

ACCORDO di programma

fra il COMUNE di CASALE SUL SILE, c.f. 80008210264, di seguito nel presente accordo anche denominato “il Comune”, rappresentato in questo atto dal Responsabile dell'Area Servizi Tecnici e Gestione del Territorio, domiciliato per la carica presso la sede municipale in via Vittorio Veneto 23, il quale dichiara di agire esclusivamente nell'interesse dell'Ente giusta deliberazione di Giunta comunale \_\_\_\_\_, da una parte

e SOCIETA' IMPRESA EDILE di DONADEL LUCA e F.lli s.n.c., c.f. e partita Iva 03469730265, con sede in via Marconi 82 a Roncade (TV), in persona del socio e legale rappresentante pro tempore sig. Donadel Luca, e la signora BAESSE KETTY, residente in via Marconi 48/e a Casale sul Sile, C.F. BSSKTT74569L4070, di seguito insieme e congiuntamente denominati “parte privata” o “proponente”, dall'altra parte

premesso che:

a) La Società Impresa Edile di Donadel Luca e F.lli s.n.c. è proprietaria dell'area con sovrastante fabbricato, attualmente inagibile, censita al Catasto Urbano, foglio C/9, mappale 1744, subalterni da 1 a 4;

b) L'area in parola, contraddistinta come u.m.i. n. 52 dal Piano Regolatore Comunale, si trova all'interno del perimetro del Centro Storico del Capoluogo, e ricade in parte in ZTO Fb “aree per attrezzature di interesse comune”, in parte in ZTO Fa “parti del territorio destinate ad attrezzature per l'istruzione”;

c) La destinazione pubblica dell'area risale al 2000 ed è stata prevista dallo strumento urbanistico generale (approvato con DGRV n. 337 dell'8 Febbraio 2000) in ragione della sua contiguità e continuità con il contesto urbano già di proprietà pubblica che la circonda, edificato con plessi scolastici, un magazzino comunale, una biblioteca;

d) Il Comune ha inteso e tuttora intende acquisire la proprietà sia dell'area scoperta, sia del fabbricato esistente per destinarli a standard dell'edilizia scolastica, secondo il programma di ampliamento del plesso scolastico intrapreso già col PAT in vigore dal 2007, precisato con delibera consiliare 25 settembre 2008, n. 58, e ribadito dal Consiglio Comunale con delibera di indirizzo del 27 settembre 2012;

e) In particolare, la relazione al PAT del 2005, sotto la rubrica “Istruzione”, precisa: “*Dal punto di vista delle scuole e in generale di aree per l'istruzione, la dotazione a standard (prevista dalla L.R. 61/85) è di 4,5mq/ab dei 99.330 mq previsti dal dimensionamento per la realizzazione di aree per l'istruzione, sono stati realizzati in totale 42.729 mq, quindi lo standard per abitante risulta sottodimensionato rispetto a quanto previsto per legge, essendo di circa 3,7mq/ab. In relazione anche al continuo aumentare della popolazione registrato in questi ultimi anni, il deficit di servizi scolastici è destinato ad ampliarsi, quindi l'adeguamento dell'offerta degli spazi per la didattica risulta un'esigenza prioritaria al fine di dare risposta alla crescente richiesta di questo tipo di servizi*”; la già menzionata delibera consiliare n. 58 del 2008 attesta che questo “adeguamento prioritario” ha dovuto scontrarsi con la carenza di spazi a parcheggio e finanche con l'indice edilizio di zona, e che è iniziato finora con l'ampliamento della scuola secondaria di primo grado “A. Gramsci” (realizzazione della nuova mensa e sala polivalente) nella contigua ZTO Fa;

f) Su queste basi, in sede di Variante al PI adottata con delibera consiliare 13 ottobre 2011, n. 59 il Comune ha limitato le facoltà edilizie esercitabili in loco alla manutenzione straordinaria, mentre ha previsto la delocalizzazione di ogni relativo sviluppo volumetrico in altro sito e in ZTO C2 mediante lo strumento del credito edilizio;

g) In ragione di ciò, il Comune ha sospeso in salvaguardia con provvedimento prot. n. 15985 del 18 ottobre 2011 l'esame della domanda di permesso di costruire avanzata dalla società Donadel l'11 agosto 2011 per la ricostruzione del volume con ampliamento definito igienico-sanitario da 523,15 a 559,78 mc;

h) Con ricorso a r.g. n. 83/2012 la Società Impresa Edile di Donadel Luca e F.lli s.n.c. e la signora Baesse hanno impugnato detto provvedimento soprassessorio chiedendone l'annullamento e la condanna del Comune a risarcire € 450.000;

i) a seguito della sospensione giurisdizionale del provvedimento soprassessorio, il Comune ha esaminato nel merito la pratica edilizia emettendo, all'esito, una comunicazione di motivi ostativi ex art.

10-bis l. n. 241/1990, fatta oggetto di motivi aggiunti nel ricorso pendente a r.g. n. 83/2012;

j) il Comune di Casale sul Sile è proprietario, in regime di patrimonio indisponibile, e a seguito di cessione nell'ambito di una lottizzazione convenzionata denominata "eredi Bonomo" (cessione avvenuta in data 14 giugno 2007, con rogito del notaio Fumo Reg. Gen. 31777 Reg Part. 17835 registrato a Treviso il 29/06/2007 al n. 11458) di un'area di 725 mq, che il Piano di lottizzazione destinava a verde pubblico;

k) permane, e si è anzi rafforzato, l'interesse pubblico ad aggregare il compendio di proprietà Donadel alle contigue aree di proprietà pubblica, in un'ottica generale di razionalizzazione e riqualificazione degli spazi a servizi esistenti, attualmente dispersi, nonché di potenziamento della dotazione di aree per l'istruzione e di parcheggi, attualmente insufficiente, e al fine specifico di utilizzare a finalità scolastiche sia l'area libera sia la volumetria esistente, ricomponibile in altro e nuovo edificio destinabile al medesimo plesso scolastico;

l) L'art. 37 della l.r. n. 11/2004 dispone sotto la rubrica "Compensazione urbanistica" che *"Con le procedure di cui agli [articoli 7, 20 e 21](#) sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo"*;

m) l'art. 36 della medesima l.r. n. 11/2004, disciplinante la "Riqualificazione ambientale e credito edilizio" in relazione all'obiettivo generale, di cui al comma 1, di consentire e incentivare la riqualificazione urbanistica mediante eliminazione delle eventuali opere incongrue, dispone a sua volta che *"La demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale di cui al comma 1, determinano un credito edilizio"* (comma 3), laddove *"Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 3 ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo 37. I crediti edilizi sono annotati nel registro di cui all'[articolo 17](#), comma 5, lett. E) e sono liberamente commerciabili. Il PI individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di cui al comma 1 ovvero delle compensazioni di cui all'articolo 37"* (comma 4);

n) in ragione e in applicazione delle previsioni di cui agli articoli 37, 36 e 7 della l.r. n. 11/2004, in ragione e nel perseguimento del pubblico interesse intrinseco nell'acquisizione al patrimonio pubblico, senza oneri finanziari per l'Amministrazione, di immobili aggregabili a contesti e spazi già pubblici e destinabili a servizio delle relative funzioni, ed infine in considerazione anche dell'esigenza e opportunità di porre fine al contenzioso in essere a spese compensate ossia senza rischi di soccombenza per l'Amministrazione ed anzi con componimento e consolidamento giuridico delle rispettive posizioni, pubblica e privata, il Comune di Casale sul Sile ritiene di poter efficacemente e contestualmente conseguire insieme tutti gli obiettivi suesposti mediante un accordo di programma in variante puntuale del PI, che preveda in sintesi:

- la permuta senza conguagli a carico dell'Amministrazione fra l'area di proprietà privata indicata sopra sub a) e quella di proprietà pubblica indicata sopra sub j);
- la trasformazione da privata a pubblica della destinazione urbanistica del volume esistente in area privata, da una parte, e la trasformazione da pubblica a privata (edificabile) dell'area sub j);
- il riconoscimento di un indice edilizio modulato su quello delle aree contermini, tale da comprendere una quota corrispondente al volume privato residenziale esistente e trasferito ed una limitata quota di credito edilizio in funzione degli obiettivi di pubblico interesse perseguiti, come previsto dal combinato disposto degli articoli 36 e 37 della legge n. 11/2004;
- una conseguente, distinta articolazione degli oneri di urbanizzazione dovuti, sì da applicare le tabelle vigenti per la zona B3 alla sola quota di volumetria maggiore di quella già esistente nell'altro sito;
- la definizione del giudizio pendente con rinuncia al ricorso e (in ogni sede) alla domanda risarcitoria, a spese compensate;

o) la permuta si traduce in una sostanziale invarianza di aree a standard pubblico, trasponendo altrove uno spazio già a destinazione pubblica, solo specificandone la funzionalità a servizio scolastico, il tutto senza incidere sui limiti del dimensionamento del piano regolatore comunale e sull'equilibrio urbanistico della zona residenziale che attualmente comprende l'area pubblica a destinazione Fb;

p) il valore delle aree oggetto di permuta è descritto anche in rapporto coi costi e con gli effetti

della relativa trasformazione nonché con l'indice di edificabilità differenziale attribuito all'area ora pubblica da trasformare, nella stima redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale, approvata dal Comune con delibera di Giunta n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, allegata al presente accordo;

q) alla data odierna, si sono tenute le seguenti conferenze di servizi istruttorie e decisorie, alle quali è stata invitata anche la Soprintendenza competente in ragione del vincolo *ex lege* sull'area di proprietà pubblica determinato dal corso del canale Rio Serva: (*inserire le date delle conferenze*) ....., i cui verbali per quanto occorra vengono qui integralmente richiamati;

tutto ciò premesso e considerato quale parte integrante e sostanziale del seguente accordo, riconoscendo l'interesse pubblico dell'intervento finora descritto, le parti stipulano quanto segue.

\* \* \*

## 1. Oggetto dell'accordo

1.1. Il presente accordo di programma è adottato ai sensi degli articoli 37, 36 e 7 della l.r. n. 11/2004 ed è finalizzato all'acquisizione al patrimonio pubblico dell'area edificata censita al Catasto Urbano, foglio C 9, m.n. 1744, a fronte del riconoscimento ai proprietari dell'area medesima della facoltà di recuperare adeguata capacità edificatoria, in parte nella forma del credito edilizio, su altra area, di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area privata.

1.2. Conseguentemente, in variante parziale al vigente PI, l'area pubblica inedificata catastalmente censita al foglio 21, mappali n. 1000, 1015, e 1004, della superficie complessiva di 725 mq, e attualmente destinata dal Piano Regolatore Comunale a "aree attrezzate a parco, verde, gioco e sport", viene riclassificata in zona residenziale "B3" a intervento edilizio diretto al pari del contesto urbano in cui è inserita, con riconoscimento, previa cessione in permuta dell'area privata, di un indice di fabbricabilità (If) pari a 1,5 fino ad un massimo di 1000 mc., comprensivi della volumetria privata attualmente esistente nell'area privata medesima.

1.3. La variazione urbanistica viene meglio descritta ed è disciplinata dagli allegati elaborati grafici, normativi e descrittivi, parte integrante e sostanziale del presente accordo.

1.4. Comportando variante urbanistica, l'accordo di programma così descritto e disciplinato anche negli allegati tecnici è approvato ai sensi dell'articolo 7, commi da 3 a 7, l.r. n. 11/2004 e dell'articolo 34 del decreto legislativo n. 267 del 2000

1.5. Le determinazioni del presente Accordo, nonché l'Accordo coi soggetti privati ai sensi dell'art. 37 della legge regionale n. 11 del 2004, costituiscono prescrizioni inderogabili per la pianificazione degli interventi previsti.

## 2. Permuta immobiliare e ricognizione notarile

2.1. La parte privata cede a titolo di permuta al Comune, che a tale titolo accetta ed acquista, il seguente immobile:

Comune di Casale sul Sile, Catasto Urbano, foglio 9, sezione C, mappale 1744, sub. 1, 2, 3, e 4;

2.2. Il Comune cede ad egual titolo di permuta alla parte privata, che a tal titolo accetta ed acquista, il seguente immobile:

Comune di Casale sul Sile, Catasto Terreni, foglio 21, mappali n. 1000, 1015, e 1004, per la complessiva superficie di 725 mq;

2.3. La permuta è convenuta a corpo e i beni vengono trasferiti nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con relative accessioni, pertinenze e servitù. Le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto che i rispettivi immobili non sono gravati da servitù non apparenti.

2.4. In considerazione dell'applicazione, col presente accordo e con la permuta che ne consegue, dei principi contenuti negli articoli 36 e 37 della legge regionale n. 11/2004, le parti riconoscono che non deve farsi luogo ad alcun conguaglio e si rilasciano reciproca quietanza, liberazione e discarico con la sottoscrizione del presente accordo rinunciando ad ogni diritto di ipoteca legale.

2.5. L'una parte presta all'altra le garanzie di legge, in particolare garantendo l'assoluta ed esclusiva proprietà del bene rispettivamente ceduto e la libertà dello stesso da vincoli, pesi, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche, sequestri e pignoramenti.

2.6. L'efficacia della permuta è risolutivamente condizionata alla definitività, a ogni effetto di legge, degli effetti delle variazioni urbanistiche di cui al presente Accordo. Fermo ciò, gli effetti giuridici ed economici della permuta decorrono da oggi, per tutte le conseguenze utili ed onerose.

2.7. Le parti si impegnano a stipulare un apposito atto di permuta dinanzi a un notaio entro e non oltre 20 giorni dall'entrata in vigore della Variante al Piano regolatore.

### 3. Oneri di urbanizzazione

3.1. I parametri urbanistici e le modalità di realizzazione dell'intervento edilizio privato sono definite dal PI come variato col presente Atto, nonché dalle vigenti prescrizioni fissate dalla legge e dalla strumentazione urbanistica per gli interventi edilizi diretti.

3.2. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dovuti in sede di rilascio del titolo edilizio per l'edificazione sull'area che viene ceduta dal Comune alla parte privata, saranno dovuti nelle seguenti misure e modalità:

3.2.1 – fino alla concorrenza dei volumi onerosi esistenti ceduti dalla parte privata al Comune, applicando le tariffe - previste per gli interventi residenziali in Centro Storico - vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio per interventi di ristrutturazione sull'area ceduta alla parte privata da parte del Comune;

3.2.2 – per la parte di volume eccedente la quota di cui al precedente punto, applicando le tariffe - previste per la zona di tipo B3 – previste per gli interventi di nuova costruzione;

### 4. Definizione del contenzioso

4.1. Con la stipula del presente Accordo, la parte privata si impegna a rinunciare a spese compensate al contenzioso radicato dinanzi al TAR per il veneto con ricorso a r.g. n. 83/2012 e con esso alla ivi contenuta domanda risarcitoria, da intendersi rinunciata definitivamente e in ogni sede. La rinuncia dovrà essere poi definita nelle forme di legge, anche con dichiarazione finalizzata alla pronuncia di una decisione di improcedibilità per sopravvenuta cessazione della materia del contendere.

4.2. Conseguentemente, le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto che non hanno né avranno in seguito nulla a pretendere l'una dall'altra in ragione e in dipendenza del rapporto controverso.

### 5. Durata dell'accordo

Il presente accordo avrà durata e resterà efficace fino alla trascrizione della permuta fra le aree.

### 6. Risoluzione dell'accordo e decadenza della variante urbanistica

6.1. La mancata realizzazione esatta e completa dell'accordo di programma nei termini previsti comporta decadenza della variante urbanistica.

6.2. L'accordo si intende realizzato una volta che divengano definitivi ai sensi di legge i trasferimenti di proprietà in permuta nonché le variazioni urbanistiche in esso previste.

### 7. Clausole fiscali e conclusive

7.1. Agli effetti della registrazione, le parti dichiarano di attribuire al bene di cui all'articolo 2 punto 1 valore di € \_\_\_\_ e al bene di cui all'articolo 2 punto 2 valore di € \_\_\_\_\_.

7.2. Imposte e spese del presente Accordo e delle dipendenti formalità staranno a carico delle due parti a giusta metà.

7.3. Il presente Accordo comporta variante al PI, ma non al PAT, sicché non occorrono l'adesione della Provincia e la sottoscrizione del Presidente della Provincia.