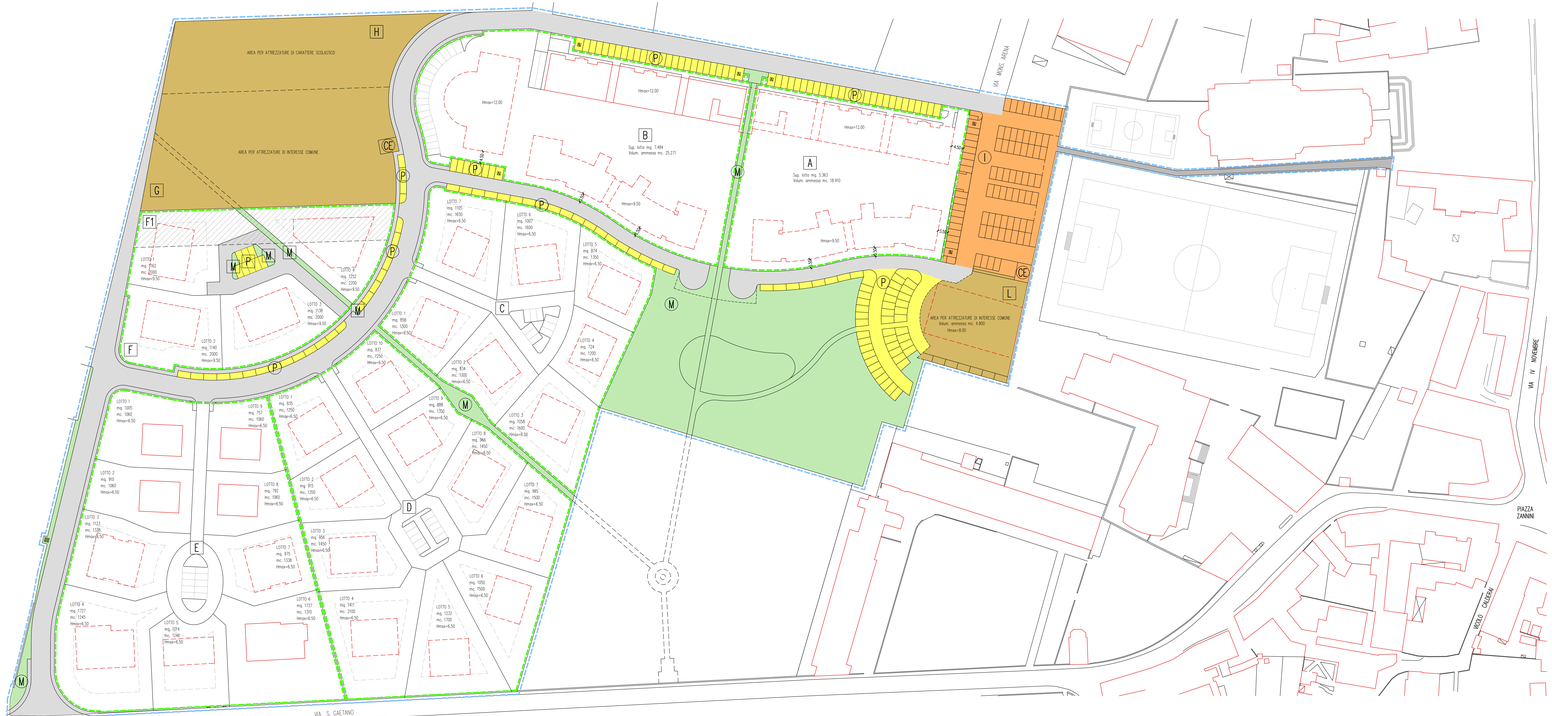
Letto, confermato e sottoscritto.

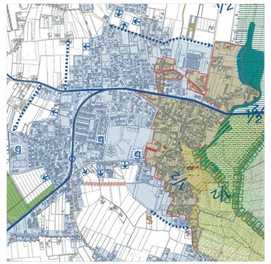
Parte privata
sig.ra Germana Caretta
(ditta Cristal srl)



Comune di Sandrigo
Giuliano Stivan
(Sindaco)







ESTRATTO DELL'ELABORATO N° 4 CARTA DELLA TRASFORMABILITA'
E INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI DEL P.A.T. SCALA 1 : 10000

AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA Art. 14 N.T. P.A.T.

ESTRATTO DELL'ELABORATO N° 3 ZONIZZAZIONE DEL P.I. SCALA 1 : 2000

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO Art. 10 N.T.O. P.I.

LEGENDA

- AMBITO D'INTERVENTO
- LOTTO 1 INDIVIDUAZIONE LOTTO
- DELIMITAZIONE MACROLOTTO EDIFICABILE PRIVATO
- VOLUMI GIA' REALIZZATI
- SEDIME INDICATIVO VOLUMI DA REALIZZARE

OPERE DI URBANIZZAZIONE

- P PARCHEGGIO PUBBLICO – STANDARD PRIMARIO
- I PARCHEGGIO PUBBLICO – STANDARD SECONDARIO
- M VERDE PUBBLICO – STANDARD PRIMARIO
- H AREA PER ATTREZZATURE DI CARATTERE SCOLASTICO – STANDARD SECONDARIO
- G–L AREA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE – STANDARD SECONDARIO
- CE AREA CABINA ENEL
- STRADE E MARCIAPIEDI
- f1 RIFERIMENTO A TIPO DI ATTREZZATURA ESISTENTE
- f1 RIFERIMENTO A TIPO DI ATTREZZATURA DI PROGETTO

Art 21 N.T.O. DESTINAZIONI D'USO

1. ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

RESIDENZIALE
DIREZIONALI
COMMERCIALI: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita in accordo con le previsioni della L.R. 15/2004 e del Reg. Comm. Pubb. Esercizi
ATTIVITA' LUDICHE E RICREATIVE (sussale di ballo, attività sportive e di spettacolo)
ARTIGIANATO DI SERVIZIO
TURISTICA E RICETTIVA
ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO PERTINENTI AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

ATTIVITA' INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI MOLESTE ED INSALUBRI
ATTIVITA' INSALUBRI DI 1° CLASSE
DEPOSITI ALL'APERTO
STALLE, SCUDERIE, ALLEVAMENTI ecc.
DISCOTECHE, SALE DA BALLO ecc.

MODALITA' D'INTERVENTO

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.)

Quanto previsto dalla presente scheda normativa prevale sulle N.T.O. del P.I.

COMUNE DI SANDRIGO (VI)
PIANO DEGLI INTERVENTI

ACCORDO PUBBLICO PRIVATO "A"

SCHEDA NORMATIVA ALLEGATA ALL'ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI "A" ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23/04/2004 n. 11, tra il Comune di Sandrigo e la ditta Cristal s.r.l. sottoscritto tra le parti in data 16/10/2012

IL SINDACO :	CRISTAL s.r.l. :