

COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE
ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA
LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N° 11

Il giorno ... del mese di ... dell'anno 2018 in ..., nella sede Municipale del Comune di Noventa di Piave tra i Signori:

- ... in qualità di ... del Comune di Noventa di Piave (VE) - codice fiscale/partita IVA 00624120275, domiciliato per la carica presso la Sede Municipale di Noventa di Piave (VE), Piazza G. Marconi n. 1, che interviene nel presente accordo per nome e conto del Comune che rappresenta autorizzato a sottoscrivere il presente accordo giusta deliberazione di Consiglio comunale n. ... del ... nel seguito del presente accordo denominato semplicemente «**COMUNE**», da una parte;
- e
- ... in qualità di ... di ROADHOUSE S.p.A. con socio unico, con sede in Castelvetro (MO), via Modena n. 53, iscritta nel Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di Modena con il numero di iscrizione e codice fiscale 03445670650, p. IVA 02734070366, e
- ... , in qualità di ... di MASSICA BACCHI s.r.l., società unipersonale, con sede a Noventa di Piave (VE), via Santa Maria di Campagna n. 8/c, iscritta nel Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di Venezia con il numero di iscrizione e Codice Fiscale e p. IVA 04579860265,

nel seguito del presente atto denominati anche semplicemente «**PROPONENTI**» dall'altra parte;

PREMESSO CHE:

- a) ROADHOUSE S.p.A. è promissaria acquirente degli immobili censiti al foglio 11 mappali 57, 362 e 365 (di proprietà degli eredi Pravato), con mq. 983 complessivi di superficie catastale;
- b) MASSICA BACCHI s.r.l. è proprietaria degli immobili censiti al foglio 11 mappali 56, 363 e 529, con mq. 547 complessivi di superficie catastale;
- c) l'art. 6 della Legge Regionale 23.04.2004 n. 11, prevede da parte dei Comuni, delle Province, della Regione la possibilità di “concludere accordi con soggetti pubblici e privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico”, confermando che tali accordi “costituiscono parte integrante degli strumenti di pianificazione cui accedono”;
- d) il comune di Noventa di Piave è dotato del Piano di Assetto del Territorio approvato in Conferenza di Servizi in data 16.12.2013 e ratificato dalla D.G.P. n. 3 del 17 gennaio 2014, pubblicata sul BUR n. 21 del 21.02.2014; e che ai sensi dell'articolo 48 della Legge Regionale n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, il Piano Regolatore Generale vigente ha acquistato il valore e l'efficacia del Piano degli Interventi, per le sole parti compatibili con il PAT;

- e) le aree di sopra descritte, per complessivi mq 1.530 di superficie catastale, come meglio rappresentato nell'elaborato grafico denominato in calce "Allegato A", e nel seguito del presente atto denominate anche semplicemente "LOTTO", sono così classificate negli strumenti urbanistici:
- nella tav. 4 del PAT, Carta della Trasformabilità: Area di urbanizzazione consolidata;
 - negli elaborati grafici del Piano degli Interventi: Zona B (mappali 56, 57, 529, 363, 362 – parziale e 365 - parziale) per complessivi mq 1.141, e area a verde attrezzato Sc (mappali 365 - parziale e 362 – parziale) per complessivi mq 389;
- f) per le zone B le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, all'art. 35, comma 2 prevedono le seguenti destinazioni d'uso: *residenza, terziario diffuso, attrezzature per lo spettacolo, servizi e attrezzature collettive di interesse locale o generale*, mentre i commi 4, 5 e 7 del medesimo art. 35 prevedono i seguenti interventi:
4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento anche staccato della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
 5. È ammesso inoltre in attuazione diretta l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,60 mq/mq. È sempre ammessa la saturazione dell'indice di edificabilità fondiaria di 0,60 mq/mq mediante l'utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Art. 13, nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi.
 - ...
 7. Deve in ogni caso essere rispettata la seguente disciplina di zona:
 - Lotto minimo (nel caso di nuovi interventi) = mq 600*
 - Rapporto di copertura massimo = 35%*
 - Altezza massima dei fabbricati = ml. 12,50*
 - Raggio minimo in lotti diversi = ml. 5,00*
 - Raggio minimo nello stesso lotto = ml. 3,00*
 - Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10.00*
 - Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante;*
 - Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml. 5,00*
 - Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml. 7,00 = ml. 7,50*
- g) attualmente il LOTTO è servito da un unico accesso carraio sulla via Calnova, ma in occasione della realizzazione della viabilità ad uso pubblico posta a sud-ovest del LOTTO stesso è stata prevista la possibilità di aprire un ulteriore accesso carraio in corrispondenza dell'attuale mappale 627, ovvero di fronte all'area a verde attrezzato Sc;
- h) è intenzione dei PROPONENTI realizzare un intervento di riqualificazione urbanistica sia del compendio immobiliare localizzato in zona B sia dell'area destinata a servizi pubblici, mediante la demolizione e ricostruzione dell'edificio

esistente in arretramento rispetto all'attuale fronte su via Calnova, utilizzando, per garantire la sicurezza della circolazione, come ingresso al LOTTO l'accesso posto sulla strada di servizio ad uso pubblico, consentendo solo l'uscita con svolta a destra su Via Calnova;

- i) al fine consentire la costruzione del nuovo edificio in arretramento da Via Calnova e realizzare la nuova circolazione viaria interna al LOTTO, senza compromettere l'utilizzo della superficie coperta realizzabile in conformità a quanto disposto dall'art. 35 comma 7 delle N.T.O. è stata valutata l'opportunità di modificare la destinazione d'uso dell'area ora classificata a Sc – verde attrezzato, ad area destinata a Parcheggio, senza ridurre la dotazione degli standard urbanistici afferenti il dimensionamento del Piano degli Interventi;
- j) la nuova superficie a parcheggio sarà realizzata a carico dei PROPONENTI, sarà vincolata ad uso pubblico e potrà essere computata ai fini della verifica della dotazione di aree a servizi pubblici per i complessi commerciali, il terziario diffuso e le attività direzionali di cui al comma 10 dell'art. 41 delle N.T.O.;
- k) sul LOTTO sarà costituita una servitù di passaggio di larghezza minima di ml 3,50 per consentire l'uscita dei veicoli su Via Calnova;
- l) é interesse del Comune procedere alla riqualificazione edilizia ed urbanistica dell'intero compendio assicurando la realizzazione e gestione dell'area a servizi pubblici prevista dal Piano degli Interventi a carico dei PROPONENTI, garantendo la circolazione in sicurezza in tale ambito;
- m) i PROPONENTI, condividendo gli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione comunale in relazione sia alla riqualificazione edilizia e urbanistica dell'ambito oggetto di intervento e al mantenimento della dotazioni di aree a servizi pubblici, sia alla messa in sicurezza delle modalità di accesso all'ambito, come richiamate alle precedenti lettere attualmente il LOTTO è servito da un unico accesso carraio sulla via Calnova, ma in occasione della realizzazione della viabilità ad uso pubblico posta a sud-ovest del LOTTO stesso è stata prevista la possibilità di aprire un ulteriore accesso carraio in corrispondenza dell'attuale mappale 627, ovvero di fronte all'area a verde attrezzato Sc; e è intenzione dei PROPONENTI realizzare un intervento di riqualificazione urbanistica sia del compendio immobiliare localizzato in zona B sia dell'area destinata a servizi pubblici, mediante la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente in arretramento rispetto all'attuale fronte su via Calnova, utilizzando, per garantire la sicurezza della circolazione, come ingresso al LOTTO l'accesso posto sulla strada di servizio ad uso pubblico, consentendo solo l'uscita con svolta a destra su Via Calnova;**Errore. Non è stato specificato un nome segnalibro.**, si sono resi disponibili a concordare quanto oggettivato, mediante la realizzazione dell'area a parcheggio, come meglio precisato nei successivi articoli.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO TRA LE PARTI COME SOPRA COSTITUITE SI ACCORDA QUANTO SEGUE:

Articolo 1 - Premesse ed elaborati

1. Le premesse sono parte integrante ed essenziale del presente accordo e valgono quale criterio interpretativo dello stesso.

Articolo 2 – Norme regolatrici

1. Le Parti danno atto che il presente accordo è regolato:
 - dalle clausole del presente atto che costituiscono la manifestazione integrale degli impegni e degli accordi concordati ed intervenuti con il COMUNE;
 - dal codice civile e dalle altre disposizioni normative in vigore in materia di contratti di diritto privato.

Articolo 3 - Scopo dell'accordo

1. Il presente accordo viene stipulato ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della legge regionale n. 11 del 2004 ed è volto specificamente a introdurre nel P.I. vigente, la proposta di intervento avanzata dal PROPONENTI che il COMUNE riconosce di rilevante interesse pubblico per le ragioni illustrate in premessa. Pertanto, il presente accordo e gli allegati elaborati grafici e normativi riportati in calce costituiscono parte integrante del P.I. e sono contestualmente recepiti in sede di adozione di quest'ultimo ai sensi dell'art. 6, terzo comma, della legge regionale n. 11 del 2004. Le Parti convengono che il presente accordo ha l'effetto di determinare il contenuto discrezionale della strumentazione urbanistica della redigenda variante al P.I.

2. In particolare il presente accordo di pianificazione prevede:
 - a) la variazione della destinazione d'uso da verde attrezzato - Sc a Parcheggio dell'area identificata al Foglio 11 mappali 365 - parziale e 362 – parziale, per complessivi mq 389;
 - a) il vincolo ad uso pubblico dell'area a parcheggio come descritto alla lettera precedente;
 - b) la realizzazione del parcheggio a carico dei PROPONENTI;
 - c) la costituzione di una servitù di passaggio entro il LOTTO di proprietà dei PROPONENTI, per consentire l'uscita dei veicoli su Via Calnova;

3. Le Parti riconoscono che il presente accordo è conforme alla legislazione e alla pianificazione sovracomunale vigente e non incide sui diritti dei terzi perché l'individuazione delle aree oggetto di accordo riguarda terreni di proprietà dei PROPONENTI che in qualità di proprietari sottoscrivono il presente atto.

Articolo 4 – Impegni del PROPONENTI

1. I PROPONENTI si impegnano entro i termini di cui al successivo articolo 8:

- a) realizzare il parcheggio nell'area identificata al foglio 11 mappali 365 - parziale e 362 – parziale, per complessivi mq 389;
- b) vincolare ad uso pubblico l'area a parcheggio di cui al precedente punto;
- c) costituire una servitù di passaggio sui mappali 362 e 363 del foglio 11 per consentire l'uscita su via Calnova degli utenti del parcheggio, come meglio rappresentato nell'elaborato grafico denominato in calce "Allegato C";
- d) farsi carico della manutenzione dell'area a parcheggio e della servitù di passaggio di cui ai precedenti punti;
- e) versare la somma di €20.571,00 (ventimilacinquecentosettantuno,00) come contributo perequativo determinato in relazione all'utilizzo della corsia di servizio del nuovo parcheggio anche come corsia di accesso al LOTTO, consentendo la costruzione del nuovo edificio sul limite della zona B;

Articolo 5 – Contenuti urbanistici

1. I contenuti urbanistici del presente accordo sono rappresentati dagli elaborati grafici denominati in calce "Allegato B";

Articolo 6 – Obblighi del Comune

1. Il COMUNE si impegna a:

- a) Attivare e concludere, secondo i principi desumibili dalla legge 241/90 e successive modificazioni e dalle leggi speciali che disciplinano le singole fattispecie, e in conformità a quanto disposto dall'art. 6 della LR 11/2004, le necessarie procedure amministrative conseguenti all'attuazione del presente accordo;
- b) proporre l'assunzione negli atti di pianificazione comunale e nei permessi di costruire comunque denominati le previsioni concordate con i PROPONENTI per garantire, nel rispetto della disciplina di diritto vigente, il recepimento dei contenuti del presente accordo come precisati nel precedente articolo e in particolare la variazione della destinazione d'uso da verde attrezzato - Sc a Parcheggio dell'area identificata in catasto al foglio 11 mappali 365 - parziale e 362 – parziale, per complessivi mq 389.

Articolo 7 - Trasferimento a terzi degli obblighi assunti

1. Tutti gli obblighi assunti con il presente accordo dai PROPONENTI si trasferiranno ai futuri acquirenti e/o beneficiari, nonché agli eventuali eredi, successori o aventi causa, ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita o promissorie, le quali non potranno avere alcuna efficacia nei confronti del COMUNE.

2. I PROPONENTI danno atto che in caso di trasferimento a terzi della proprietà gli obblighi assunti con il presente accordo, verranno trasferiti di diritto al nuovo proprietario e/o avente causa, impegnandosi altresì a far inserire detti obblighi nell'atto notarile di compravendita e a darne preventiva comunicazione al COMUNE.

Articolo 8 – Tempistiche e durata dell'accordo

1. I PROPONENTI si impegnano a:
 - a) versare la somma di cui al precedente art. 4, comma 5, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della Variante al PI cui accede il presente accordo di pianificazione, e comunque entro la data di sottoscrizione da parte del comune;
 - b) iniziare e concludere i lavori relativi alle opere previste dal presente accordo di pianificazione secondo le seguenti tempistiche:
 - nuovo parcheggio di uso pubblico: inizio lavori entro un anno e conclusione dei lavori entro tre anni dall'entrata in vigore della Variante al PI cui accede il presente accordo di pianificazione,
 - costituzione della servitù di passaggio sui mappali 362 e 363 del foglio 11 entro la conclusione dei lavori del parcheggio di uso pubblico e comunque entro tre anni dall'entrata in vigore della Variante al PI cui accede il presente accordo di pianificazione;
2. Decorsi inutilmente i termini di cui al comma precedente la variante al PI decade, ai sensi dell'art. 18, comma 7 della LR 11/2004.
3. Le Parti si riservano la facoltà, in ragione a documentati motivi di opportunità e su richiesta del PROPONENTI, di concordare scadenze e termini diversi.
4. Il presente accordo dura fino al completo assolvimento degli obblighi assunti e attestati con appositi atti determinativi o certificativi da parte del COMUNE.

Articolo 9 – Condizioni risolutive dell'accordo

1. Qualora le previsioni urbanistiche di cui agli artt. 5 e 6, per fatti sopravvenuti ingenerati da provvedimenti di Amministrazioni diverse dal COMUNE o per causa di forza maggiore o per annullamenti definitivi, anche giurisdizionali, ad opera di terzi e/o comunque per fatti non imputabili alle parti, diventi in via definitiva inefficace e/o inattuabile, il presente accordo deve intendersi automaticamente risolto senza che le Parti abbiano nulla a pretendere.
2. Parimenti, il presente accordo deve intendersi automaticamente risolto a tutti gli effetti senza che le Parti abbiano nulla a pretendere nei seguenti casi:
 - a) se per volontà o causa del COMUNE lo stesso non provveda ad approvare la variante al P.I. cui accede il presente accordo di pianificazione entro il termine di centottanta giorni dalla data di adozione della stessa;
 - b) se per volontà o causa dei PROPONENTI, gli stessi non procedano iniziare e concludere i lavori relativi alle opere previste dal presente accordo di pianificazione secondo le tempistiche definite nel precedente Articolo 8 comma 1. lettera b.
3. Le Parti si riservano la facoltà, in ragione a documentati motivi di opportunità e su richiesta dei PROPONENTI, di concordare scadenze e termini diversi.

4. Nei casi di risoluzione anticipata, il COMUNE si riserva la facoltà di ripianificare, senza vincoli di destinazione e senza che i PROPONENTI abbia nulla a pretendere, gli ambiti territoriali interessati dal presente atto, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici del Piano di Assetto del Territorio (PAT) e quelli esecutivi del P.I.

5. Per motivi di pubblico interesse il COMUNE può recedere unilateralmente dal presente accordo, in tal caso deve prevedere un equo indennizzo a favore dei PROPONENTI.

Articolo 10 - Controversie

1. È esclusa con il presente accordo la competenza arbitrale per la definizione di eventuali controversie.

2. Le eventuali controversie che dovessero sorgere durante la concessione dovranno essere preliminarmente esaminate tra le Parti in via amichevole e qualora non si pervenga ad una risoluzione bonaria delle stesse si potranno adire le vie legali.

3. Viene eletto come unico Foro competente il Foro di Venezia.

Articolo 11 - Regime fiscale

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti il presente accordo e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso sono a carico dei PROPONENTI.

Articolo 12 - Trascrizione

1. Ai sensi dell'art. 2645-quater del Codice Civile, le parti contraenti autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia, per quanto eventualmente occorrente, all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 13 – Trattamento dei dati personali

1. I PROPONENTI con la sottoscrizione del presente accordo autorizzano il COMUNE al trattamento dei propri dati personali in ottemperanza al D.Lgs 196/2003.

Articolo 14 – Pubblicità degli elaborati

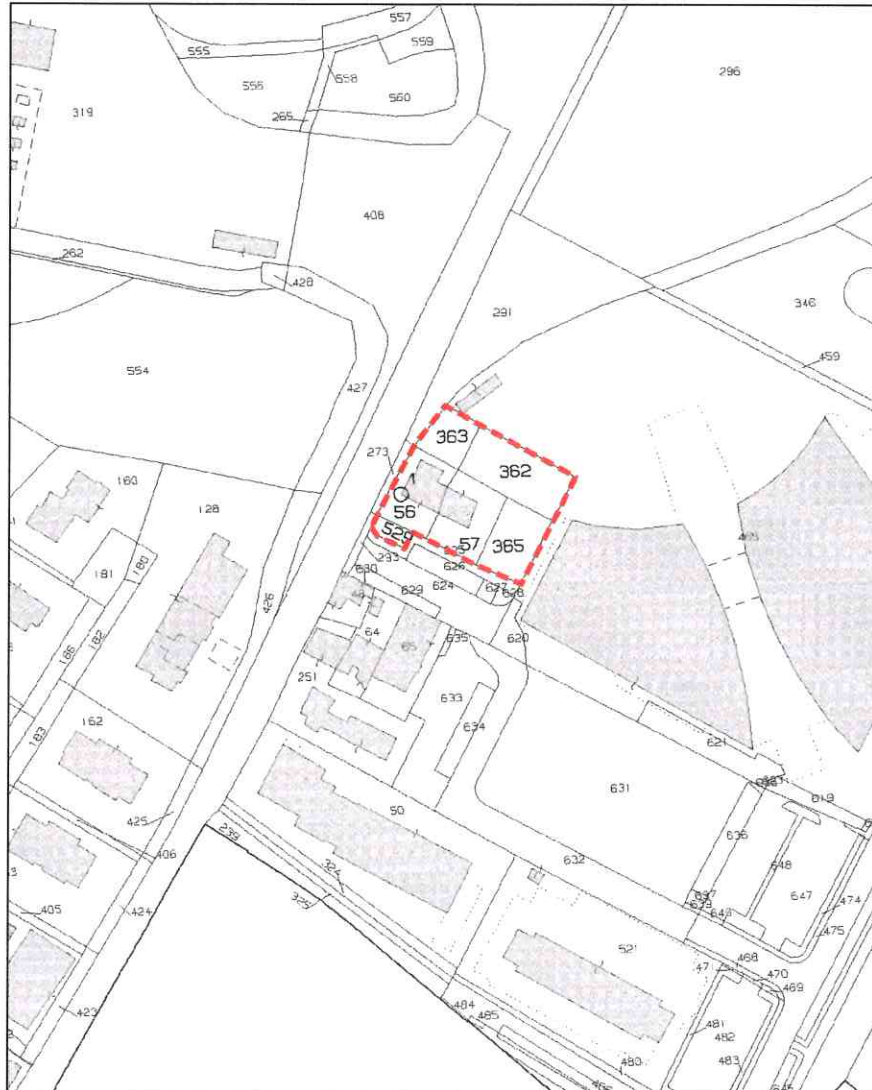
1. Anche se non materialmente allegati, le Parti danno atto che il presente accordo approvato con delibera di C.C. n° ... del ... è composto da:

- a) Allegato A – individuazione dell'ambito dell'accordo di pianificazione su mappa catastale;
- b) Allegato B – individuazione dell'ambito dell'accordo di pianificazione sugli elaborati grafici del Piano degli Interventi in scala 1:5000 e 1:2000, con

- definizione della Variante urbanistica;
- c) Allegato C – Schema planivolumetrico, con indicati l'area a parcheggio e il tracciato della servitù di passaggio.

Noventa di Piave, lì ...

ALLEGATO A- Accordo di Pianificazione



Legenda - Scala 1:2000



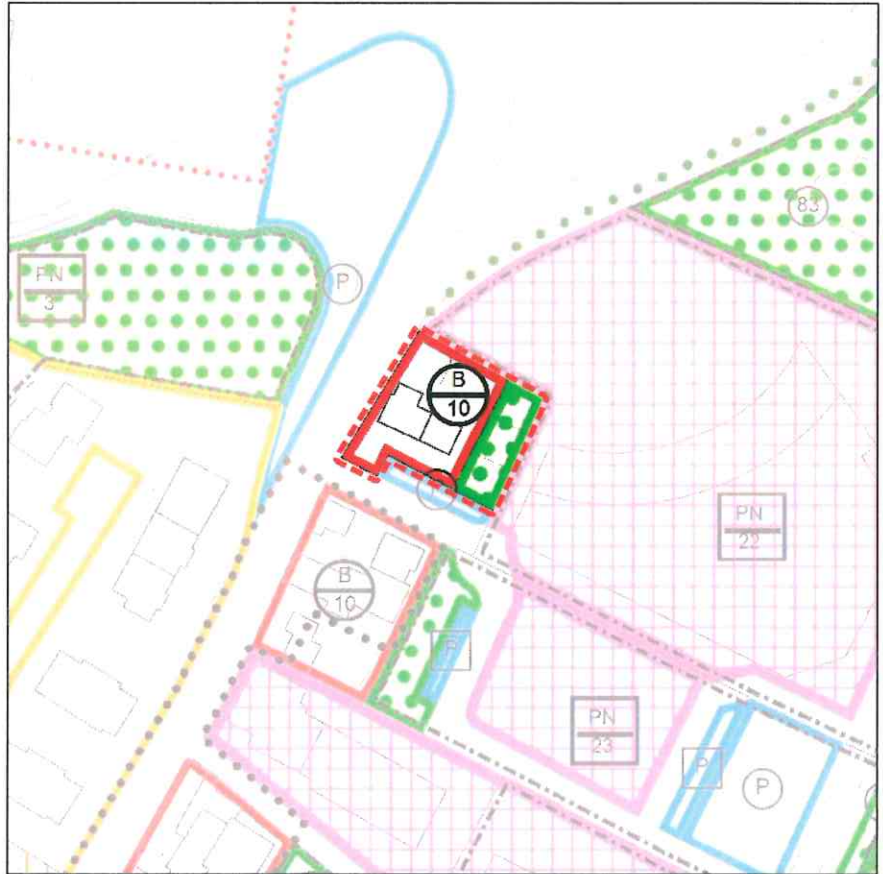
Ambito Variante su base catastale

Fg.11 Mappali 363, 362, 365,
57, 56, 529

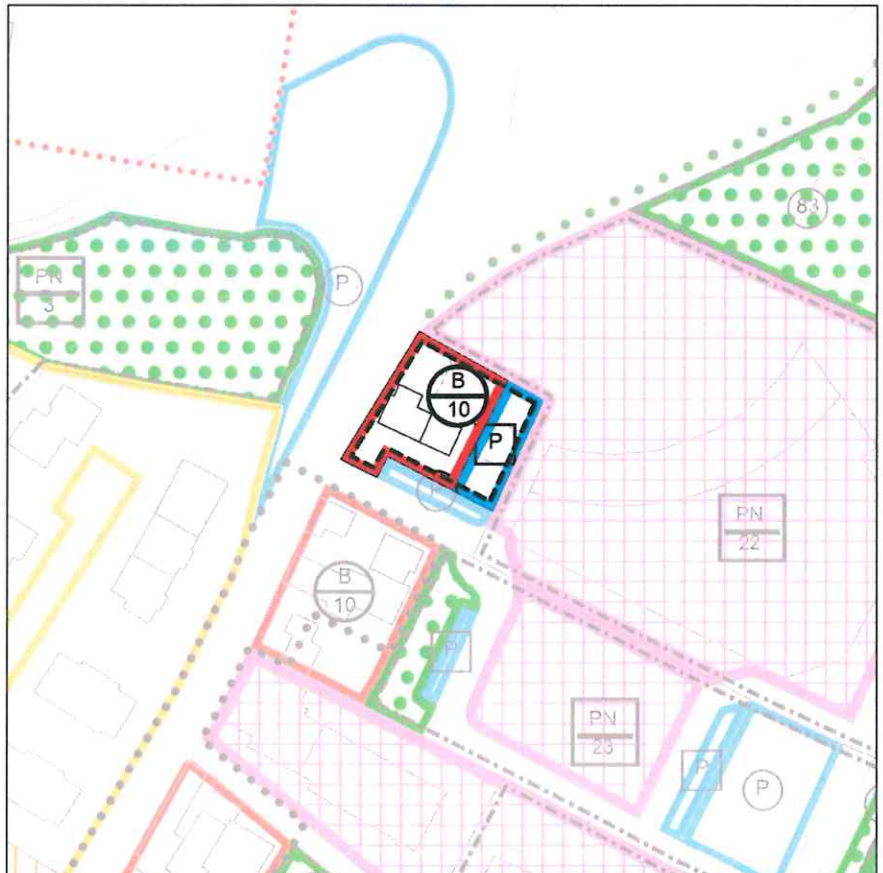
ROADHOUSE S.p.A.
Via Modena, 53
41014 CASTELNUOVO DI MODENA (MO)
Part. IVA 02734070366
Cod. Fisc. 03445670650

ALLEGATO B - Accordo di pianificazione

VIGENTE








VARIANTE



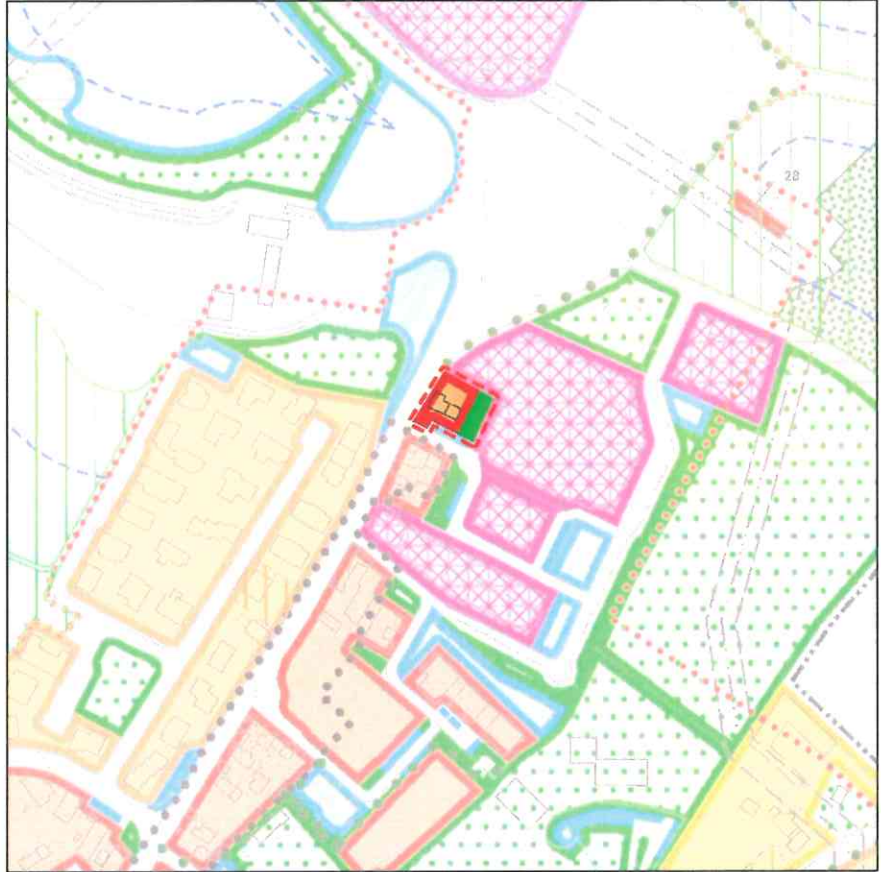
ROADHOUSE S.p.A.
Via Modena, 53
41014 CASTELVETRO DI MODENA (MO)
Part. IVA 0273070326
Cod. Fisc. 03442670650

Legenda - Scala 1:2000

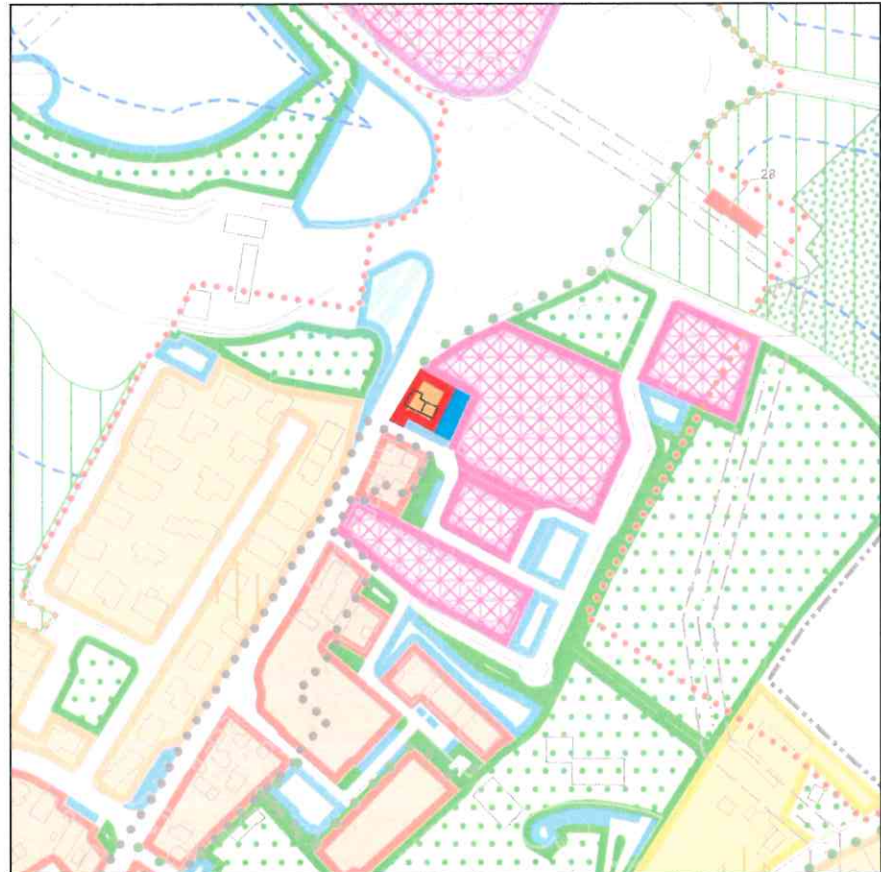
- | | | | | | |
|---|--------------------|--|-----------------------|--|----|
|  | Ambito di variante |  | Zone B |  | Sc |
|  | Aree per parcheggi |  | Comparto obbligatorio | | |

ALLEGATO B - Accordo di pianificazione

VIGENTE



VARIANTE



Legenda - Scala 1:5.000



Ambito di Variante



Zone B



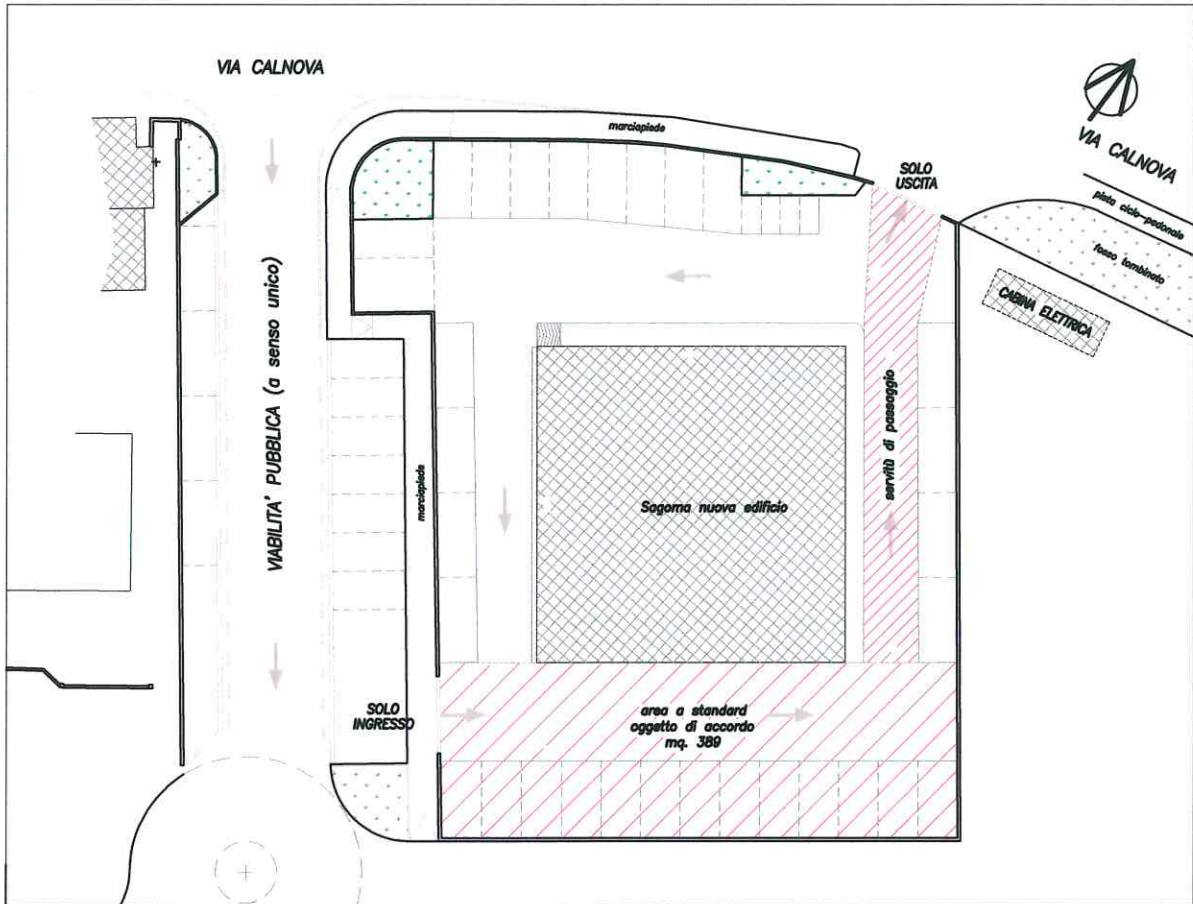
Sc



P

ROADHOUSE S.p.A.
Via Modena, 53
41014 CASTELVECCO di MODENA (MO)
Part. IVA 02534070366
Cod. Fisc. 03445670650

ALLEGATO C - SCHEMA PLANIVOLUMETRICO



ROADHOUSE S.p.A.
Via Modena, 53
41014 CASTELVETRO di MODENA (MO)
Part. IVA 02734070366
Cod. Fisc. 03445670650