

VISTO: Il Sindaco

Schema di accordo a norma dell'art. 6 della L. R. 23 aprile 2004, n. 11
Proposta della ditta Immobiliare EMME Srl
Ambito territoriale B1 – E3

COMUNE DI CESSALTO (TV)		
Segreteria	Prot. n° 9669	Uff. Tecnico
Ragioneria	23 NOV. 2011	Att. Produtt.
Tributi		Demografici
C.e.d.		Pol. Munic.
Serv. Cult.		Messo/Albo
Biblioteca	Tit. 6 Cl. 1 Fasc.	
Serv. S...	presso la sede municipale	

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____
di Cessalto,

TRA

il COMUNE DI CESSALTO, in nome e per conto del quale agisce, esclusivamente nella sua qualità di Sindaco pro tempore, Dott. Giovanni Artico, ai sensi di quanto disposto dall'art. 107 del Decreto Lgs. 267/2000;

E

il Signor Graziano Moretto (c.f. n. MRTGZN35E13C5800), nato a Cessalto (TV) il 13-05-1935 e residente a Cessalto (TV), via Maggiore n. 156, in qualità di legale rappresentante della Immobiliare EMME Srl, con sede a Cessalto (TV) in via Maggiore n. 193, proprietaria dell'immobile distinto presso l'Agenzia del Territorio come segue: foglio 22 mapp. 538, 279 e 280;

PREMESSO

- **che** l'art. 6 della legge regionale n. 11 del 24 aprile 2004, e successive modifiche e integrazioni, 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, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- **che** detti accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono e sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione; essi sono recepiti con la delibera di adozione del piano degli interventi (P.I) e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato;

CONSIDERATO

- **che** tra gli strumenti per un sviluppo sostenibile previsti dal redigendo P.I., si pone interesse alla pianificazione concertata da attuare anche con accordi tra soggetti pubblici e privati secondo la disciplina degli articoli 6 e 7 della legge regionale n.11/2004, individuando gli ambiti territoriali interessati da interventi caratterizzati dall' interesse pubblico,
- **che** in relazione a ciò è pervenuta al Comune di Cessalto una proposte di privati, volta a definire un intervento di trasformazione del territorio concordato con l'Amministrazione Comunale;
- **che** sulla scorta di preventivi tavoli tecnici ed incontri esplicativi attuati con i proprietari interessati, volti alla definizione e allo sviluppo dei contenuti di detta proposta, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno prendere in considerazione la proposta stessa presentata dalla ditta Immobiliare EMME Srl in quanto, per gli obbiettivi che essa sottende, appare in linea con i principi ed indirizzi del P.A.T. e del P.I., risulta altresì formulata sulla base di finalità condivisibili e quindi, nel suo complesso, appare connotata da un concreto interesse pubblico;
- **che** detta proposta, individuata con particolare dettaglio nelle scheda allegata al presente accordo, riguarda:
Il recupero di una porzione di fabbricato esistente per la realizzazione di una unità residenziale arretrata rispetto la strada comunale. Questo comporta, un aumento di volume globale e lo sconfinamento del fabbricato nella limitrofa area agricola.
- **che** gli accordi di cui agli articoli 6 e 7 della legge regionale n. 11/2004 devono contenere:
 - i dati relativi al soggetto proponente;
 - una scheda normativa comprendente la documentazione cartografica evidenziante l'ambito d'intervento, corredata da direttive e prescrizioni specifiche di attuazione e parametri dimensionali;
 - ogni altra documentazione tecnica-economica utile per la valutazione della proposta rapportata agli obbiettivi prefissati;

- **che** l'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati sono attuati mediante le distinte procedure previste dagli articoli 6 e 7 della legge regionale n. 11/2004, in relazione alla tipologia degli accordi stessi;
- **che** gli accordi subordinati alla procedura prevista dall'articolo 6 della legge regionale n. 11/2004, riscontrano efficacia a seguito della conferma delle loro previsioni urbanistiche nel P.I. (Piano degli interventi) approvato secondo quanto previsto dall'articolo 18 della legge regionale n. 11/2004;
- **che** nei successivi livelli di accordo (I.E.D. convenzionato) le parti interessate potranno concordare gli aspetti di maggiore approfondimento e dettaglio economico-progettuale, unitamente alle modalità attuative dell'ambito stesso;
- **che** a tale scopo, in sede di progetto definitivo, potrà essere richiesta al proponente opportuna e idonea documentazione di dettaglio per una completa e precisa definizione della proposta;
- **che** per l'ambito unitario individuato nella scheda allegata al presente accordo, l'Amministrazione comunale intende raggiungere i seguenti obiettivi:
l'arretramento di un metro del fabbricato fronte strada, consentendo la messa in sicurezza della fermata dei mezzi pubblici, realizzando un box di sosta a norma su isola salvagente
- **che** in detta scheda sono inoltre definiti usi, quantità, prescrizioni e prestazioni che in sede di I.E.D. convenzionato potranno essere attribuiti agli immobili anche con eventuali precisazioni nei modi definiti dalla normativa generale del P.I.;
- **che** il presente accordo non comporta nei confronti della proprietà effetti conformativi ai fini edificatori, perchè rappresenta un'intesa preliminare condizionata al suo recepimento nella delibera di adozione del P.I. e alla sua definitiva conferma con l'approvazione del P.I. medesimo;
- **che** detta conformazione avrà luogo a seguito della stipula della convenzione che dovrà essere allegata al momento della presentazione del progetto definitivo presso l'Amministrazione;

Tutto ciò premesso e considerato, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1

IMPEGNI RECIPROCI

La parte privata, come in premessa individuata, condivide e conferma gli obiettivi e i contenuti riportati nelle allegate schede e, inoltre:

- si impegna a partecipare alla fase successiva di concertazione relativa alla definizione degli interventi/progetti di cui al presente accordo e occorrente per la presentazione del progetto definitivo da convenzionare appositamente;
- si dichiara edotta che la convenzione avrà ad oggetto la definizione dei progetti, delle quantità, delle prescrizioni e delle prestazioni edilizie, nonché degli ulteriori obblighi da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Cessalto;
- si impegna altresì:
 - a contrarre nella convenzione le necessarie ed idonee garanzie a tutela delle obbligazioni assunte a favore dell' Amministrazione Comunale;
 - a portare a conoscenza i propri aventi causa dell'esistenza del presente accordo.

Il Comune di Cessalto, come sopra rappresentato, si impegna:

- a trasferire i contenuti della scheda allegata al presente atto nell'elaborando P.I., così da renderla quale parte integrante del Piano stesso;
- a sottoporre al Consiglio Comunale la presente intesa preliminare nelle sedute riguardanti l'adozione e la successiva approvazione del P.I., nel rispetto della procedura prevista dall'art. 18 della L.R. n. 11/2004;

La parte privata e il Comune di Cessalto si danno reciprocamente atto che i patti e il contenuto della presente intesa preliminare saranno riportati nella convenzione che sarà stipulata fra le stesse parti dopo la presentazione del progetto definitivo in conformità a quanto disposto dal presente accordo

Art. 3

TEMPI

I Proponenti, o loro aventi causa, si obbligano a terminare tutte le opere previste nel presente accordo nell'arco temporale di cinque anni dalla data di efficacia dello stesso, a pena di decadenza. Ai fini del rilascio dei permessi a costruire, relativi alle opere a

Beneficio Pubblico, i proponenti si impegnano a presentare al Comune i progetti esecutivi, entro un anno dall'efficacia dell'accordo. Detti progetti dovranno essere verificati dal competente Ufficio Tecnico ai fini del rilascio del relativo permesso di costruire.

I Proponenti o loro aventi causa si impegnano a comunicare al Comune, con apposito verbale entro 30 giorni dal rilascio dei permessi a costruire, le date di inizio dei lavori, il nominativo del direttore dei lavori ed il nominativo dell'appaltatore.

I Proponenti si obbligano a consegnare e trasferire gratuitamente in proprietà o a concedere in uso pubblico al Comune, le aree e le opere di cui ai precedenti commi entro 60 giorni dall'approvazione dei relativi collaudi tecnico-amministrativi.

Art. 4

INADEMPIENZE

L'Amministrazione Comunale di Cessalto si riserva fin d'ora la facoltà di rivedere o modificare gli obiettivi di pianificazione territoriale per gli ambiti interessati dal presente accordo, qualora la parte privata, come in premessa individuata, rinunci a partecipare alle fasi successive di concertazione e, in particolare, non sottoscriva la convenzione indicata al precedente art. 1

L'efficacia di detta riserva è finalizzata a perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici del P.I., quindi essa opererà in tutti i casi in cui si evidenzia la mancata adesione, anche parziale, dei proprietari interessati.

Nel caso in cui il contenuto e le clausole del presente accordo non venissero portate a conoscenza degli aventi causa della parte privata, l'Amministrazione Comunale si riserva di assumere nei confronti della medesima parte privata inadempiente tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

Art. 5

ADEMPIMENTI FISCALI

Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

Art. 6

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 e le

disposizioni contenute nell'art 11 della L. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 7

CONTROVERSIE

Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune di Cessalto.

Si è redatta la presente scrittura che consta di cinque facciate intere e sin qui della sesta e che, previa lettura, viene sottoscritta dalle parti, come sopra rappresentate e intervenute.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Cessalto

(il Sindaco pro tempore – Dott. Giovanni Artico)

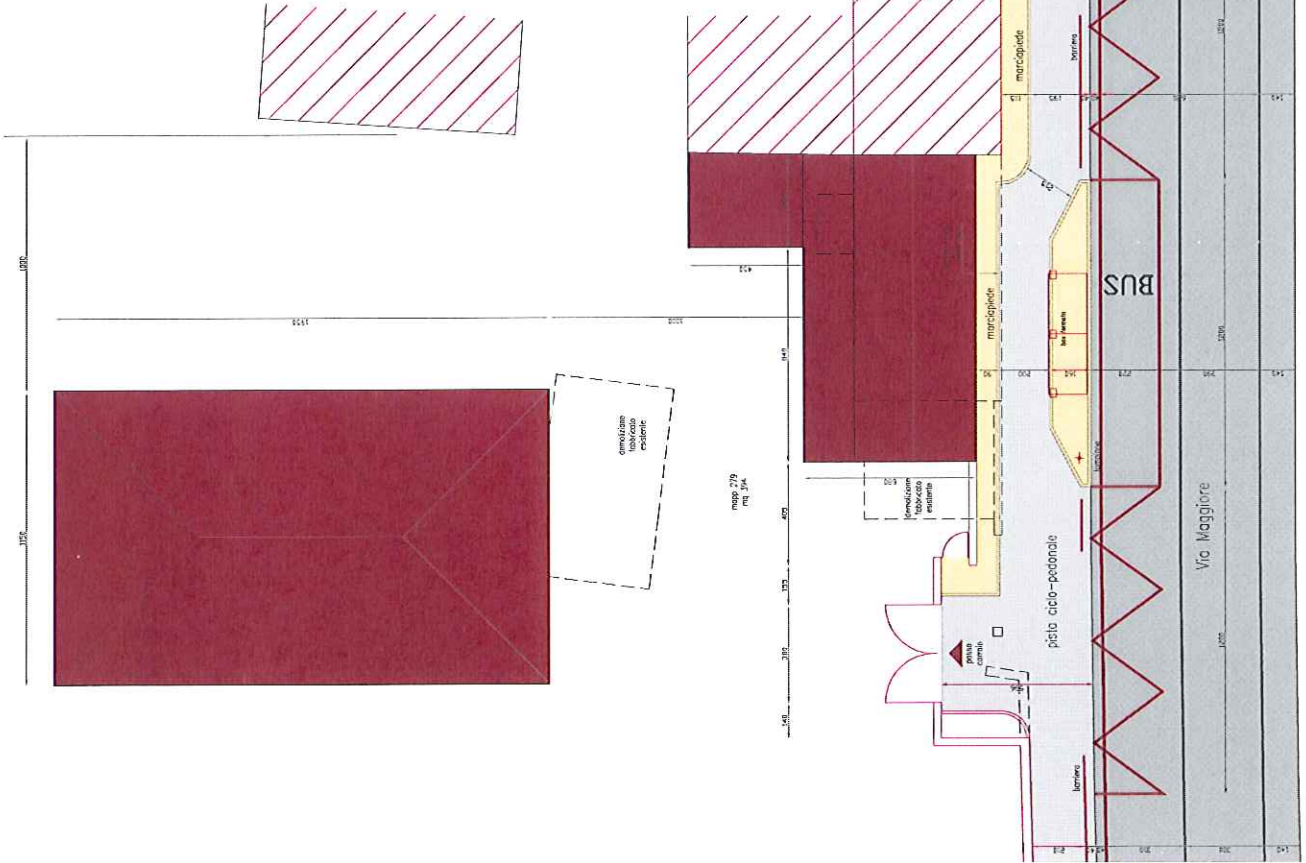
Per la Parte privata

(Per la Società Immobiliare EMME Srl, il legale rappresentante Sig. Graziano Moretto)

~~IMMOBILIARE EMME SRL~~
Via Maggiora, 31 - 33030 CESSALTO (TV)
P.IVA e c.f. 04191460262



Inquadramento su ortolo - Scala 1:2.000



PARAMETRI URBANISTICI

Superficie ambito	mq	2.374
Volume max.	mc	1.100
H max	ml	come esistente

SUPERFICI DA CEDERE

STANDARD PRIMARI minimi	DI PEREQUAZIONE	ALTRE OPERE PRIMARIE DA REALIZZARE
da definire in sede I.E.D.	cessione di una fascia di terreno pari a 28 mq lungo Via Maggiore	realizzazione nuova fermata mezzi pubblici

Scheda di orientamento progettuale

Immobiliare Emme

Scala

1:200

IMMOBILIARE EMME

SCHEDA TECNICO ECONOMICA

Quantità e valori relativi all'accordo

A1	Aree in proprietà del richiedente - ZTO B	
	ZTO B	394 mq
A2	ZTO E	1920 mq
	Valore unitario attuale assegnato all'area	
B1	ZTO B	90 €/mq
B2	ZTO E	15 €/mq
C	Valore complessivo attuale assegnato alle aree (A1 x B1)+(A2xB2)	64.260 €
D	Capacità edificatoria attribuita	1.100 mc
E	Valore unitario attribuito alla capacità edificatoria	80 €/mc
F	Plus Valore dell'area derivate dall'accordo (D x E)	88.000 €

Calcolo ripartizione Benefici

	Aree cedute	
G1	ZTO B	21 mq
G2	ZTO E	7 mq
H	Valore aree cedute (G1 x B1)+(G2xB2)	1.995 €
L	Opere da realizzare e cedere*	24.200 €
M	Totale beneficio pubblico (H +L)	26.195 €
N	Beneficio privato (F - M)	61.805 €

Ripartizione Benefici in percentuale

Ripartizione percentuale Beneficio privato	70%
Ripartizione percentuale Beneficio pubblico	30%

Note

* Il valore dovrà essere attualizzato, al momento del rilascio del Permesso a Costruire afferente le opere a