

ACCORDO EX ARTICOLO 6 LEGGE REGIONALE N. 11/2004

L'anno 2019, il giorno 22 del mese di Luglio, presso la Casa Comunale, in Nervesa della Battaglia, Piazza La Piave 1, tra

- il geom. Fabrizio Ballarin, nato a Ougrée (Belgio) il 30/11/1969, Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Nervesa della Battaglia, domiciliato per la funzione presso la sede del Comune di Nervesa della Battaglia, che interviene in nome, per conto ed interesse dell'Ente stesso, ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, nonché dell'articolo 109, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, a ciò autorizzato con decreto sindacale n. 5 del 20.05.2019, di seguito denominato "Comune";
- la Sig.ra Doimo Edy, nata a Moriago della Battaglia (TV) il 29/04/1962, residente a Treviso in Via Genova n. 13, che interviene in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale rappresentante della società Doimo Cucine SpA con sede in Via Schiavonesca n. 78 a Nervesa della Battaglia (TV) numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Treviso – Belluno e Codice Fiscale 02174840260, Partita IVA 03302470269, nel seguito del presente atto denominato "Parte Privata".

PREMESSO CHE

- l'Amministrazione Comunale e la Parte Privata hanno sottoscritto in data 28/04/2017 una Convenzione Edilizia riguardante l'area in proprietà della ditta Doimo Cucine per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo dell'area localizzata in Zona Territoriale Omogenea D1 "Piano di Lottizzazione Galanti PN/37" località Bavaria di Nervesa della Battaglia;
- la richiamata Convenzione prevede a carico della Parte Privata l'impegno a realizzare, cedere e trasferire e/o a costituire su di esse servitù di uso pubblico a favore del Comune, a titolo gratuito, le aree da destinarsi a:

Urbanizzazione primaria

- o parcheggio pubblico mq 2.400;
- o verde tecnologico mq 36
- o viabilità carrabile mq 3.729
- o marciapiedi mq 311
- o pista ciclopedonale mq 102

per un totale di aree primarie da cedere pari a mq 6.578 con i relativi sottoservizi;

Urbanizzazione secondaria

- o parcheggio pubblico mq 277
- o verde pubblico attrezzato mq 6.648
- o recupero edilizio fabbricati esistenti





per un totale di aree secondarie da cedere pari a mq 6.925 con i relativi sottoservizi;

- la richiamata Convenzione prevede a carico della Parte Privata l'impegno a riservare il 45% della superficie fondiaria dell'intervento (pari a mq 22.824) alla rilocalizzazione delle attività produttive poste nei centri urbani e non confermate con il mantenimento di un vincolo di prelazione per la durata di anni tre dall'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo;
- la Parte Privata, a decorrere da maggio 2017, ha intrapreso una serie di attività di pubblicizzazione (c/o le agenzie immobiliari e mediante affissione di cartelloni) finalizzate a raccogliere adesioni riguardanti la quota "convenzionata del 45% della superficie fondiaria da destinare ad attività produttive poste nei centri urbani e non confermate senza ricevere alcuna richiesta di ricollocazione;
- il Sindaco del Comune di Nervesa della Battaglia ha presentato in Consiglio Comunale il Documento Programmatico nel quale sono illustrate le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere da realizzarsi con la formazione della Variante n. 6 al Piano degli Interventi (PI);
- è interesse della Parte Privata realizzare l'intervento di trasformazione urbanistica per consentire l'ampliamento dell'attività esistente della Doimo Cucine e razionalizzare i lotti progettuali previsti (18) riducendoli a due complessivi (uno da destinare all'ampliamento e il rimanente a una ditta fornitrice con possibile suddivisione in tre lotti);
- è interesse del Comune di Nervesa della Battaglia procedere alla trasformazione urbanistica del territorio attraverso accordi pubblico-privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004;

RILEVATO CHE

- la Parte Privata ha presentato per l'area in proprietà una richiesta preliminare di Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004;
- la proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato al completamento del tessuto dell'area produttiva di tipo "D1" (nei termini già richiamati nelle premesse e in seguito precisati) con la contestuale riclassificazione in ZTO di tipo "E" agricolo di una superficie pari a mq 13.104;
- l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di utilizzare la perequazione generata dall'intervento di trasformazione per realizzare un'opera pubblica di importo non inferiore ad euro 379.000,00 ivi comprese le spese tecniche e per la sicurezza.

VERIFICATO CHE

- la proposta progettuale è coerente con il Piano di Assetto del Territorio e con il Documento Programmatico del Sindaco e con la recente legislazione regionale (LR 14/2017) in materia di consumo del suolo;

16

Stallin



- le parti intendono concludere un accordo per la realizzazione di una proposta di intervento, ai sensi dell'art. 6 LR 11/04, comprendente la determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del Piano degli Interventi;
- i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative fissati dal PAT e dall'articolo 16 comma 4 della DPR 380/2001, in quanto la Parte Privata si impegna a corrispondere al Comune un controvalore finanziario e/o opere proporzionate al plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica;
- tale accordo, quale parte integrante dello strumento di pianificazione succitato, dovrà essere successivamente recepito con il provvedimento di adozione del Piano degli Interventi, ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

SI PATTUISCE QUANTO SEGUE

1. PREMESSE

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente accordo.

2. OBIETTIVI

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

Parte Privata:

- riorganizzazione fondiaria e trasformazione di porzione dell'area D1 (corrispondente ai mappali indicati nel successivo Art. 3), per una superficie territoriale complessiva di mq 51.124;
- stralcio del vincolo a riservare il 45% della superficie fondiaria dell'intervento (pari a mq 22.824) alla rilocalizzazione delle attività produttive poste nei centri urbani e non confermate;
- riclassificazione di mq 13.104 da ZTO D1 a ZTO E agricola;
- mantenimento dell'accesso esistente alla Doimo Cucine;
- mantenimento dei fabbricati esistenti e vincolati in proprietà della Parte Privata per un futuro recupero con uno specifico lotto (mq 1.012) con utilizzo dell'accesso esistente;

Comune:

- completamento del tessuto produttivo della Frazione di Bavaria;
- realizzazione di opere di interesse pubblico per un controvalore pari ad € 379.000,00 comprensive delle spese tecniche e per la sicurezza e al netto dell'IVA.

3. INDIVIDUAZIONE AREE

1. Le aree oggetto del presente Accordo sono individuate nella Scheda allegata (vedi **Allegato 3**) e sono per la Parte Privata così catastalmente individuate:

Comune di Nervesa della Battaglia, Foglio 17

- Mappale n. 30 di ha 0.64.69
 - Mappale n. 170 di ha 0.64.70
 - Mappale n. 171 di ha 0.64.70
 - Mappale n. 288 di ha 0.20.86
 - Mappale n. 290 di ha 0.71.27
 - Mappale n. 292 di ha 0.28.32
 - Mappale n. 294 di ha 0.23.24
 - Mappale n. 18 di ha 0.51.91
 - Mappale n. 19 di ha 0.59.82
 - Mappale n. 31 di ha 0.48.17
 - Mappale n. 55 di ha 0.04.84
 - Mappale n. 361 di ha 0.00.16
 - Mappale n. 374 di ha 0.87.58
 - Mappale n. 376 ente urbano di ha 0.20.80
 - Mappale n. 278 ente urbano per la quota di ha 0.31.18 in D1
- per un Totale di ha 6.42.24

4. OBBLIGHI

1. Gli obblighi che i soggetti sottoscrittori assumono con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

- rinuncia all'attuazione del PUA nei termini e alle condizioni definite nella Convenzione di incarico sottoscritta in data 28/04/2017;
- trasformazione urbanistica ed edilizia dell'area di proprietà e contestuale realizzazione degli interventi necessari alla "messa in sicurezza" idraulica;
- realizzazione di una bretella di innesto verso ovest che consenta l'ingresso alla parte dell'area destinata all'ampliamento della Doimo Cucine ed al nuovo lotto;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria quantificate e qualificate nella planimetria allegata (**Allegato 1**);
- corrispondere al Comune la somma di € 379.000,00 (o realizzazione di opere di interesse pubblico per un controvalore corrispondente comprensive delle spese tecniche e per la sicurezza e al netto dell'IVA) quale contributo perequativo dovuto in aggiunta agli oneri di urbanizzazione ed al contributo di costruzione determinato secondo la disciplina vigente;

14

Asellu



Comune:

- inserimento della proposta contenuta nel presente Accordo nel Piano degli Interventi con una specifica Scheda Progettuale;
- riclassificazione della porzione della ZTO D1 pari a di mq 13.104 in ZTO E agricola;
- rinuncia a dare seguito alla Convenzione di incarico sottoscritta n data 28/04/2017;

5. TEMPI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. I tempi e le modalità di attuazione fissati con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

- corrispondere al Comune l'acconto del 50% (pari a € 189.500,00) della somma dovuta a fini perequativi di € 379.000,00 entro 15 gg dall'efficacia della delibera del Consiglio comunale di approvazione del PI;
- corrispondere al Comune il saldo del 50% (pari a € 189.500,00) della somma dovuta a fini perequativi di € 379.000,00 entro 270 gg dall'efficacia della delibera del Consiglio comunale di approvazione del PI;

Comune:

- impegno a sottoporre all'adozione in Consiglio Comunale la Variante n. 6 al PI che recepisce il presente Accordo entro 90 gg dalla sua sottoscrizione;
- impegno a sottoporre all'approvazione in Consiglio Comunale la Variante n. 6 al PI che recepisce il presente Accordo entro 270 gg dalla sua adozione;

6. SPESE E GARANZIE

1. Le spese inerenti e conseguenti il presente Accordo sono a totale carico della Parte Privata.
2. A garanzia del rispetto degli impegni qui assunti la Parte Privata, preventivamente all'adozione da parte del Consiglio Comunale della Variante n. 6 al Piano degli Interventi che recepisce l'Accordo, presta garanzia per mezzo di fideiussione emessa da primaria compagnia assicurativa, con escussione a prima richiesta, per l'importo di € 379.000,00 (somma derivante da scheda calcolo ai sensi dell'articolo 16 comma 4 del DPR 380/2001 nell'**Allegato 2**) pari al valore stimato degli interventi di perequazione urbanistica che l'Amministrazione Comunale potrà escutere qualora la Parte Privata non rispetti anche uno solo dei termini previsti al precedente articolo 5.
3. Le garanzie verranno svincolate al completamento degli adempimenti previsti al precedente articolo 5 e quindi alla corresponsione delle somma dovute a fini perequativi.



7. EFFICACIA

1. L'efficacia del presente accordo è condizionata alla conferma delle sue previsioni del Piano degli Interventi approvato.
2. Le parti si danno reciprocamente atto che, qualora il Consiglio Comunale di Nervesa della Battaglia non dovesse approvare il Piano degli Interventi entro il 30 giugno 2020, ovvero il Piano degli Interventi medesimo, una volta approvato, non diventasse efficace, il presente Accordo si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra le parti.
3. Nell'eventualità in cui il Piano degli Interventi venisse approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Parte Privata, il presente accordo diverrà automaticamente inefficace se entro i successivi 36 mesi le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti e interessi.
4. Nell'ipotesi prevista dal comma precedente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente accordo, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi e i certificati di agibilità concernenti gli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Parte Privata, neppure qualora sia già stato approvato il progetto edilizio.

8. DISPOSIZIONI FINALI

1. La Parte Privata, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli edifici e/o delle aree oggetto di accordo, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente accordo.
2. La Parte Privata si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi di realizzare e/o completare gli interventi perequativi.
3. L'assunzione dei predetti obblighi da parte degli aventi causa libererà la Parte Privata.

Nervesa della Battaglia li 22.07.2019

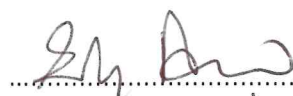
Per il Comune

Il Responsabile dell'Area Urbanistica




Per la parte Privata

Edy Doimo


doimocucine s.p.a.

ALLEGATO 3

g

A. Bellini



Comune di Nervesa della Battaglia, Foglio 17

- Mappale n. 30 di ha 0.64.69
- Mappale n. 170 di ha 0.64.70
- Mappale n. 171 di ha 0.64.70
- Mappale n. 288 di ha 0.20.86
- Mappale n. 290 di ha 0.71.27
- Mappale n. 292 di ha 0.28.32
- Mappale n. 294 di ha 0.23.24
- Mappale n. 18 di ha 0.51.91
- Mappale n. 19 di ha 0.59.82
- Mappale n. 31 di ha 0.48.17
- Mappale n. 55 di ha 0.04.84
- Mappale n. 361 di ha 0.00.16
- Mappale n. 374 di ha 0.87.58
- Mappale n. 376 ente urbano di ha 0.20.80
- Mappale n. 278 ente urbano di ha 3.59.13

per un Totale di ha 09.70.19



ALLEGATO 2

Comune Nervesa della Battaglia - ZTO D1.1 - PN37 - Doimo Cucine

DATI URBANISTICI									
	A = PUA Convenzionato 2017			B = Variante PI 2019			C = Differenza B - A		
parametri	mq	%	incidenza	mq	%	incidenza	mq	%	incidenza
Superficie territoriale	64.224			51.124			-13.100		
Superficie fondiaria	50.682	78,9%	al netto delle oouu	48.555	95,0%	al netto delle oouu	-2.127	16,1%	al netto delle oouu
Superficie coperta	30.409	60,0%	rapporto copertura	29.133	60,0%	rapporto copertura	-1.276	0,0%	rapporto copertura

OPERE URBANIZZAZIONE I E II									
	A = PUA Convenzionato 2017			B = Variante PI 2019			C = Differenza B - A		
parametri	mq I	%	mq II	mq I	%	mq II	mq I	%	mq II
Verde	0	10,4%	6.648		2,2%	1.120	0	-8,2%	-5.528
Park	2.400	4,2%	277	428	0,8%		-1.972	-3,3%	
Viabilità + piste ciclabili	3.831	6,0%		1.017	2,0%		-2.814	-4,0%	
Altro	36	0,1%		0	0,0%		-36	-0,1%	
Edificio		0,0%		0	0,0%		0	0,0%	
	6.267	20,5%	6.925	1.445	5,0%		-4.822	-15,5%	

BENEFICI									
	A = PUA Convenzionato 2017			B = Variante PI 2019			C = Differenza B - A		
voci	€	€/mq	mq	€	€/mq	mq	€	€/mq	mq
Costi Urbanizzazione I	668.000			178.000			-490.000	-73,4%	
Costi Urbanizzazione II	370.000			35.000			-335.000	-90,5%	
Superficie x rilocalizzazione	456.480	20	22.824	0			-456.480		
	1.494.480		22.824	213.000			-1.281.480		

COSTI									
	A = PUA Convenzionato 2017			B = Variante PI 2019			C = Differenza B - A		
voci	€	€/mq	mq	€	€/mq	mq	€	€/mq	mq
Recesso area edificabile	0		0	524.160	40	13.104	524.160		
	0		0	524.160			524.160		

SALDO = BENEFICI - COSTI									
							plus	dpr 380 art. 16 comma 4	
							757.320 €		378.660 €



14



UNITEC COOP s.c. architettura urbanistica ed ingegneria
sede: 31044 Montebelluna, Piazza E. Ferrari 23/2 tel: 0423 609041

COMUNE DI NERVESA DELLA BATTAGLIA

FOGLIO 17 - LOCALITA' BAVARIA

MAPPALI NUMERO -278-171-170-30-31-55-288

292-294-290-374-19-18-376-361

ACCORDO EX ART.6 L.R.11/04
AREA INDUSTRIALE DOIMO
DI BAVARIA EX Z.T.O. D1
P.DI L. GALANTI PN37

IL PROGETTISTA arch. Bruno Goggi

IL COMMITTENTE soc. Doimo Cucine S.p.a.

DOMANDA PREVENTIVA	
PROGETTO DI MASSIMA	
PROGETTO ESECUTIVO	
VARIANTI IN C. OPERA	
SANATORIA	

DATA: LUGLIO 2019

Scala 1:1000

Progetto:
individuazione
lotti 1 e 2

ALLEGATO 1

H
Abelloni



LEGENDA



Perimetro ambito PN/37 - z.t.o. D1



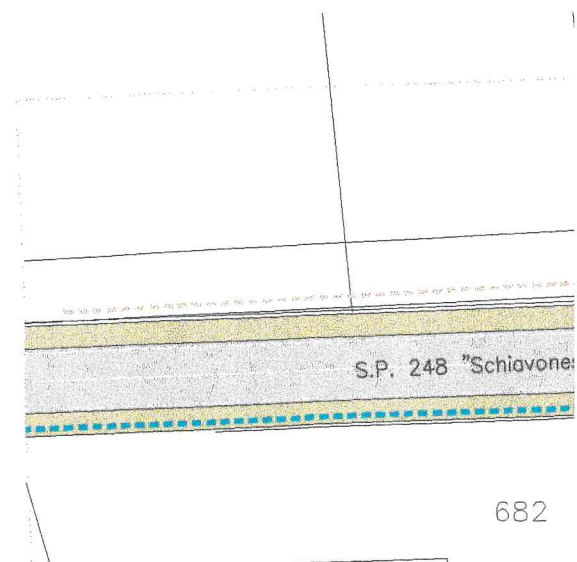
Perimetro proprietà Doimo



Area fabbricato residenziale



Area riservata alla Doimo Cucine





Area libera di possibile cessione



Area agricola



Viabilità pubblica esistente

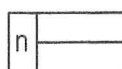


Fabbricati esistenti

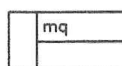


Fabbricati esistenti oggetto di recupero edilizio

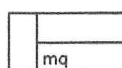
Superficie fondiaria



Numero lotto edificabile



Superficie fondiaria del lotto



Superficie coperta realizzabile



Limite massimo di edificabilità



Sedime ampliamento attività Doimo Cucine in progetto

H

Altezza max dei fabbricati: 3 piani fuori terra (ml.12,00) salvo impianti tecnologici.

10000 100 10 1000 10

Fascia di rispetto stradale



Fascia di rispetto ferroviario



Canalette di irrigazione superficiali esistenti



Fosso interrato

10000 1000 100 1000 1000 1000

Fosso superficiale



Obbligo piantumazione filare alberato

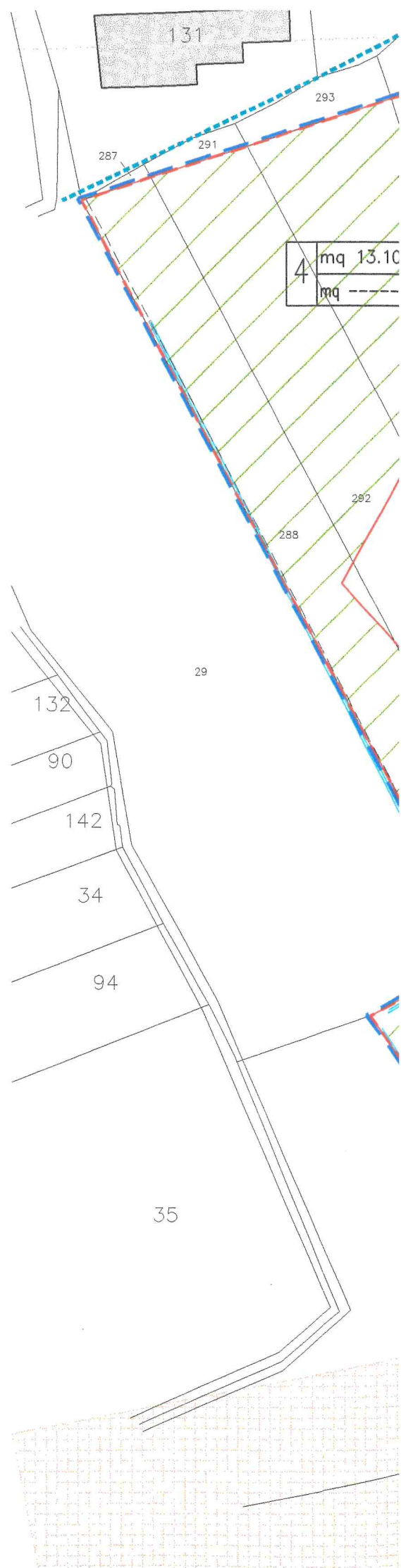


Accessi Carrai di progetto

69,15



Quote terreno di progetto (S.L.M.)



- SUPERFICIE TERRITORIALE:	MQ 64.224;	
- SUPERFICIE FONDIARIA:	MQ 50.682;	PARI ALL' 80% DELLA SUP. TERRITORIALE;
- SUPERFICIE VIARIA :	MQ 4.181;	PARI AL 6.51% DELLA SUP. TERRITORIALE;
- CABINA ENEL	MQ 36;	
- SUPERFICIE A VERDE PUBBLICO:	MQ 6.648	
- SUPERFICIE A PARCHEGGIO TOTALE:	MQ 2.677	
- SUPERFICIE COPERTA MASSIMA TOTALE:	MQ 25.341	- PARI AL 50% DELLA SUP. FONDIARIA;

lotto n°	destinato a	intervento	sup. fondiaria	sup. territ.
1	Lotto industriale	i.e.d.	36.714 mq	36.714 mq
2	Lotto industriale	i.e.d.	11.000 mq	11.000 mq
3	Area fabbricato residenziale	i.e.d.	-----	1.012 mq
4	Agricola		-----	13.104 mq
	Viabilità		-----	1.498 mq
	Parcheggi		-----	896 mq
totale			47.714 mq	64.224 mq

	zona	destinazione	sup. territ.
	Z.T.O. D1/2 completamente	Viabilità	197 mq
		Parcheggi	137 mq
	Attuale accesso	Viabilità	308 mq
		Parcheggi	49 mq
	TOTALE VIABILITA'		505 mq
	TOTALE PARCHEGGI		186 mq

