

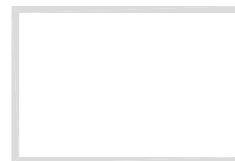
COMUNE DI GAIARINE
Provincia di Treviso

P.A.T.

Elaborato



Scala



Accordi tra soggetti pubblici e privati art. 6 L.R. 11/04

ADOTTATO il
APPROVATO il

IL SEGRETARIO
IL SINDACO

PROGETTISTI
Arch. Dino De Zan
Arch. Marco Pagani

COLLABORATORI
Dott. Pian. Patrizio Baseotto
Pian. Ter. Marco Carretta

AGRONOMIA, SISTEMA AMBIENTALE E VAS
Dott. Agr. Maurizio Leoni

PROVINCIA TREVISO
Servizio urbanistica



SINDACO
Loris Sonogo

SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Rolando Fontan

Accordo a norma dell'art. 6 della L. R. 23 aprile 2004, n. 11

Proposta della ditta Tenuta San Liberale di Zanatta Adriana & C. s.a.s.

Ambito territoriale Z.T.O.

L'anno 2009, il giorno 7 del mese di aprile, presso la sede municipale di Gaiarine,

TRA

il COMUNE DI GAIARINE, in nome e per conto del quale agisce, esclusivamente nella sua qualità di Sindaco pro tempore, Loris Sonogo, ai sensi di quanto disposto dall'art. 107 del Decreto Lgs. 267/2000 ed in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 119 del 25.11.2008 (C.F. 82001070265);

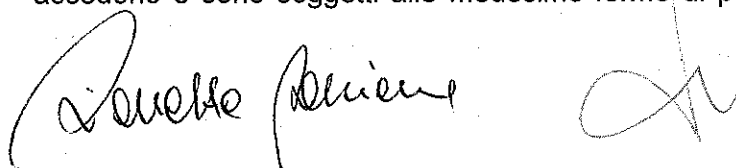
E

La società Tenuta San Liberale di Zanatta Adriana & C. s.a.s. avente sede in Sacile in Viale Lacchin n.21, (c.f. e p.IVA 02252100264) in persona del legale rappresentante Signora Zanatta Adriana, nata a Ormelle (Tv) il 18/09/1947, domiciliata in Sacile (Pn) in Viale Lacchin n.21, (c.f. ZNT DRN 47P58 G115H) che nel proseguo di questo atto verrà denominato per brevità anche Tenuta San Liberale proprietario presso l'agenzia del Territorio come segue: C.T. foglio 12°mapp. 100-357-603 e N.C.E.U. Sez.B mapp. 605 SUB.2-SUB.3;

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



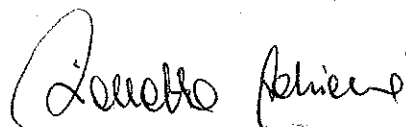
sono recepiti con la delibera di adozione del piano di assetto territoriale (P.A.T.) e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato;

- **che** in attuazione del principio del confronto e della concertazione introdotto dall'art. 5 della predetta legge regionale, il Comune di Gaiarine ha promosso la procedura concordata con la Regione Veneto finalizzata alla formazione del P.A.T., assumendo i conseguenti provvedimenti a riguardo, tra i quali:

- delibera Giunta Comunale n.103 del 9.10.2008, di riadozione del documento programmatico preliminare del P.A.T. - ai sensi dell'art. 3, comma 5, L.R. 11/2004 - con contestuale avvio della procedura di pianificazione concertata con la Regione Veneto secondo il relativo schema di accordo di pianificazione da sottoscrivere con la medesima;
- accordo di pianificazione per la redazione del P.A.T., sottoscritto con la Regione Veneto in data 21.10.2008;
- determinazione n.171 del 23.07.2007 del Responsabile dell'Area Tecnica inerente l'affidamento dell'incarico per la redazione del P.A.T., e successiva integrazione con determinazione n. 303 del 20.10.2008, il contestuale avvio del procedimento per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi della direttiva 2001/42/CE e dell'art. 4 L. R. 11/2004, nonché contestuale avvio di procedimento di partecipazione e concertazione ai sensi degli artt. 5 e 15 della L.R. 11/2004;

- **che** i sopraindicati provvedimenti hanno posto le premesse per il perseguimento di obiettivi condivisi con la Regione Veneto e la provincia di Treviso per l'attività di concertazione e di partecipazione alla realizzazione del P.A.T. ;

- **che** l'Amministrazione comunale, preve opportune indagini intraprese anche a livello sovracomunale per delineare le linee di intervento per tale prima fase essenziale e propedeutica, ha concretamente avviato nel mese di ottobre 2007 una serie di incontri che si sono protratti sino alla fine del mese di dicembre 2008, durante i quali è avvenuto il confronto e la concertazione con le Istituzioni, le Associazioni economiche, sociali e portatrici di interessi diffusi, i Gestori di servizi pubblici, unitamente al fattivo coinvolgimento di tutta la Cittadinanza nel rispetto delle esigenze della Comunità locale, al fine di ottenere il massimo grado di partecipazione diffusa, finalizzata alla discussione





sugli obiettivi generali e le scelte strategiche quali delineate nel predetto documento programmatico preliminare;

- **che** con delibera n.61 del 31.03.2009 la Giunta Comunale ha dato atto dell'espletamento della fase di concertazione predetta, confermando sulla base delle sue risultanze, gli obiettivi generali strategici contenuti nel ridetto documento programmatico;

CONSIDERATO

- **che** tra gli strumenti per un sviluppo sostenibile previsti dal redigendo P.A.T., 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 da rilevante interesse pubblico, unitamente alla garanzia della loro compatibilità sotto il profilo della sostenibilità ambientale, secondo quanto disposto dagli studi e dalle indicazioni previsionali assunte con la valutazione ambientale strategica (VAS) del P.A.T.;

- **che** in relazione a ciò e a seguito della predetta fase preliminare di confronto e di concertazione, sono pervenute al Comune di Gaiarine alcune proposte di privati, volte a definire interventi di trasformazione del territorio da concordare con l'Amministrazione Comunale e caratterizzate da diversi gradi di importanza circa l'interesse pubblico rivestito dalle medesime;

- **che** sulla scorta di preventivi tavoli tecnici ed incontri esplicativi attuati con i soggetti interessati, volti alla definizione e allo sviluppo dei contenuti di dette proposte, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno prendere in considerazione la proposta della Tenuta San Liberale, in quanto, per gli obiettivi che essa sottende, appare in linea con i principi ed indirizzi strategici generatori del P.A.T., risulta altresì formulata sulla base di finalità condivisibili e quindi, nel suo complesso, appare connotata da un concreto e rilevante interesse pubblico;

- **che** detta proposta, individuata con particolare dettaglio nella scheda allegata al presente accordo, riguarda la trasformazione di un'area attualmente classificata come

zona agricola (ZTO E2) in zona a prevalente uso commerciale - direzionale, secondo le prescrizioni e le direttive indicate nella sopra citata scheda. L'indice di copertura attribuito alla nuova area di trasformazione sarà pari al 50%;

- **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 obiettivi 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.A.T. approvato nonché, per lo specifico contesto territoriale interessato ad accordo, nel P.I. (Piano degli interventi) approvato secondo quanto previsto dall'articolo 18 della legge regionale n. 11/2004;

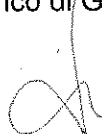
- **che** nei *successivi livelli di accordo* (P.I. e PUA) le parti interessate potranno concordare gli aspetti di maggiore approfondimento e dettaglio progettuale, unitamente alle modalità attuative dell'ambito stesso;

- **che** a tale scopo, in sede dei predetti strumenti urbanistici attuativi, potrà essere richiesta al proponente opportuna e idonea documentazione di dettaglio per una completa e precisa definizione della proposta urbanistica;

- **che** per l'ambito unitario individuato nella scheda allegata al presente accordo, l'Amministrazione comunale intende raggiungere i seguenti obiettivi:

- realizzazione da parte del Proponente degli interventi di "Ristrutturazione dell'ex Cinema" situato nel centro storico di Gaiarine. Per la realizzazione di





tale opera il Proponente si impegna ad una spesa di 500.000,00€, in conformità al quadro economico riportato nella Delibera di Giunta Comunale n. 48 del 19 marzo 2009 allegata al presente accordo. Tale valore dovrà essere attualizzato, al momento del rilascio del Permesso a Costruire relativo alla predetta opera a Beneficio Pubblico, in base ai parametri ISTAT del Costo di Costruzione.

- **che** in detta scheda sono inoltre definiti usi, quantità, prescrizioni e prestazioni che in sede di P.I. potranno essere attribuiti agli immobili anche con eventuali precisazioni nei modi definiti dalla normativa generale del P.A.T.;

- **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.A.T. e alla sua definitiva conferma con l'approvazione del P.A.T. medesimo;

- **che** detta conformazione avrà luogo a seguito della stipula dei successivi accordi di secondo livello, con l'approvazione del PI, ovvero con l'approvazione di specifici accordi di programma (ex art.7 LR. 11/04) in conformità alle previsioni contenute nel PAT;

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



Articolo 1 - IMPEGNI RECIPROCI

La "parte privata", come in premessa individuata, condivide e conferma gli obiettivi e i contenuti riportati nella allegata scheda 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 l'inserimento degli stessi nel P.I. ovvero nell'accordo di programma e ciò in coerenza con gli obiettivi sopra riportati;

- si dichiara edotta che il successivo accordo di secondo livello avrà ad oggetto la definizione dei progetti, degli interventi, delle quantità, delle prescrizioni e delle prestazioni edilizie, urbanistiche ed ambientali, nonché degli ulteriori obblighi da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Gaiarine;

- si impegna altresì:

- a contrarre nel successivo accordo 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 Gaiarine, come sopra rappresentato, si impegna:

- a trasferire i contenuti della scheda allegata al presente atto nell'elaborando P.A.T., 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.A.T., nel rispetto della procedura prevista dall'art. 15 della L.R. n. 11/2004;
- a definire i contenuti dell'accordo di secondo livello mediante specifici tavoli di concertazione preliminari all'adozione del P.I. (previsto dall'art. 18 della L.R. n. 11/2004) ovvero nell'accordo di programma (previsto dall'art. 7 della L.R. n. 11/2004);

La parte privata e il Comune di Gaiarine si danno reciprocamente atto che i patti e il contenuto della presente intesa preliminare saranno riportati nell'accordo definitivo che sarà stipulato fra le stesse parti ad avvenuta approvazione del P.A.T. e in conformità a quanto sarà disposto dal medesimo.

Articolo 2 - FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO

Le parti convengono che in sede di P.I., ovvero nell'accordo di programma, il perimetro dell'ambito unitario potrà essere oggetto di opportuno adeguamento, stralciando e/o integrando aree marginali al fine di agevolare l'attuazione omogenea del programma, approfondendo e precisando nel contempo i contenuti della allegata scheda in relazione a quanto consentito dalla normativa generale di P.A.T., previo accordo tra le parti.

L'Amministrazione Comunale si riserva altresì di promuovere eventuali modifiche delle scelte del presente accordo, previa intesa con gli interessati, qualora ciò dovesse risultare necessario nel corso della procedura, esclusivamente ai fini della tutela dell'interesse pubblico afferente la salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza.

Articolo 3 - TEMPI

I Proponenti, o loro aventi causa, si obbligano a terminare tutte le opere previste nel presente accordo nell'arco temporale di 5 anni dalla data di efficacia dello stesso, a pena di decadenza. Riguardo al recupero dell'"ex cinema", opera a Beneficio Pubblico, i proponenti si impegnano a presentare al Comune il relativo progetto definitivo, entro il

Renato Ferraro *ad*

31/12/2009. Detti progetti dovranno essere verificati dal competente Servizio Progettazione Programmazione Opere Pubbliche 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.

Articolo 4 - INADEMPIENZE

L'Amministrazione Comunale di Gaiarine 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 l'accordo di secondo livello individuato al precedente art. 1 per le parti definite nell' accordo di P.A.T. di primo livello.

L'efficacia di detta riserva è finalizzata a perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici del P.A.T., quindi essa opererà in tutti i casi in cui si evidenzia la mancata adesione, anche parziale, dei proprietari interessati.

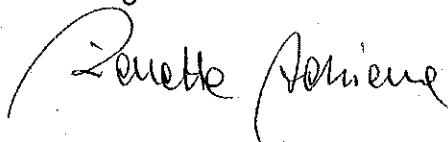
Nel caso in cui il contenuto e le clausole del presente accordo non venissero portate a conoscenza degli aventi causa della parte privata, l'Amministrazione Comunale si riserva di assumere nei confronti della medesima parte privata inadempiente tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela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

Articolo 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.

Articolo 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.



Articolo 7 - CONTROVERSIE

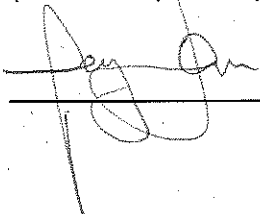
Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune di Gaiarine.

Si è redatta la presente scrittura che consta di facciate n. 8 e n.2 allegati e che, previa lettura, viene sottoscritta dalle parti, come sopra rappresentate e intervenute.

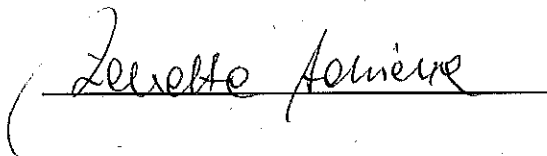
Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Gaiarine

(il Sindaco pro tempore – Loris Sonego)



Per la Società Tenuta San Liberale di Zanatta Adriana & C. s.a.s, il legale rappresentante Sig.ra Zanatta Adriana



Tenuta San Liberale

SCHEDA TECNICO ECONOMICA

Quantità e valori relativi all'accordo

A	Aree in proprietà del richiedente - ZTO E	21.000 mq
B	Valore unitario attuale assegnato all'area	10 €/mq
C	Valore complessivo attuale assegnato alle aree (A x B)	210.000 €
D	Capacità edificatoria attribuita sup coperta	10.500 mq
E	Valore unitario attribuito alla capacità edificatoria	110 €/mq
F	Plus Valore dell'area derivate dall'accordo (D x E)	1.155.000 €

Calcolo ripartizione Benefici

G	Opere da realizzare e cedere *	500.000 €
H	Totale beneficio pubblico	500.000 €
I	Beneficio privato (F - H)	655.000 €

Ripartizione Benefici in percentuale

Ripartizione percentuale Beneficio privato	57%
Ripartizione percentuale Beneficio pubblico	43%

Note

* Il valore dovrà essere attualizzato, al momento del rilascio del Permesso a Costruire afferente le opere a Beneficio Pubblico, in base ai parametri ISTAT del Costo di Costruzione

Donato Felici *df*

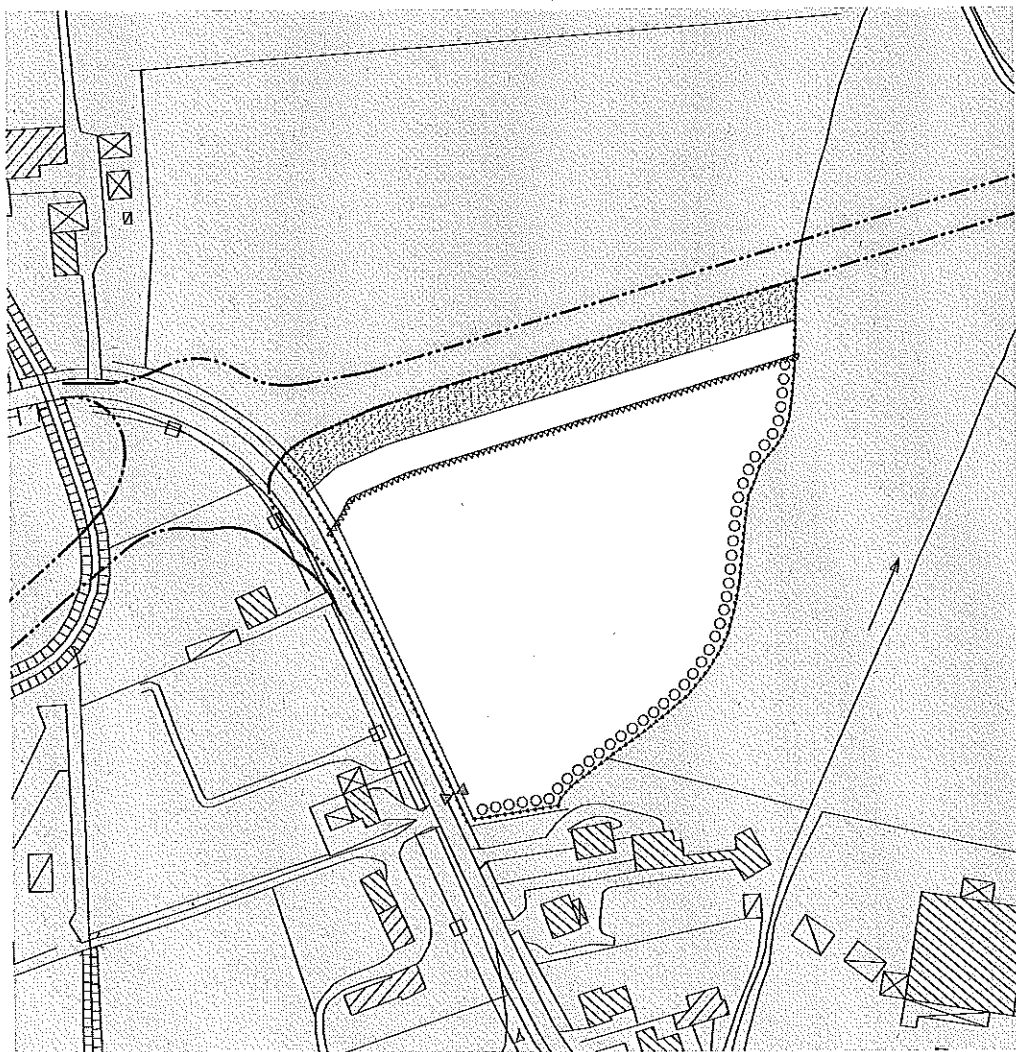


Inquadramento su aereofoto - Scala 1:20.000

- Prescrizioni per l'edificazione**
- Ambito d'intervento
 - limite nuova edificazione
- Prescrizioni per gli spazi aperti e la viabilità**
- Viabilità di progetto - sovraordinata
 - ▲▲ Accessi carrai
 - Mitigazione ambientale - verde privato
 - Alberatura ad alto fusto - barriera vegetale

Renetta Armirop

ok



PARAMETRI URBANISTICI

Superficie ambito	A.T.O.	LL	H max	Sup. coperta	Ab. teorici inseparabili (per zona)
mq		mq/mq	mtl	mq	n.
21.000	2	---	---	10.500	---

SUPERFICI DA CEDERE

STANDARD PRIMARI (minimi)	DI PEREQUAZIONE	ALTRE OPERE PRIMARIE DA REALIZZARE
da definire in sede di P.I.	da definire in sede di P.I.	ristrutturazione ex cinema in conformità al quadro economico riportato D.G.C. n°48 del 19/03/2009

Note prescruttive:

Scheda di orientamento progettuale

Tenuta San Liberale

Scala

1:5.000



Accordo a norma dell'art. 6 della L. R. 23 aprile 2004, n. 11

Proposta della ditta Jesse

Ambito territoriale Z.T.O.

L'anno 2009, il giorno 16 del mese di aprile, presso la sede municipale di Gaiarine,

TRA

il COMUNE DI GAIARINE, in nome e per conto del quale agisce, esclusivamente nella sua qualità di Sindaco pro tempore, Loris Sonogo, ai sensi di quanto disposto dall'art. 107 del Decreto Lgs. 267/2000 ed in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 119 del 25.11.2008 (C.F. 82001070265);

E

La ditta Jesse S.p.A avente sede in Francenigo di Gaiarine, Via Per Sacile, 75 (c.f. e p.IVA 00190400267) in persona del legale rappresentante Jesse Alessandro, nato a Conegliano (TV) il 19/08/1962, domiciliato in Caneva(PN)

Jesse Alessandro nato a Conegliano (TV) il 19/08/1962

Jesse Francesca nata a Conegliano (TV) il 11/08/1953

Jesse Giuliana nata a Conegliano (TV) il 25/03/1955

Jesse Paola nata a Conegliano (TV) il 07/03/1959

Rombolotto Adriana nata a Gaiarine (TV) il 12/09/1931

che nel proseguo di questo atto verrà denominato per brevità anche parte privata proprietaria presso l'agenzia del Territorio come segue:

N.C.E.U. Sez.A Foglio 3° mapp.n. 750 e mapp.n. 243;

C.T. Foglio 3° mapp.n.236,237,305,361,362,370,744,791,826,827,829,831,833,835,837, 839,891,892,893,894,895,896,897,898,1541,1542;

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

Jesse spa
via per Sacile, 75
31018 Francenigo / TV
VA IT 00190400267

[Handwritten signatures and initials]

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 di assetto territoriale (P.A.T.) e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato;

- **che** in attuazione del principio del confronto e della concertazione introdotto dall'art. 5 della predetta legge regionale, il Comune di Gaiarine ha promosso la procedura concordata con la Regione Veneto finalizzata alla formazione del P.A.T., assumendo i conseguenti provvedimenti a riguardo, tra i quali:

- delibera Giunta Comunale n.103 del 9.10.2008, di riadozione del documento programmatico preliminare del P.A.T. - ai sensi dell'art. 3, comma 5, L.R. 11/2004 con contestuale avvio della procedura di pianificazione concertata con la Regione Veneto secondo il relativo schema di accordo di pianificazione da sottoscrivere con la medesima;
- accordo di pianificazione per la redazione del P.A.T., sottoscritto con la Regione Veneto in data 21.10.2008;
- determinazione n.171 del 23.07.2007 del Responsabile dell'Area Tecnica inerente l'affidamento dell'incarico per la redazione del P.A.T., e successiva integrazione con determinazione n. 303 del 20.10.2008, il contestuale avvio del procedimento per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi della direttiva 2001/42/CE e dell'art. 4 L. R. 11/2004, nonché contestuale avvio di procedimento di partecipazione e concertazione ai sensi degli artt. 5 e 15 della L.R. 11/2004;

- **che** i sopraindicati provvedimenti hanno posto le premesse per il perseguimento di obiettivi condivisi con la Regione Veneto e la provincia di Treviso per l'attività di concertazione e di partecipazione alla realizzazione del P.A.T. ;

- **che** l'Amministrazione comunale, previe opportune indagini intraprese anche a livello sovracomunale per delineare le linee di intervento per tale prima fase essenziale e propedeutica, ha concretamente avviato nel mese di ottobre 2007 una serie di incontri che si sono protratti sino alla fine del mese di dicembre 2008, durante i quali è

Jesse spa
Via per Sacile, 75
31018 Francanigo / TV
P.IVA IT 00190400267

avvenuto il confronto e la concertazione con le Istituzioni, le Associazioni economiche, sociali e portatrici di interessi diffusi, i Gestori di servizi pubblici, unitamente al fattivo coinvolgimento di tutta la Cittadinanza nel rispetto delle esigenze della Comunità locale, al fine di ottenere il massimo grado di partecipazione diffusa, finalizzata alla discussione sugli obiettivi generali e le scelte strategiche quali delineate nel predetto documento programmatico preliminare;

- **che** con delibere n. 61 del 31.03.2009 la Giunta Comunale ha dato atto dell'espletamento della fase di concertazione predetta, confermando sulla base delle sue risultanze, gli obiettivi generali strategici contenuti nel ridetto documento programmatico;

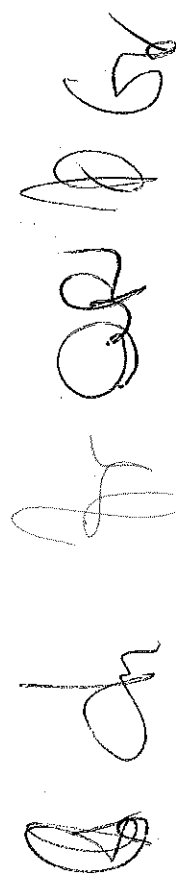
CONSIDERATO

- **che** tra gli strumenti per un sviluppo sostenibile previsti dal redigendo P.A.T., 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 da rilevante interesse pubblico, unitamente alla garanzia della loro compatibilità sotto il profilo della sostenibilità ambientale, secondo quanto disposto dagli studi e dalle indicazioni previsionali assunte con la valutazione ambientale strategica (VAS) del P.A.T.;

- **che** in relazione a ciò e a seguito della predetta fase preliminare di confronto e di concertazione, sono pervenute al Comune di Gaiarine alcune proposte di privati, volte a definire interventi di trasformazione del territorio da concordare con l'Amministrazione Comunale e caratterizzate da diversi gradi di importanza circa l'interesse pubblico rivestito dalle medesime;

- **che** sulla scorta di preventivi tavoli tecnici ed incontri esplicativi attuati con i soggetti interessati, volti alla definizione e allo sviluppo dei contenuti di dette proposte, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno prendere in considerazione la proposta della jesse, in quanto, per gli obiettivi che essa sottende, appare in linea con i principi ed indirizzi strategici generatori del P.A.T., risulta altresì formulata sulla base di

Jesse spa
Via per Sicile, 75
31016 Pincenigo / TV
P. IVA IT 00190400267



finalità condivisibili e quindi, nel suo complesso, appare connotata da un concreto e rilevante interesse pubblico;

- **che** detta proposta, individuata con particolare dettaglio nelle schede allegate al presente accordo, riguarda il consolidamento di una attività produttiva di eccellenza e la riconversione e riqualificazione di un'area produttiva degradata con volumi industriali attualmente non utilizzati. Nel dettaglio gli obiettivi principali sono:

Riconversione ambito vecchio stabilimento Jesse lungo fiume Livenza

Intervento da attuarsi attraverso il recupero dell'area artigianale dismessa compresa tra via per Sacile ed il fiume Livenza, prevedendo la demolizione della ex fabbrica e la bonifica di una zona soggetta a forte degrado ambientale. Il recupero dell'area che si sviluppa lungo il fiume Livenza fino a lambire le zone residenziali disposte lungo via per Sacile, costituisce un notevole beneficio per l'intera comunità che si potrà così riappropriare di un ambito naturalistico di rilevante importanza.

Obiettivo dell'intervento è la valorizzazione dell'intera area attraverso la trasformazione in una zona di grande rilievo naturalistico, urbanistico ed architettonico. Sono previsti la realizzazione di un polo commerciale/direzionale che qualifichi il centro del paese, e lo sviluppo di un'adiacente area residenziale dislocata lungo il fiume Livenza, dotata di ampie zone verdi.

Consolidamento ambito produttivo Jesse s.p.a. - area D1.1

Intervento da realizzarsi al fine di promuovere il mantenimento dell'attività produttiva di eccellenza in una zona soggetta a forte rischio delocalizzazione. Si prevede un incremento di superficie coperta pari a 10.000mq da realizzarsi esclusivamente all'interno dell'area D1.1 di pertinenza dello stabilimento esistente. Non è prevista alcuna espansione della Zona Territoriale Omogenea.

- **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 obiettivi prefissati;

Jesse spa
Via per Sacile, 75
31018 Francenigo / TV
P. IVA IT 00190400267

[Handwritten signatures and initials]

- **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.A.T. approvato nonché, per lo specifico contesto territoriale interessato ad accordo, 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** (P.I. e PUA) le parti interessate potranno concordare gli aspetti di maggiore approfondimento e dettaglio progettuale, unitamente alle modalità attuative dell'ambito stesso;

- **che** a tale scopo, in sede dei predetti strumenti urbanistici attuativi, potrà essere richiesta al proponente opportuna e idonea documentazione di dettaglio per una completa e precisa definizione della proposta urbanistica;

- **che** per l'ambito unitario individuato nella scheda allegata al presente accordo, l'Amministrazione comunale intende raggiungere i seguenti obiettivi:

- cessione gratuita alla Pubblica Amministrazione da parte del Proponente di un'area pari a 5.093 mq attrezzata a parco pubblico prospiciente il fiume Livenza. Per la realizzazione di tale opera il Proponente si impegna ad una spesa di 170.000,00€. Tale valore dovrà essere attualizzato, al momento del rilascio del Permesso a Costruire relativo al progetto del parco, in base ai parametri ISTAT del Costo di Costruzione.
- cessione gratuita alla Pubblica Amministrazione da parte del Proponente di un'area pari a 3.248 mq attrezzata a piste ciclabili lungo il corso del Fiume Livenza e all'interno dell'ambito di intervento. Per la realizzazione di tale opera il Proponente si impegna ad una spesa massima di 180.000,00€. Tale valore dovrà essere attualizzato, al momento del rilascio del Permesso a Costruire relativo al progetto del parco, in base ai parametri ISTAT del Costo di Costruzione.
- realizzazione e cessione gratuita alla Pubblica Amministrazione da parte del Proponente di una Sala conferenze da realizzarsi all'interno dell'ambito di

JESSE spa
Via Perisacile, 75
31070 Montebelluna (TV)
P. IVA IT 00190400267

Handwritten signatures and initials:
RS
A
Ba
A
P
D

intervento. Per la realizzazione di tale opera il Proponente si impegna ad una spesa di 530.000,00€. Tale valore dovrà essere attualizzato, al momento del rilascio del Permesso a Costruire relativo al progetto del parco, in base ai parametri ISTAT del Costo di Costruzione.

- realizzazione e cessione gratuita alla Pubblica Amministrazione da parte del Proponente di una Palestra da realizzarsi all'interno lotto di pertinenza delle scuole elementari di Francenigo. Per la realizzazione di tale opera il Proponente si impegna ad una spesa di 1.260.000,00€. Tale valore dovrà essere attualizzato, al momento del rilascio del Permesso a Costruire relativo al progetto del parco, in base ai parametri ISTAT del Costo di Costruzione.

- **che** in detta scheda sono inoltre definiti usi, quantità, prescrizioni e prestazioni che in sede di P.I. potranno essere attribuiti agli immobili anche con eventuali precisazioni nei modi definiti dalla normativa generale del P.A.T.;

- **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.A.T. e alla sua definitiva conferma con l'approvazione del P.A.T. medesimo;

- **che** detta conformazione avrà luogo a seguito della stipula dei successivi accordi di secondo livello, con l'approvazione del PI, ovvero con l'approvazione di specifici accordi di programma (ex art.7 LR. 11/04) in conformità alle previsioni contenute nel PAT;

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

Articolo 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 l'inserimento degli stessi nel P.I. ovvero nell'accordo di programma e ciò in coerenza con gli obiettivi sopra riportati;

JESSE spa
Via per Sacile, 75
31019 Francenigo /TV
P.IVA IT 00190400267

[Handwritten signatures and initials]

- si dichiara edotta che il successivo accordo di secondo livello avrà ad oggetto la definizione dei progetti, degli interventi, delle quantità, delle prescrizioni e delle prestazioni edilizie, urbanistiche ed ambientali, nonché degli ulteriori obblighi da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Gaiarine;
- si impegna altresì:
 - a contrarre nel successivo accordo 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 Gaiarine, come sopra rappresentato, si impegna:

- a trasferire i contenuti della scheda allegata al presente atto nell'elaborando P.A.T., 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.A.T., nel rispetto della procedura prevista dall'art. 15 della L.R. n. 11/2004;
- a definire i contenuti dell'accordo di secondo livello mediante specifici tavoli di concertazione preliminari all'adozione del P.I. (previsto dall'art. 18 della L.R. n. 11/2004) ovvero nell'accordo di programma (previsto dall'art. 7 della L.R. n. 11/2004);

La parte privata e il Comune di Gaiarine si danno reciprocamente atto che i patti e il contenuto della presente intesa preliminare saranno riportati nell'accordo definitivo che sarà stipulato fra le stesse parti ad avvenuta approvazione del P.A.T. e in conformità a quanto sarà disposto dal medesimo.

Articolo 2 - FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO

Le parti convengono che in sede di P.I., ovvero nell'accordo di programma, il perimetro dell'ambito unitario potrà essere oggetto di opportuno adeguamento, stralciando e/o integrando aree marginali al fine di agevolare l'attuazione omogenea del programma, approfondendo e precisando nel contempo i contenuti della allegata scheda in relazione a quanto consentito dalla normativa generale di P.A.T., previo accordo tra le parti.

L'Amministrazione Comunale si riserva altresì di promuovere eventuali modifiche delle scelte del presente accordo, previa intesa con gli interessati, qualora ciò dovesse risultare necessario nel corso della procedura, esclusivamente ai fini della tutela dell'interesse pubblico afferente la salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza.

JESSE spa
Via per Sacile, 75
31018 Francengo / TV
P.IVA IT 00190400267

Articolo 3 - TEMPI

I Proponenti, o loro aventi causa, si obbligano a terminare tutte le opere previste nel presente accordo nell'arco temporale di 7 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. Resta comunque inteso che la presentazione del progetto definitivo della palestra e del piano di demolizione e modifica del manufatto produttivo parzialmente utilizzato di proprietà della Ditta Jesse s.p.a. dovranno essere presentati all'Amministrazione conseguentemente all'adozione del PAT. Detti progetti dovranno essere verificati dal competente Servizio Progettazione Programmazione Opere Pubbliche 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.

JESSE spa
Via per Sacile, 75
31076 Ronciglione / TV
P. IVA n. 00190400267

Articolo 4 - INADEMPIENZE

L'Amministrazione Comunale di Gaiarine 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 l'accordo di secondo livello individuato al precedente art. 1 per le parti definite nell'accordo di P.A.T. di primo livello.

L'efficacia di detta riserva è finalizzata a perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici del P.A.T., 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.

Articolo 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.

Articolo 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.

Articolo 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 Gaiarine.

Si è redatta la presente scrittura che consta di facciate n. 9 e n. 3 allegati e che, previa
lettura, viene sottoscritta dalle parti, come sopra rappresentate e intervenute.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Gaiarine

(il Sindaco pro tempore – Loris Sonogo)

Per la Parte privata

Sig. Jesse Alessandro

Sig.ra Jesse Francesca

Sig.ra Jesse Giuliana

Sig.ra Jesse Paola

Sig.ra Rombolotto Adriana

Per la Società JESSE S.P.A il legale rappresentante Sig. Jesse Alessandro

JESSE spa

Via per Sacile, 75
31018 Francenigo (TV)
P.IVA n° 00190400267

JESSE**SCHEMA TECNICO ECONOMICA****Quantità e valori relativi all'accordo**

A	Aree in proprietà del richiedente	49.106 mq
B.1	Valore unitario attuale assegnato all'area	10 €/mq
B.2	Valore assegnato al manufatto esistente	791.230 €
C	Valore complessivo attuale assegnato alle aree (A x B1) + B2	1.282.290 €
D	Capacità edificatoria attribuita	
D.1	Residenziale	36.634 mc
D.2	Direzionale	1.004 mq
D.3	Commerciale	3.946 mq
D.4	Produttiva su altra area	10.000 mq
E	Valori unitari attribuiti alle capacità edificatorie	
E.1	Residenziale	90 €/mc
E.2	Direzionale	100 €/mq
E.3	Commerciale	110 €/mq
E.4	Produttiva su altra area	140 €/mq
F	Plus Valore dell'area derivate dall'accordo	
F.1	Residenziale	3.297.060 €
F.2	Direzionale	100.400 €
F.3	Commerciale	434.060 €
F.4	Produttiva su altra area	1.400.000 €
	Totale plusvalore	5.231.520 €

Calcolo ripartizione Benefici

G	Aree cedute	8.341 mq
H	Valore aree cedute (G x B.1)	83.410 €
I	Opere da realizzare e cedere *	
I.1	Sala conferenze	530.000 €
I.2	Palestra scuola elementare-medie	1.260.000 €
I.3	Pista ciclo pedonale	180.000 €
I.4	Parco Pubblico	170.000 €
L	Totale beneficio pubblico (H + I.1 + I.2 + I.3 + I.4)	2.223.410 €
M	Beneficio privato (F Totale - L)	3.008.110 €

Ripartizione Benefici in percentuale

Ripartizione percentuale Beneficio privato	57%
Ripartizione percentuale Beneficio pubblico	43%

Note

* I valori delle opere a Beneficio Pubblico dovranno essere attualizzati, al momento del rilascio del Permesso a Costruire afferente le opere stesse, in base ai parametri ISTAT del Costo di Costruzione

Jesse spa
Via per Seclie, 75
31018 Roncengo / TV
P. IVA n° 00190400267

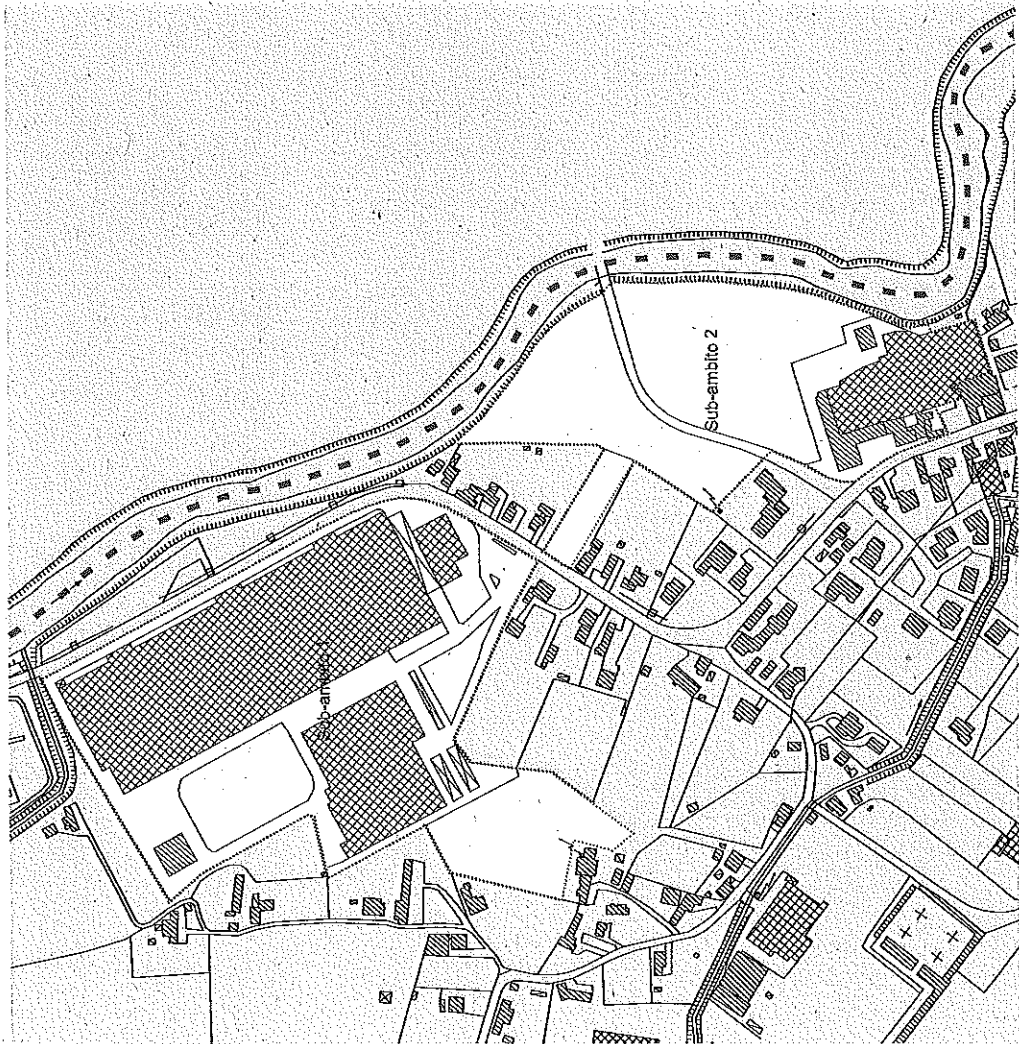
[Handwritten signatures and initials]



Inquadramento su ortofoto - Scala 1:20,000

LEGENDA

- Contine comunale
- Sub-ambiti



PARAMETRI URBANISTICI

Ambito Territoriale Omogeneo N°3

Superficie ambito	mq	Sub. ambito	Destinazione	V max	S. coperta max	Ab. Isotici insediabili (100 mq/ab)
71.403	1	antighenale residenziale	36.634	10.000	183	
48.106	2	commerciale - direzionale	-	4.950	183	

SUPERFICI DA CEDERE

STANDARD PRIMARI (milioni)	DI PEREQUAZIONE	ALTRE OPERE PRIMARIE DA REALIZZARE
verde+parc. = mq 2.000 verde+parc. = mq 1.740 verde+parc. = mq 5.445	cessione e realizzazione di mq. 5.093 per parco pubblico	realizzazione palستا per scoria elementare e media

Note prescrittive:

[Handwritten signatures and initials]

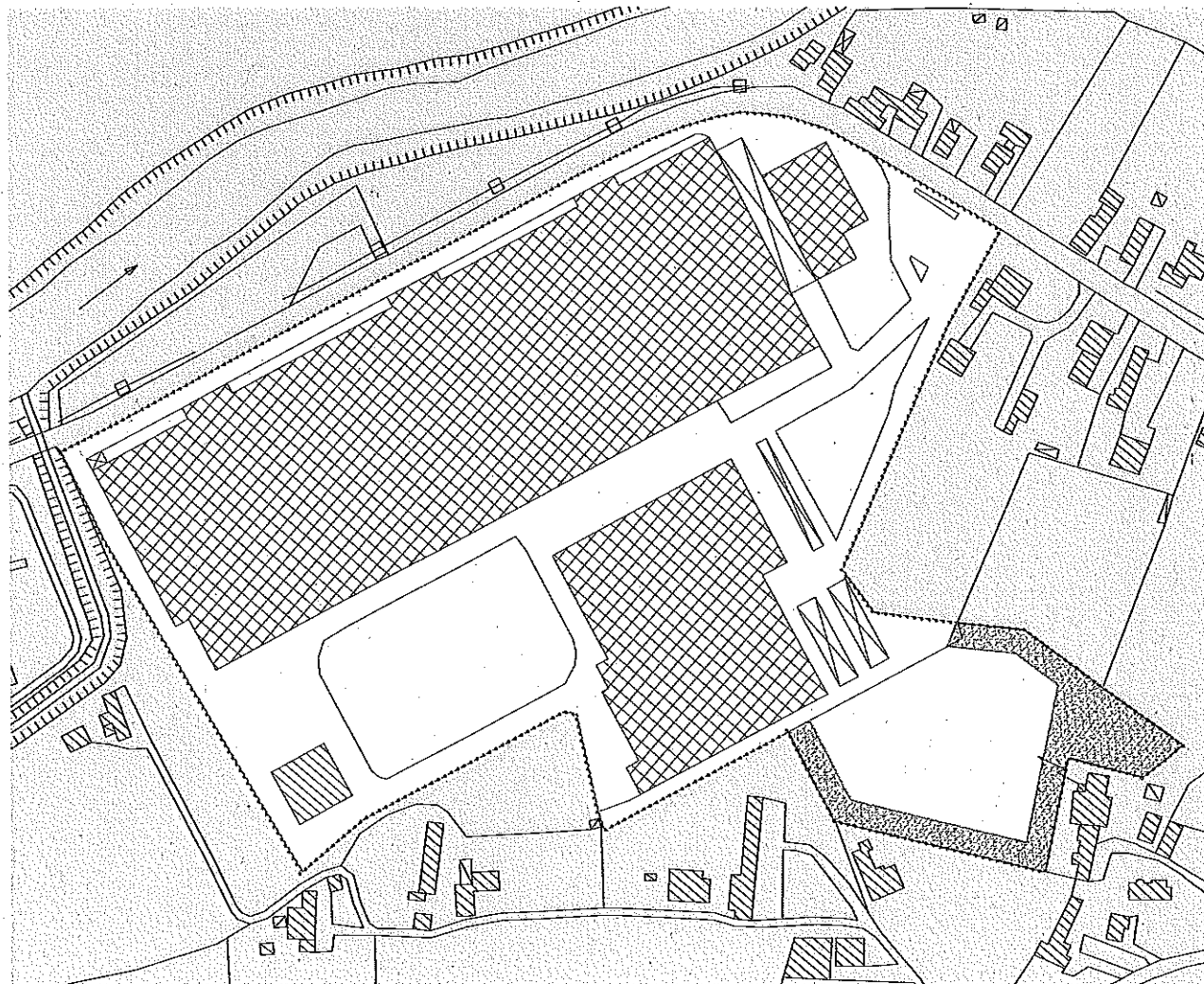
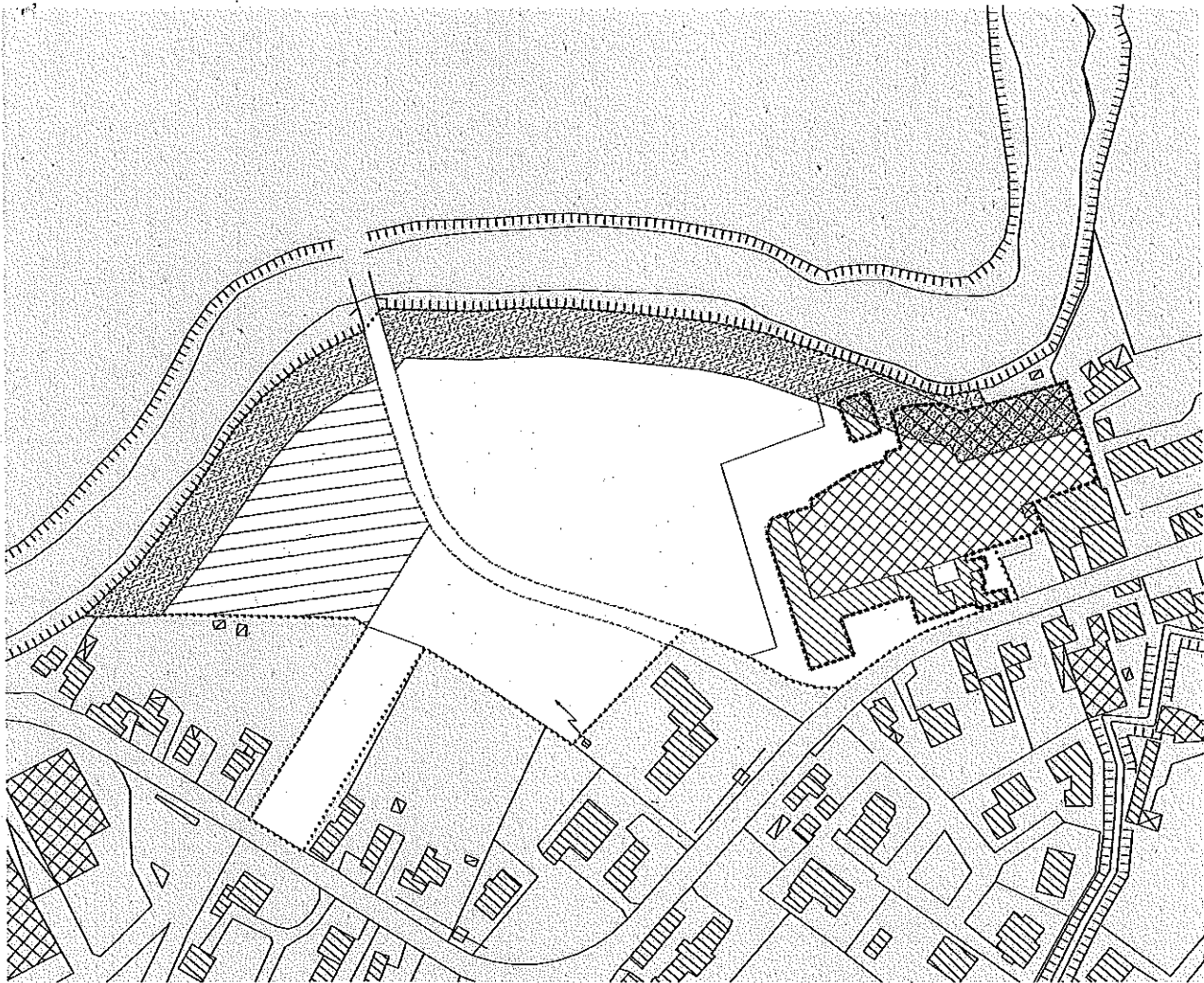
Jesse spa
Via per Sedice, 75
31018 Fracsenigo / TV
P. IVA IT 00150400257

Scheda di orientamento progettuale

Jesse - 1

Scala

1:5.000



Scheda di orientamento progettuale


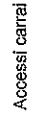
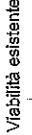
jesse - 2

Scala




1:2.000

Jesse spa
 Via per Sacile, 75
 31018 Francenigo / TV
 P. IVA n° 00190400267

Prescrizioni per gli spazi aperti e la viabilità

-  Mitigazione ambientale
-  Accessi carrai
-  Viabilità esistente

Prescrizioni per l'edificazione

-  Ambito d'intervento
-  Area da cedere a perequazione
-  Edificio-manufatto da demolire

[Handwritten signatures and initials]

Accordo a norma dell'art. 6 della L. R. 23 aprile 2004, n. 11

Proposta della ditta Riello Pera Luigi

Ambito territoriale Z.T.O. E2

L'anno 2009, il giorno 7 del mese di aprile, presso la sede municipale di Gaiarine,

TRA

il COMUNE DI GAIARINE, in nome e per conto del quale agisce, esclusivamente nella sua qualità di Sindaco pro tempore, Loris Sonogo, ai sensi di quanto disposto dall'art. 107 del Decreto Lgs. 267/2000 ed in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 119 del 25.11.2008 (C.F. 82001070265);

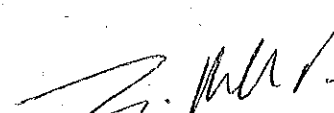
E

il Signor RIELLO PERA LUIGI (c.f. n. RLL LGU 38P01 G224F), nato a Padova. il 01/09/1938 e residente a Padova, Prato della Valle 6, proprietario dell'immobile distinto presso l'Agenzia del Territorio come segue: foglio 12 mapp. 85, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 210, 212, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 224, 479, 480, 481, 483, 510, 512, 534, 535, 537, 539, 541, 544;

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 di assetto territoriale (P.A.T.) e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato;

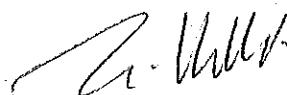


- **che** in attuazione del principio del confronto e della concertazione introdotto dall'art. 5 della predetta legge regionale, il Comune di Gaiarine ha promosso la procedura concordata con la Regione Veneto finalizzata alla formazione del P.A.T., assumendo i conseguenti provvedimenti a riguardo, tra i quali:

- delibera Giunta Comunale n.103 del 9.10.2008, di riadozione del documento programmatico preliminare del P.A.T. - ai sensi dell'art. 3, comma 5, L.R. 11/2004 - con contestuale avvio della procedura di pianificazione concertata con la Regione Veneto secondo il relativo schema di accordo di pianificazione da sottoscrivere con la medesima;
- accordo di pianificazione per la redazione del P.A.T., sottoscritto con la Regione Veneto in data 21.10.2008;
- determinazione n.171 del 23.07.2007 del Responsabile dell'Area Tecnica inerente l'affidamento dell'incarico per la redazione del P.A.T., e successiva integrazione con determinazione n. 303 del 20.10.2008, il contestuale avvio del procedimento per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi della direttiva 2001/42/CE e dell'art. 4 L. R. 11/2004, nonché contestuale avvio di procedimento di partecipazione e concertazione ai sensi degli artt. 5 e 15 della L.R. 11/2004;

- **che** i sopraindicati provvedimenti hanno posto le premesse per il perseguimento di obiettivi condivisi con la Regione Veneto e la provincia di Treviso per l'attività di concertazione e di partecipazione alla realizzazione del P.A.T. ;

- **che** l'Amministrazione comunale, previe opportune indagini intraprese anche a livello sovracomunale per delineare le linee di intervento per tale prima fase essenziale e propedeutica, ha concretamente avviato nel mese di ottobre 2007 una serie di incontri che si sono protratti sino alla fine del mese di dicembre 2008, durante i quali è avvenuto il confronto e la concertazione con le Istituzioni, le Associazioni economiche, sociali e portatrici di interessi diffusi, i Gestori di servizi pubblici, unitamente al fattivo coinvolgimento di tutta la Cittadinanza nel rispetto delle esigenze della Comunità locale, al fine di ottenere il massimo grado di partecipazione diffusa, finalizzata alla discussione sugli obiettivi generali e le scelte strategiche quali delineate nel predetto documento programmatico preliminare;



- **che** con delibere n. 61 del 31.03.2009 la Giunta Comunale ha dato atto dell'espletamento della fase di concertazione predetta, confermando sulla base delle sue risultanze, gli obiettivi generali strategici contenuti nel ridetto documento programmatico;

CONSIDERATO

- **che** tra gli strumenti per un sviluppo sostenibile previsti dal redigendo P.A.T., 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 da rilevante interesse pubblico, unitamente alla garanzia della loro compatibilità sotto il profilo della sostenibilità ambientale, secondo quanto disposto dagli studi e dalle indicazioni previsionali assunte con la valutazione ambientale strategica (VAS) del P.A.T.;

- **che** in relazione a ciò e a seguito della predetta fase preliminare di confronto e di concertazione, sono pervenute al Comune di Gaiarine alcune proposte di privati, volte a definire interventi di trasformazione del territorio da concordare con l'Amministrazione Comunale e caratterizzate da diversi gradi di importanza circa l'interesse pubblico rivestito dalle medesime;

- **che** sulla scorta di preventivi tavoli tecnici ed incontri esplicativi attuati con i soggetti interessati, volti alla definizione e allo sviluppo dei contenuti di dette proposte, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno prendere in considerazione la proposta di Riello Pera Luigi, in quanto, per gli obiettivi che essa sottende, appare in linea con i principi ed indirizzi strategici generatori del P.A.T., risulta altresì formulata sulla base di finalità condivisibili e quindi, nel suo complesso, appare connotata da un concreto e rilevante interesse pubblico;

- **che** detta proposta, individuata con particolare dettaglio nella scheda allegata al presente accordo, riguarda la trasformazione di un'area attualmente classificata come zona agricola (ZTO E) in zona residenziale secondo le prescrizioni e le direttive indicate nella sopra citata scheda. La superficie edificabile ricopre il 40% dell'ambito di intervento, ed avrà una potenzialità edificatoria di 5.360mc pari ad un indice di 0,35/mq.

- **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 obiettivi 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.A.T. approvato nonché, per lo specifico contesto territoriale interessato ad accordo, 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** (P.I. e PUA) le parti interessate potranno concordare gli aspetti di maggiore approfondimento e dettaglio progettuale, unitamente alle modalità attuative dell'ambito stesso;

- **che** a tale scopo, in sede dei predetti strumenti urbanistici attuativi, potrà essere richiesta al proponente opportuna e idonea documentazione di dettaglio per una completa e precisa definizione della proposta urbanistica;

- **che** per l'ambito unitario individuato nella scheda allegata al presente accordo, l'Amministrazione comunale intende raggiungere i seguenti obiettivi:

- cessione gratuita alla Pubblica Amministrazione da parte del Proponente di un'area pari a 9.214 mq attrezzata a parco pubblico. Per la realizzazione di tale opera il Proponente si impegna ad una spesa di 125.000,00€. Tale valore dovrà essere aggiornato, al momento del rilascio del Permesso a Costruire relativo al progetto del parco, in base ai parametri ISTAT del Costo di Costruzione.



- **che** in detta scheda sono inoltre definiti usi, quantità, prescrizioni e prestazioni che in sede di P.I. potranno essere attribuiti agli immobili anche con eventuali precisazioni nei modi definiti dalla normativa generale del P.A.T.;

- **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.A.T. e alla sua definitiva conferma con l'approvazione del P.A.T. medesimo;

- **che** detta conformazione avrà luogo a seguito della stipula dei successivi accordi di secondo livello, con l'approvazione del PI, ovvero con l'approvazione di specifici accordi di programma (ex art.7 LR. 11/04) in conformità alle previsioni contenute nel PAT;

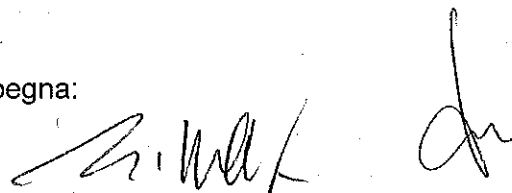
Tutto ciò premesso e considerato, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 - IMPEGNI RECIPROCI

La "parte privata", come in premessa individuata, condivide e conferma gli obiettivi e i contenuti riportati nella allegata scheda 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 l'inserimento degli stessi nel P.I. ovvero nell'accordo di programma e ciò in coerenza con gli obiettivi sopra riportati;
- si dichiara edotta che il successivo accordo di secondo livello avrà ad oggetto la definizione dei progetti, degli interventi, delle quantità, delle prescrizioni e delle prestazioni edilizie, urbanistiche ed ambientali, nonché degli ulteriori obblighi da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Gaiarine;
- si impegna altresì:
 - a contrarre nel successivo accordo 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 Gaiarine, come sopra rappresentato, si impegna:



- a trasferire i contenuti della scheda allegata al presente atto nell'elaborando P.A.T., 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.A.T., nel rispetto della procedura prevista dall'art. 15 della L.R. n. 11/2004;
- a definire i contenuti dell'accordo di secondo livello mediante specifici tavoli di concertazione preliminari all'adozione del P.I. (previsto dall'art. 18 della L.R. n. 11/2004) ovvero nell'accordo di programma (previsto dall'art. 7 della L.R. n. 11/2004);

La parte privata e il Comune di Gaiarine si danno reciprocamente atto che i patti e il contenuto della presente intesa preliminare saranno riportati nell'accordo definitivo che sarà stipulato fra le stesse parti ad avvenuta approvazione del P.A.T. e in conformità a quanto sarà disposto dal medesimo.

Articolo 2 - FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO

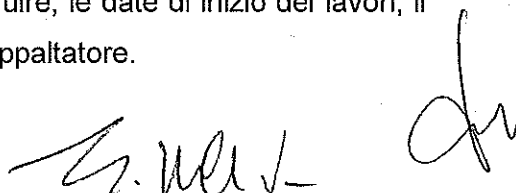
Le parti convengono che in sede di P.I., ovvero nell'accordo di programma, il perimetro dell'ambito unitario potrà essere oggetto di opportuno adeguamento, stralciando e/o integrando aree marginali al fine di agevolare l'attuazione omogenea del programma, approfondendo e precisando nel contempo i contenuti della allegata scheda in relazione a quanto consentito dalla normativa generale di P.A.T., previo accordo tra le parti.

L'Amministrazione Comunale si riserva altresì di promuovere eventuali modifiche delle scelte del presente accordo, previa intesa con gli interessati, qualora ciò dovesse risultare necessario nel corso della procedura, esclusivamente ai fini della tutela dell'interesse pubblico afferente la salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza.

Articolo 3 - TEMPI

I Proponenti, o loro aventi causa, si obbligano a terminare tutte le opere previste nel presente accordo nell'arco temporale di 5 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 Servizio Progettazione Programmazione Opere Pubbliche 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.

Articolo 4 - INADEMPIENZE

L'Amministrazione Comunale di Gaiarine 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 l'accordo di secondo livello individuato al precedente art. 1 per le parti definite nell'accordo di P.A.T. di primo livello.

L'efficacia di detta riserva è finalizzata a perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici del P.A.T., 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.

Articolo 5 - ADEMPIMENTI FISCALI

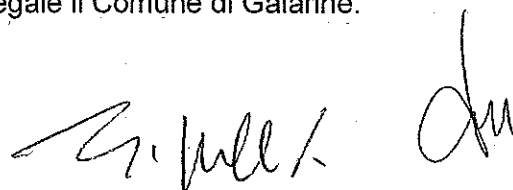
Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

Articolo 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.

Articolo 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 Gaiarine.

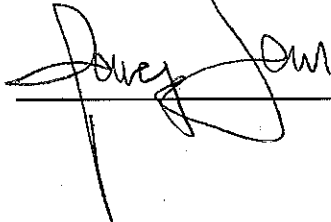


Si è redatta la presente scrittura che consta di facciate n.8 e n.2 allegati e che, previa lettura, viene sottoscritta dalle parti, come sopra rappresentate e intervenute.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Gaiarine

(il Sindaco pro tempore – Loris Sonego)



Per la Parte privata

Sig. Riello Pera Luigi



Riello Pera Luigi

SCHEDA TECNICO ECONOMICA

Quantità e valori relativi all'accordo

A	Aree in proprietà del richiedente - ZTO E	15.314 mq
B	Valore unitario attuale assegnato all'area	10 €/mq
C	Valore complessivo attuale assegnato alle aree (A x B)	153.140 €
D	Capacità edificatoria attribuita	5.360 mc
E	Valore unitario attribuito alla capacità edificatoria	90 €/mc
F	Plus Valore dell'area derivate dall'accordo (D x E)	482.400 €

Calcolo ripartizione Benefici

G	Aree cedute	9.214 mq
H	Valore aree cedute (G x B)	92.140 €
I	Opere da realizzare e cedere *	125.000 €
L	Totale beneficio pubblico (H + I)	217.140 €
M	Beneficio privato (F - L)	265.260 €

Ripartizione Benefici in percentuale

Ripartizione percentuale Beneficio privato	55%
Ripartizione percentuale Beneficio pubblico	45%

Note

* Il valore dovrà essere attualizzato, al momento del rilascio del Permesso a Costruire afferente le opere a Beneficio Pubblico, in base ai parametri ISTAT del Costo di Costruzione

