

COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO

(Provincia di Treviso)

SETTORE URBANISTICA



"A"
Allegato alla deliberazione
C.C. n. 57 del 23/07/2013

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Agostino Battaglia

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SU ACCORDO PER L'ATTUAZIONE DELL'AREA C2.2

TREVILLE NORD- I.U.P. n. 10.1 e 33

(articolo 38.5.4 NTA del PRG del Comune di Castelfranco Veneto)

Proponenti:

- **BELLON Silvio**, nato a Castelfranco Veneto, il 28/01/1943 C.F. BLL SLV 43A28 C111R, residente a Castelfranco Veneto in Via Soranza n.143, proprietario del terreno sito nel Comune di Castelfranco Veneto, individuato al foglio 17° mappale 1330 con superficie catastale di mq.3.913 e superficie reale di mq.3.991 all'interno dello I.U.P. 10.1-33;
- **FRASSON Carla** nata a Castelfranco Veneto il 07.09.1938 C.F. FRS CRL 38P47 C111B, residente a Castello di Godego in Via Santa Giustina n.36, proprietaria del terreno individuato al foglio 17° mappale 1327 con superficie catastale di mq.3680, e superficie reale di mq.3.666 all'interno dello I.U.P. 10.1-33;
- **MIATELLO Alvisè** nato a Castelfranco Veneto il 28.09.1955 C.F. MTL LVS 55P28 C111V, residente a Castelfranco Veneto in Via Giare n.10;
MIATELLO Donatella nata a Castelfranco Veneto il 12.08.1959 C.F. MTL DTL 59M52 C111S, residente a Castelfranco Veneto in Via Calle del Carbon n.20;
NOVELLO Emma nata a Castelfranco Veneto il 26.09.1933 C.F. NVL MME 33L66 C111N, residente a Castelfranco Veneto in Via Calle del Carbon n.17;
proprietari del terreno individuato al foglio 17° mappali 218-1325 con superficie catastale complessiva di mq.2.762, e superficie reale di mq.2.882 all'interno dello I.U.P. 10.1-33;
- **PEGORIN Palmira** nata a Castelfranco Veneto il 17.11.1958 C.F. PGR PMR 58S57 C111V, residente a Castelfranco Veneto in Via Stradazza n.25/b;

PEGORIN Maria nata a Castelfranco Veneto il 06.10.1955 C.F. PGR MRA 55R46 C111H, residente a Castelfranco Veneto in Via Cervan n.9/g;

PEGORIN Paolo nato a Castelfranco Veneto il 02.05.1967 C.F. PGR PLA 67E02 C111X, residente a Castelfranco Veneto in Via Stradazza n.20;

STOCCO Enrico nato a Castelfranco Veneto il 01.10.1979 C.F. STC NRC 79R01 C111S, residente a Castelfranco Veneto in Via Cervan n.9/g;

proprietario del terreno sito nel Comune di Castelfranco Veneto, individuato al foglio 17° mappali 209 e 253 con superficie catastale complessiva di mq.4.130, della quale mq.4.034 all'interno dello I.U.P. 10.1-33;

- **GUIDOLIN Nicola** nato a Castelfranco Veneto il 10.04.1968 C.F. GDL NCL 68D10 C111I, residente a Castelfranco Veneto in Via Giare n.25, proprietario del terreno individuato al foglio 17° mappale 219 con superficie catastale di mq.3.330, della superficie reale di mq.3.405 inserita all'interno dello I.U.P. 10.1-33;
- **GUIDOLIN Fabio** nato a Castelfranco Veneto il 03.03.1964 C.F. GDL FBA 64C03 C111J, residente a Castelfranco Veneto in Via Castellana n.96, che con il signor. **GUIDOLIN Nicola** è proprietario del terreno individuato al foglio 17° mappale 857 con superficie catastale di mq.3.200, della quale mq.3.110 all'interno dello I.U.P. 10.1-33;

il tutto per una superficie reale complessiva compresa nel piano di lottizzazione di mq.21.088.

1. PREMESSA

1.1 Il vigente PRG del Comune di Castelfranco Veneto individua, nella frazione di Treville, un ambito territoriale classificato in ZTO C2.2 e contraddistinto con la sigla I.U.P. n. 10.1 e I.U.P. 33, disciplinata da apposita scheda normativa.

Si tratta di un terreno di circa 21088 mq. Laterale a via Castellana, catastalmente identificato dai Mappali 1330-1327-1325-218-209-253-219-857, vocato ad uno sviluppo residenziale.

In tale ambito, l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo, in base ai parametri e alle carature urbanistico-edilizie indicate dalla ridetta scheda norma, che assegna una volumetria massima

realizzabile di complessivi 20.916 mc., con destinazione prevalentemente residenziale e possibilità di realizzare una quota massima del 20% a terziario.

1.2 La dotazione di standard è riportata sull'apposita tabella allegata al P.R.G., ove sono disciplinate le due possibili ipotesi di sviluppo edificatorio (intervento esclusivamente residenziale ovvero intervento con quota terziaria), mentre l'allocazione delle superfici a standard è riportata, con previsioni puramente indicative, nell'elaborato in scala 1.2000 facente parte della scheda di P.R.G..

1.3 Quanto alla conformazione infrastrutturale dell'area, il vigente Strumento Urbanistico Generale prevede la realizzazione - a ovest dell'area e a confine con la stessa - di una strada di penetrazione/accesso in direzione nord-sud, che si innesta sulla comunale via Castellana e funge da collegamento con il Quartiere PEEP di Treville. Detta strada è stata oggetto di progettazione esecutiva da parte del Comune di Castelfranco, denominata O.P. 526.

Il Comune ha provveduto, altresì, all'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dell'opera.

1.4 La scheda di PRG quantifica infine le superfici da destinare a edilizia residenziale pubblica, secondo quanto disposto dall'art. 38, commi 4 e 5.1 delle vigenti NTA, secondo cui *"la convenzione per l'attuazione dello strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere la cessione al Comune di una quota di superficie fondiaria urbanizzata corrispondente alla specifica volumetria indicata nei repertori delle Z.T.O. – schede per gli interventi nelle aree di espansione residenziali (colonna 1)"*, con la possibilità, in alternativa, di *"cedere al Comune, assumendo tali obblighi anche in sede di convenzione per l'attuazione dell'Intervento Urbanistico Preventivo, una quota di superficie territoriale non urbanizzata corrispondente alla specifica volumetria indicata nei repertori delle Z.T.O. – schede per gli interventi nelle aree di espansione residenziali (colonna 2)"*.

Per l'ambito IUP n. 10.1 e 33 – Treville Nord, la scheda di PRG prevede la cessione al Comune di 7.321 mc. Urbanizzati, ovvero 13.596 mc. da urbanizzare.

2. PROPOSTA DI ACCORDO

2.1 Il quadro normativo e regolamentare di riferimento

L'articolo 38, comma 5.4 delle vigenti NTA del Comune di Castelfranco Veneto, così come introdotto dalla variante urbanistica approvata con delibera di C.C. n. 104 del 30 novembre 2012, prevede la possibilità di dare attuazione all'ambito in base a una specifica proposta di accordo che preveda, in luogo e in alternativa alla cessione al Comune di quote di volumetria da destinare a edilizia residenziale pubblica, la realizzazione di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, da recepire in uno specifico accordo attuativo.

La norma dispone infatti testualmente:

"In alternativa alle previsioni di cui ai precedenti commi 38.4, 38.5.1 e 38.5.2. ed in particolare in luogo delle cessioni al Comune di quote di superfici fondiari e territoriali ovvero di opere pubbliche o di interesse pubblico secondo le modalità e alle condizioni nei ridetti commi previste, l'attuazione dell'Intervento Urbanistico Preventivo potrà avvenire in attuazione di una specifica proposta di accordo attuativo, presentata dagli aventi titolo, per progetti ed iniziative ritenute dal Consiglio comunale di rilevante interesse pubblico e di valore strategico per un più ottimale assetto e sviluppo di Castelfranco Veneto, per il miglioramento della qualità urbana, per il riordino degli spazi, per l'ammodernamento o la miglior dotazione di servizi ed infrastrutture o comunque per la riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica o ambientale del territorio comunale:

- l'accordo attuativo deve essere finalizzato alla determinazione di talune previsioni del contenuto dello strumento urbanistico attuativo (I.U.P.), con peculiare riferimento alla previsione di interventi di rilevante interesse pubblico, eventualmente anche nella forma di erogazione a favore dell'Amministrazione comunale di contributi destinati alla realizzazione, a cura del Comune, di opere pubbliche e di interesse pubblico programmate

- dall'Ente nell'ambito del programma triennale delle opere pubbliche o in altri atti di programmazione approvati dall'Amministrazione Comunale;*
- l'accordo attuativo dovrà disciplinare in modo puntuale le modalità operative da osservarsi per la realizzazione dei singoli interventi previsti nonché le garanzie, eventualmente anche in termini di penali, a favore dell'Amministrazione comunale in ordine al corretto e tempestivo adempimento degli obblighi assunti dalla parte attuatrice;*
 - l'accordo attuativo dovrà attenersi ai criteri per l'omogenea predisposizione degli accordi contemplati nel presente comma quali eventualmente approvati dal Comune con apposita delibera consiliare;*
 - in funzione del suo peculiare contenuto, l'accordo attuativo, salvo motivata deroga, dovrà essere accompagnato da una relazione illustrativa, parte integrante dell'accordo medesimo, finalizzata a precisare la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;*
 - l'accordo attuativo, parte integrante dello strumento di pianificazione attuativa cui accede e soggetto alle medesime forme di pubblicità, resta disciplinato, per quanto non previsto nel presente comma, dalle disposizioni normative vigenti in materia di accordi integrativi o sostitutivi di provvedimenti".*

La norma in rassegna consente dunque al privato proponente di concordare con l'Amministrazione il riconoscimento di un beneficio pubblico diverso e alternativo alla cessione delle quote di volumetria indicate in scheda, con il solo limite dell'interesse pubblico del progetto/intervento proposto.

2.2 Contenuti dell'accordo

La proposta di accordo prevede, in sintesi, l'attribuzione al Comune di un beneficio pubblico corrispondente al valore della cubatura residenziale di "perequazione" prevista dalle schede 10.1-33 di PRG (7.321 mc) come di seguito indicato:

- è prevista la cessione al Comune dei Lotti 5-10 della proposta di P.U.A., allegata, per una volumetria complessiva di mc 3.417, sulla quale non verrà corrisposto ai proponenti quanto stabilito con deliberazione consiliare n.71 del 29.6.2006 (€/mc 6,20);

- in luogo della cessione al Comune dei Lotti n. 1-6-15-16.1 della proposta di P.U.A allegata, che sviluppano una volumetria complessiva di 3.904 mc (7.321 mc-3.417 mc), è prevista la realizzazione a cura dei proponenti, ai sensi dell'art. 38.4 delle NTA del PRG, della Strada di Collegamento Via Castellana -- Quartiere PEEP di Treville, denominata OP526 sulla base del progetto a firma del dott. Ing. Flavio Zanettin per conto del Comune di Castelfranco Veneto;

- a Compensare la differenza tra il Valore dell'Opera Pubblica (€508.932,18) e Valore dei Lotti 1-6-15-16.1 della Proposta di P.U.A. (€486.126,08), di € 21.185,40, verrà eseguita una equivalente riduzione dell'importo derivante dalla monetizzazione delle aree a standard;

L'impegno per la cessione delle aree al Comune e per la realizzazione dell'opera pubblica denominata OP526 "Strada di collegamento via Castellana – Quartiere PEEP Treville" verrà perfezionato contestualmente alla firma della convenzione urbanistica relativa allo strumento urbanistico attuativo che verrà presentato dai proponenti per l'attuazione dell'ambito IUP n. 10.1 e 33, e ne costituirà condizione essenziale.

L'esecuzione dell'opera fuori ambito verrà garantita a mezzo polizza fideiussoria di importo pari al valore dell'opera medesima secondo il Quadro Economico –Elaborato 13R- del progetto predisposto dal Comune, per l'importo di euro 508.932,18 corrispondente al costo totale dell'opera, escluse Spese di esproprio, spese tecniche di Progettazione, incentivo RUP, che sono già state pagate dall'Amministrazione, secondo il quadro di spesa di seguito riportato:

A1) Lavori a Base d'asta	€ 380.190,86
A2) Lavori in Economia	€ 6.835,00
A3) Oneri per la Sicurezza	€ 7.000,00
B2) Spese Tecniche per Direzione Lavori	€ 27.110,72
B5) Spese di Collaudo	€ 1.500,00

B6) Fornitura e Posa Gas Metano (Ascofiave spa)	€.	30.000,00
B8) Spostamento e Adeguamento sottoservizi esistenti	€.	3.500,00
B9) C.N.P.A.I.A. (4%) su B2, B5	€.	1.144,43
B10) I.V.A. 21% su B2, B5, B9	€.	6.248,58
B11) I.V.A. 10% su lavori A	€.	39.402,59
		=====
Totale	€.	508.932,18

La differenza tra i due importi verrà conguagliata con una equivalente riduzione dell'importo derivante dalla monetizzazione delle aree a standard

2.3 Interesse pubblico dell'iniziativa

La proposta di intervento dei Proponenti soddisfa i requisiti richiesti dall'art. 38.5.4 delle vigenti NTA, connotandosi in termini di rilevante interesse pubblico e valore strategico per un più ottimale assetto e sviluppo urbanistico-territoriale di Comune di Castelfranco Veneto.

L'Accordo consentirà finalmente di avviare la trasformazione urbanistica dell'area dopo anni di attesa dando realizzazione ad un'opera pubblica da parte dei Proponenti, sollevando l'Amministrazione comunale dalla realizzazione di un programma realizzativo che le contingenti restrizioni ne limitano la fattibilità. Il Comune vedrà realizzata un'opera pubblica di servizio ad un ampio contesto urbano della frazione di Treville che da tempo richiede di essere servito da nuova viabilità tra interventi di Edilizia residenziale realizzata nel passato e la viabilità di raccordo con il centro urbano del Capoluogo, identificandosi altresì come circonvallazione dello stesso centro frazionale.

Con l'attuazione della strada di collegamento tra via Castellana e il Quartiere PEEP di Treville verranno realizzate opere di infrastrutturazione a beneficio dell'intera zona, idonea a servire anche gli insediamenti circostanti e la realizzazione di una viabilità di accesso conforme alle previsioni del PUT, e dunque in un'ottica di completamento della programmazione comunale in materia viabilistica.

3. ANALISI ECONOMICO-SINTETICA

La proposta di accordo trova adeguata congruenza anche a livello economico-finanziario, essendo il beneficio conseguito dai privati Proponenti ampiamente compensato dal beneficio corrispondentemente riconosciuto al Comune di Castelfranco Veneto, come risulta dal seguente prospetto riepilogativo:

BENEFICIO PUBBLICO

Realizzazione, a cura dei Proponenti, della strada di collegamento tra Via Castellana e il Quartiere PEEP di Treville OP526	€ 508.932,18
Esenzione dal Pagamento della volumetria in "Perequazione" Lotti 5-10 mc. 3.417 x €/mc. 6.20	€ 21.185,40

BENEFICIO PRIVATO

Mancata cessione dei Lotti 1-6-15-16.1 (mc 3.904 x € 124,52)	€ 486.126,08
Differenza tra Valore dell'Opera Pubblica e Valore dei Lotti 1-6-15-16.1 conguagliata con riduzione dell'importo derivante dalla monetizzazione delle aree a standards € 508.932,18 - € 486.126,08	€ 22.806,10

Il valore della Volumetria è ricavato dalla perizia di stima a firma dell'architetto Sauro Gasparin con studio tecnico in Piombino Dese (PD) richiamata nella proposta di accordo, che ha stimato il più probabile valore di mercato della volumetria "trattenuta" dai privati Proponenti e stimata in euro 124,52/mc.

Il valore dell'opera pubblica è desunto dal Quadro Economico – Elaborato 13R- del progetto dell'opera redatto dall'ing. Flavio Zanchettin, per conto del Comune di Castelfranco Veneto.

Il valore di monetizzazione delle aree a standards è calcolato secondo i parametri fissati dalla Delibera di Giunta n.41 del 23/02/2012.

ACCORDO PUBBLICO PRIVATO
PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO I.U.P. n. 10.1-33-
TREVILLE NORD
(articolo 38.5.4 NTA del PRG del Comune di Castelfranco Veneto)

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____,
presso la Sede Comunale, in Castelfranco Veneto, Via F.M. Preti 36, tra

- il signor _____, nato a _____, domiciliato per la funzione presso la sede Comunale del Comune di Castelfranco Veneto, che interviene in nome, per conto e interesse del Comune di Castelfranco Veneto, a ciò autorizzato con delibera del Consiglio Comunale n. ___ del _____, di seguito denominato "Comune";

da una parte

- **BELLON Silvio** nato a Castelfranco Veneto il 28.01.1943 C.F. BLL SLV 43A28 C111R, residente a Castelfranco Veneto in Via Soranza n.143, proprietario del terreno sito nel Comune di Castelfranco Veneto, individuato al foglio 17° mappale 1330 con superficie catastale di mq.3.913, e superficie reale di mq.3.991 all'interno dello I.U.P. 10.1-33;
- **FRASSON Carla** nata a Castelfranco Veneto il 07.09.1938 C.F. FRS CRL 38P47 C111B, residente a Castello di Godego in Via Santa Giustina n.36, proprietaria del terreno individuato al foglio 17° mappale 1327 con superficie catastale di mq.3680, e superficie reale di mq.3.666 all'interno dello I.U.P. 10.1-33;
- **MIATELLO Alvisè** nato a Castelfranco Veneto il 28.09.1955 C.F. MTL LVS 55P28 C111V, residente a Castelfranco Veneto in Via Giare n.10;
MIATELLO Donatella nata a Castelfranco Veneto il 12.08.1959 C.F. MTL DTL 59M52 C111S, residente a Castelfranco Veneto in Via Calle del Carbon n.20;

MIATELLO Moreno nato a Castelfranco Veneto il 05.11.1963 C.F. MTL MRN 63S05 C111Q, residente a Castelfranco Veneto in Via Calle del Carbon n.17;

NOVELLO Emma nata a Castelfranco Veneto il 26.09.1933 C.F. NVL MME 33L66 C111N, residente a Castelfranco Veneto in Via Calle del Carbon n.17;

proprietari del terreno individuato al foglio 17° mappali 218-1325 con superficie catastale complessiva di mq.2.762, e superficie reale di mq.2.882 all'interno dello I.U.P. 10.1-33;

- **PEGORIN Palmira** nata a Castelfranco Veneto il 17.11.1958 C.F. PGR PMR 58S57 C111V, residente a Castelfranco Veneto in Via Stradazza n.25/b;

PEGORIN Maria nata a Castelfranco Veneto il 06.10.1955 C.F. PGR MRA 55R46 C111H, residente a Castelfranco Veneto in Via Cervan n.9/g;

PEGORIN Paolo nato a Castelfranco Veneto il 02.05.1967 C.F. PGR PLA 67E02 C111X, residente a Castelfranco Veneto in Via Stradazza n.20;

STOCCO Enrico nato a Castelfranco Veneto il 01.10.1979 C.F. STC NRC 79R01 C111S, residente a Castelfranco Veneto in Via Cervan n.9/g;

proprietari del terreno sito nel Comune di Castelfranco Veneto, individuato al foglio 17° mappali 209 e 253 con superficie catastale complessiva di mq.4.130, della quale mq.4.034 all'interno dello I.U.P. 10.1-33;

- **GUIDOLIN Nicola** nato a Castelfranco Veneto il 10.04.1968 C.F. GDL NCL 68D10 C111I, residente a Castelfranco Veneto in Via Giare n.25, proprietario del terreno individuato al foglio 17° mappale 219 con superficie catastale di mq.3.330, della superficie reale di mq.3.405 inserita all'interno dello I.U.P. 10.1-33;

- **GUIDOLIN Fabio** nato a Castelfranco Veneto il 03.03.1964 C.F. GDL FBA 64C03 C111J, residente a Castelfranco Veneto in Via Castellana n.96, che con il signor. **GUIDOLIN Nicola** è proprietario del terreno individuato al

foglio 17° mappale 857 con superficie catastale di mq.3.200, della quale mq.3.110 all'interno dello I.U.P. 10.1-33;
nel seguito del presente atto denominati congiuntamente "Proponenti";

- dall'altra parte -

Premesso che

i Proponenti sono proprietari, in Comune di Castelfranco Veneto, dei terreni censiti al Catasto Terreni come sopra indicati, il tutto per una superficie reale complessiva compresa nel piano di lottizzazione di mq. 21.088.

- i terreni in questione ricadono tutti in zona classificata dal vigente PRG come C.2.2; in cui l'edificazione è subordinata alla previa approvazione di uno strumento attuativo secondo le prescrizioni e indicazioni contenute nella scheda normativa "IUP n. 10.1 e 33 – z.t.o. C.2.2 – "Treville Nord", che prevede, tra l'altro, l'obbligo di cessione al Comune di una quota parte di superficie fondiaria corrispondente a 7.321 mc. urbanizzati (ovvero 13.596 da urbanizzare);
- l'art. 38.5.4 delle NTA del vigente PRG del Comune di Castelfranco Veneto prevede la possibilità di attuare l'Intervento Urbanistico Preventivo nelle zone C.2.2. tramite specifiche proposte di accordo attuativo, che possono prevedere a carico del privato proponente obbligazioni alternative all'obbligo di cessione al Comune di quote di superficie fondiaria, purchè ritenute di rilevante interesse pubblico e valore strategico per un più ottimale assetto e sviluppo di Castelfranco Veneto, per il miglioramento della qualità urbana, per il riordino degli spazi, per l'ammodernamento e la miglior dotazione di servizi e infrastrutture o comunque per la riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica o ambientale del territorio comunale;
- i Proponenti intendono sottoporre i terreni di loro proprietà classificati in ZTO C.2.2. a strumento urbanistico con la suddivisione in due comparti secondo quanto approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 62 del 25 luglio 2011;
- a tal fine, in data _____ i Proponenti hanno presentato al Comune una proposta di accordo costituita dai seguenti elaborati, che si intendono qui

integralmente richiamati ancorchè non materialmente allegati al presente accordo:

1. relazione illustrativa;
2. schema di accordo;
3. Planivolumetrico di progetto delle aree C2.2 I.U.P. 10.1 e 33 (Tavola n.5);
4. Perizia asseverata in data 27/02/2013 a firma dell'architetto Sauro Gasparin, di stima del valore della volumetria indicata nelle schede allegate al P.R.G. denominate IUP n. 10.1 e n. 33 "Treville Nord";
5. Quadro economico -Elaborato 13R- del Progetto esecutivo OP526 "Strada di collegamento via Castellana – Quartiere PEEP di Treville"

La proposta di accordo prevede, in sintesi, l'attribuzione al Comune di un beneficio pubblico corrispondente al valore della cubatura residenziale di "perequazione" prevista dalle schede 10.1-33 di PRG (7.321 mc) come di seguito indicato:

- è prevista la cessione al Comune dei Lotti 5-10 della proposta di P.U.A., allegata, per una volumetria complessiva di mc 3.417, sulla quale non verrà corrisposto ai proponenti quanto stabilito con deliberazione consiliare n.71 del 29.6.2006 (€/mc 6,20);
- in luogo della cessione al Comune dei Lotti 1-6-15-16.1 della proposta di P.U.A allegata, che sviluppano una volumetria complessiva di 3.904 mc (7.321 mc-3.417 mc), è prevista la realizzazione a cura dei proponenti, ai sensi dell'art. 38.4 delle NTA del PRG, della Strada di Collegamento Via Castellana – Quartiere PEEP di Treville, denominata OP526 sulla base del progetto a firma del dott. Ing. Flavio Zanettin per conto del Comune di Castelfranco Veneto;
- a Compensare la differenza tra il Valore dell'Opera Pubblica (€508.932,18) e Valore dei Lotti 1-6-15-16.1 della Proposta di P.U.A. (€486.126,08), di €. 21.185,40, verrà eseguita una equivalente riduzione dell'importo derivante dalla monetizzazione delle aree a standards;

Rilevato che

La proposta di intervento dei Proponenti soddisfa i requisiti richiesti dall'art. 38.5.4 delle vigenti NTA, connotandosi in termini di rilevante interesse pubblico e valore strategico per un più ottimale assetto e sviluppo urbanistico-territoriale del Comune di Castelfranco Veneto, come riconosciuto dallo stesso Comune con deliberazione della Giunta n.147 del 20 giugno 2011.

Il valore economico del beneficio pubblico, come dimostrato dalla perizia di stima redatta dall'architetto Sauro Gasparin in data 27/02/2013, compensa il beneficio conseguito dai privati Proponenti. L'Accordo consentirà finalmente di avviare la trasformazione urbanistica dell'area dopo anni di attesa dando realizzazione ad un'opera pubblica stradale da parte dei Proponenti, sollevando l'Amministrazione comunale dalla realizzazione di un programma realizzativo che le contingenti restrizioni legislative ne limitano la fattibilità. Il Comune vedrà realizzata un'opera pubblica di servizio ad un ampio contesto urbano della frazione di Treville che da tempo richiede di essere servito da nuova viabilità tra interventi di Edilizia residenziale realizzata nel passato e la viabilità di raccordo con il centro urbano del Capoluogo, identificandosi altresì come tratto di circonvallazione dello stesso centro frazionale. Con l'attuazione della strada di collegamento tra via Castellana e il Quartiere PEEP di Treville verranno realizzate opere di infrastrutturazione a beneficio dell'intera zona, idonea a servire anche gli insediamenti circostanti e la realizzazione di una viabilità di accesso conforme alle previsioni del PUT, e dunque in un'ottica di completamento della programmazione comunale in materia viabilistica.

Verificato che

- la proposta di accordo è ritenuta adeguata e congrua anche sotto il profilo economico, atteso che, in base alla perizia di stima asseverata predisposta dai Proponenti, il beneficio pubblico risulta superiore a quello privato;
- L'Accordo prevede, altresì la cessione al Comune dei lotti 5 e 10 con capacità volumetrica di 3.417, a pieno soddisfacimento di quanto richiesto come "beneficio pubblico" dalla NTA del PRG per la zona in riferimento;
- la proposta di Accordo è stata approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. ____ del _____, esecutiva.

Si conviene quanto segue

1. Premesse

1. Le premesse e gli allegati, pubblici e privati, anche solo richiamati nella proposta di Accordo approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. ____ del _____ costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

2. Obiettivi

Gli obiettivi che i soggetti sottoscrittori raggiungono con il presente Accordo sono i seguenti:

- la realizzazione a cura dei proponenti della strada di collegamento Via Castellana – Quartiere PEEP di Treville, denominata OP526 sulla base del progetto a firma del dott. Ing. Flavio Zanettin per conto del Comune di Castelfranco Veneto;
- acquisizione al proprio patrimonio dei lotti 5 e 10 della proposta di P.U.A. e di corrispondenti mc. 3.417 secondo gli obiettivi indicati dalle NTA del PRG per l'ambito in riferimento, oltre alla mancata corresponsione ai proponenti del prezzo di acquisto fissato dalla deliberazione consiliare n.71 del 29.6.2006;
-
- rivitalizzazione di un'intera zona di particolare pregio urbanistico-territoriale, ubicata a ridosso dell'abitato di Treville;
- realizzazione di un tratto di viabilità già prevista nel PUT, funzionale ad un sistema viabilistico più dell'intera frazione;
- riduzione dell'importo dovuto dai proponenti per la monetizzazione delle aree a standards quale compensazione della differenza tra il Valore dell'Opera Pubblica (€.508.932,18) e Valore dei Lotti 1-6-15-16.1 (€.486.126,08);

3. Individuazione delle aree

Le aree oggetto del presente Accordo sono individuate nella tavola n.5 del progetto di Piano Urbanistico Attuativo e saranno meglio identificate catastalmente all'atto della cessione al Comune.

4. Obblighi

I Proponenti si impegnano a cedere al Comune, in esecuzione del presente Accordo, con le modalità e alle condizioni previste nella deliberazione del Consiglio comunale n. 71 del 29 giugno 2006 le aree come sopra individuate, lotti 5 e 10 della proposta di P.U.A., dell'estensione complessiva di 2483 mq., nonché la cubatura dalle stesse generata pari a complessivi 3.417 mc.

1. I lotti verranno ceduti a corpo e non a misura.
2. I Proponenti si impegnano altresì, alla realizzazione a propria cura e spese della strada di collegamento Via Castellana – Quartiere PEEP di Treville, denominata OP526 sulla base del progetto a firma del dott. Ing. Flavio Zanettin per conto del Comune di Castelfranco Veneto, per l'importo delle opere pari a € 508.932,18 corrispondente al costo totale dell'opera, escluse Spese di esproprio, spese tecniche di progettazione, incentivo RUP già sostenute dal Comune.

A fronte delle obbligazioni che precedono, il Comune acconsente a che i Proponenti trattengano la superficie fondiaria corrispondente alla volumetria urbanizzata corrispondente ai lotti 1-6-15-16.1 della proposta di P.U.A., dell'estensione complessiva di 2.837 mq., nonché la cubatura dalle stesse generata pari a complessivi 3.904 mc., rinunciando al relativo trasferimento.

Il Comune acconsente inoltre di compensare la differenza tra il Valore dell'Opera Pubblica (€508.932,18) e Valore dei Lotti 1-6-15-16.1 (€486.126,08), una equivalente riduzione dell'importo derivante dalla monetizzazione delle aree a standards;

5. Tempi e modalità di attuazione

1. La cessione – dei lotti e della relativa cubatura – di cui al precedente articolo 4, comma 1, verrà formalizzata, con atto a rogiti del Segretario Comunale, entro 12 (dodici) mesi dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica per l'attuazione dell'ambito di intervento IUP n. 10-1 e 33 denominato Treville Nord.
2. I Proponenti garantiscono sin d'ora – e garantiranno al momento della cessione – la piena proprietà e disponibilità dei terreni, e che gli stessi sono

e saranno liberi e sgomberi da cose e persone, anche interposte, oltre che da vincoli, livelli e gravami di qualsiasi tipo.

3. I lavori di realizzazione della strada di collegamento tra via Castellana e il Quartiere PEEP di Treville –OP526- verranno iniziati entro 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica per l'attuazione dell'ambito di intervento IUP n. 10.1 e 33, che il Comune si obbliga ad approvare entro il 31/08/2013, i lavori, quindi, dovranno essere ultimati entro i termini di efficacia del relativo titolo edilizio, già fin d'ora stabilito in anni 3 (tre).
4. Qualora il costo dell'opera pubblica di cui al superiore punto 3. (OP526) quale risultante in sede di approvazione del relativo Collaudo, risultasse inferiore al valore venale dell'area non trasferita al Comune di cui al punto 2.1 (trattenimento di una parte della superficie fondiaria, relativa ai lotti 1-6-15-16.1 della proposta di Piano Attuativo, per complessivi mc. 3.904 come calcolato in base a perizia dell'architetto Sauro Gasparin) i Proponenti e/o i loro aventi causa s'impegnano a versare al Comune la differenza con conguaglio in denaro.
5. I Proponenti s'impegnano ad assumere a proprio carico l'intero costo dell'opera anche nel caso in cui il costo di realizzazione della stessa dovesse, per qualsiasi motivo, superare il valore venale di preventivo, escludendo qualsiasi riconoscimento economico e/o conguaglio da parte del Comune, salvo per modifiche richieste dal Comune o concordate con il Comune stesso.

6. Spese e garanzie

1. Le spese inerenti e conseguenti il presente Accordo sono a totale carico dei Proponenti, ad eccezione di eventuali spese di intestazione al Comune dei beni costituiti dalle aree in cessione
2. A garanzia dell'esecuzione dei lavori di realizzazione della strada di collegamento tra Via Castellana e il Quartiere PEEP di Treville –OP526- i Proponenti presenteranno, al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica per l'attuazione dell'ambito IUP n. 10.1 e 33,

polizza fideiussoria a prima richiesta di importo pari al valore delle opere, come sopra individuato, che verrà svincolata all'approvazione del collaudo.

7. Durata

1. Il Presente Accordo avrà durata di anni 5 (cinque), necessari per completare l'Opera Pubblica OP526, salva proroga che il Comune stesso si riserva di concedere a richiesta dei Proponenti per giustificati motivi.
2. Entro il termine di un mese dalla data di approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'Accordo, i Proponenti si impegnano a presentare il Progetto delle opere previste dello strumento urbanistico attuativo per l'ambito di intervento IUP n. 10.1 e 33- Treville Nord, come riconfigurato e suddiviso per effetto del presente Accordo.
3. Entro il 31/08/2013, il Comune si impegna ad approvare il Progetto delle opere previste dello IUP n. 10.1 e 33- Treville Nord
4. Qualora i termini sopra descritti dovessero spirare inutilmente, il presente accordo diverrà automaticamente inefficace, ferma la possibilità di una sua rinnovazione stipulando un nuovo accordo tra le parti.

8. Disposizioni finali

1. I Proponenti, nel caso di alienazione in tutto o in parte delle aree oggetto di accordo, si impegnano a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni e obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente accordo.
2. I Proponenti si impegnano altresì a prevedere, negli eventuali atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi di cessione e realizzazione di opere assunti col presente accordo.
3. L'assunzione dei predetti obblighi da parte degli aventi causa libererà i Proponenti.

Castelfranco Veneto li 28 maggio 2013

Per il Comune

i Proponenti

Il Responsabile del Servizio Urbanistica

.....
Stella Silvio

Trasson Carlo

Adello Rina

Novello Donatella

Novello Emma

Peppina Palmira

Leonin Maria

Peppino

Antonino

Antonio

Antonio