



Spett.le      Comune di Volpago del Montello  
Ufficio Urbanistica

Oggetto      : **Trasmissione documentazione accordo  
ex art. L.R. n. 11 del 23.04.2004**

In adempimento all'accordo di perequazione urbanistica tra la ditta Trentin s.r.l. e il Comune di Volpago del Montello si trasmettono in allegato i seguenti documenti :

- 1) Proposta di accordo n. 02/2016;
- 2) Tabella perequazione;
- 3) Accordo ex articolo n. 6 della L.R. n. 11/2004;
- 4) Planimetria catastale sc. 1:2000.

Distinti saluti.

Susegana, 05.04.2016

Arch. Gianni Montesel

ACCORDO ex art. 6 L.R. 23 aprile 2004, n. 11

tra il

**COMUNE DI VOLTAGO DEL MONTELLO**, con sede in  
Volpago Piazza Ercole Bottani n. 4, presso la Residenza Municipale, qui  
agente in persona del legale rappresentante, ....., giusta  
deliberazione consiliare n. ... del ....., d'ora in poi denominato per brevità  
"Comune",

e la ditta

TRENTIN S.r.l., corrente in Conegliano, via Maggiore Piovesana n. 115,  
qui istante, in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, d'ora in poi  
denominata per brevità "Ditta",

i quali sulle seguenti premesse,

- che la Ditta risulta titolare del compendio fondiario ubicato in Volpago via  
Gastaldoni, e contraddistinto ai mappali n. 106 e 108 del Foglio 21 per  
complessivi mq 6855 destinati a zona agricola dal PRG vigente, ed  
interessati dal presente accordo di pianificazione, dell'impianto catastale del  
predetto Comune censuario, come rappresentato nella allegata tavola A;
- che, il costo totale sostenuto dalla Ditta per acquisire i sopra specificati  
compendi immobiliari agricolo è stato di Eur. 91.171,50;
- che la Ditta ha avviato in proposito i necessari contatti con il Comune dai  
quali sono emersi i profili qui richiamati e che le proposte del caso hanno  
costituito oggetto di mirati approfondimenti istruttori, come documentato  
anche dagli allegati di seguito richiamati;
- che la Ditta in sede di formazione del PAT presentava in data 24.12.2010  
prot. 18481, proposta per poter intervenire sull'area di proprietà procedendo  
a:

1. Trasformazione dell'area in residenziale, con la sistemazione del  
collegamento tra via Gastaldoni e via Europa;



2. Realizzazione di un compendio immobiliare con tipologie edilizie di tipo “case unifamiliari” in ambito urbano (case singole e/o binate);

- che la Ditta in data 10.05.2013 prot. 6299 ha presentato una nota in merito alla proposta di perequazione;

- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 65 del 15.04.2009 veniva adottato il documento preliminare e lo schema di accordo di pianificazione concertata con la Regione e la provincia, la relazione ambientale per la formazione del PAT;

- che il Comune in data 28.04.2009 sottoscriveva l'Accordo di Pianificazione per la redazione del PAT tra il Comune di Volpago del Montello, la Regione Veneto e la Provincia di Treviso;

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 30/12/2013 il Piano è stato adottato unitamente alla proposta di rapporto ambientale di cui alla VAS;

- che in data 11.03.2016 la conferenza di Servizi tenutasi presso la sede della Provincia di Treviso il PAT è stato approvato definitivamente;

- che il PAT diverrà efficace dopo la pubblicazione sul BUR della delibera di Giunta Provinciale di ratifica del verbale della conferenza di servizi dell'11.03.2016;

- che il Comune, sulla scorta di quanto testé descritto ha considerato di generale interesse l'esigenza di dar seguito ad un assetto urbanistico-edilizio di detta area che assicuri, facendo proprie le proposte della Ditta, ha inserito l'area descritta sopra come oggetto di “Parco Campagna” individuato nella tavola T04 – *Carta delle Trasformabilità, Azioni strategiche, valori e tutela*.

- che, in particolare, la Ditta ha manifestato la disponibilità a alla realizzazione delle opere di interesse comunale consistenti rispettivamente in:



1. sistemazione ed allargamento della strada di collegamento tra via Gastaldoni e via Europa, migliorando la viabilità di ingresso e uscita della zona residenziale esistente e di nuova formazione;

e ciò verso il riconoscimento di una più articolata capacità urbanistica dell'area;

- che, in considerazione delle esigenze qui richiamate, al fine di dar seguito a tale riconoscimento pianificatorio risulta necessaria la conseguente modificazione delle relative previsioni del P.R.G. in vigore, da assumere in sede di futura redazione della strumentazione urbanistica generale con l'adozione del P.I., in conformità ai dettati della legge regionale n. 11 del 2004;

- che in sede istruttoria tale ipotesi di intesa è stata fatta oggetto di congrua disamina e che sono maturati i termini di un accordo tra le parti che risulta quindi finalizzato alla realizzazione di interventi di diretto miglioramento della qualità urbana ed ambientale della zona considerata,

- che la negoziazione di tale intesa va rimessa ad un accordo ai sensi della L.R. n. 11/04, connesso alla modificazione pianificatoria da attuare, e che tutto quanto sopra esposto si trova meglio descritto nella relativa documentazione qui allegata, alla quale si rinvia *ob relationem* e da aversi, pertanto, per trascritta e riportata a formare parte integrante e sostanziale anche della presente narrativa di premessa;

- che in esecuzione di tutto quanto qui illustrato è quindi volontà del Comune e della Ditta, ai sensi del combinato disposto degli artt. 6 della legge regionale n. 11 del 2004 e 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241, un accordo finalizzato alla:



1. sistemazione ed allargamento della strada di collegamento tra via Gastaldoni e via Europa, migliorando la viabilità di ingresso e uscita della zona residenziale esistente e di nuova formazione;
2. modifica delle previsioni urbanistiche nell'area di cui ai mappali 106 e 108 del Foglio 21 per complessivi mq 6855 destinati a zona agricola dal PRG vigente, alla realizzazione delle opere di interesse comunale prima indicate ed alla assunzione collegata delle determinazioni pianificatorie per l'attribuzione della cennata nuova configurazione urbanistica,

tutto ciò premesso e considerato le parti, come sopra rappresentate,

**convengono e stipulano**

quanto segue.

**Art. 1 - Premesse e presupposti dell'accordo.**

Le premesse svolte nella suesposta narrativa, di cui Comune e Ditta prendono atto ad ogni conseguente effetto, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione e presupposto di applicazione e di interpretazione delle clausole in essa contenute.

**Art. 2 – Obblighi a carico della Ditta.**

**2.1** – La Ditta, in coerenza con quanto significato al Comune, si obbliga -nei termini e secondo le modalità fissate dai successivi artt. 3 e 4- alla:

1. sistemazione ed allargamento della strada di collegamento tra via Gastaldoni e via Europa, migliorando la viabilità di ingresso e uscita della zona residenziale esistente e di nuova formazione;
1. a corrispondere al Comune gli oneri di perequazione, in misura pari al 40% considerando previo scomputo del valore delle opere e/o lavori di interesse comunale sopra indicati.

**2.2** - Viene fin d'ora convenuto che ai fini della determinazione del costo delle opere i progetti esecutivi faranno riferimento al "prezzario" edito dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Treviso e per

i prezzi non previsti nel prezzo della Camera di Commercio si farà riferimento al prezzo considerato dai competenti Uffici regionali, in vigore alla data di progettazione degli stessi.

**2.2** – La realizzazione risulta comprensiva anche della progettazione delle opere predette. I professionisti che cureranno la direzione lavori ed il collaudo delle opere saranno designati con il gradimento del Comune: detto gradimento si intenderà comunque acquisito –anche in assenza di conferma espressa- decorsi trenta giorni dalla segnalazione al Comune del relativo nominativo.

**2.3** - L'esecuzione dei lavori potrà avvenire solo dopo l'avvenuta approvazione delle previsioni urbanistiche necessarie ad assicurare alla Ditta quanto convenuto all'art. 5.1.

### **Art. 3 – Esecuzione delle opere a carico della Ditta.**

**3.1** – Le modalità e i termini di esecuzione delle opere di cui all'art. 2.1 saranno definiti in sede di apposita convenzione attuativa che sarà stipulata prima del rilascio dei titoli edilizi funzionali alla realizzazione delle previsioni urbanistiche di cui all'art. 5.1.

**3.2** – L'esecuzione dei lavori potrà essere garantita anche attraverso la subordinazione del rilascio dell'agibilità dei fabbricati così assentiti all'avvenuto collaudo delle opere eseguite.

**3.3** – Al fine di verificare il puntuale rispetto degli obblighi assunti dalla Ditta, il Comune potrà esercitare i necessari compiti di vigilanza attraverso controlli e verifiche dei luoghi interessati e dei lavori, anche mediante accessi *in loco* e richiesta di visionare ed estrarre copia della documentazione pertinente.

### **Art. 4 – Indirizzi per i criteri esecutivi.**

**4.1** – La parti stimano, sulla base delle verifiche compiute e meglio illustrate nel computo allegato *sub B* -qui richiamato quale parte integrante



dell'accordo-, che l'ammontare del beneficio pubblico a carico della Ditta sia pari ad **Euro 88.292,40** (ottantottomiladuecentonovantadue/40) quale valore attuale di mercato delle aree.

**4.2 -** La convenzione di cui al precedente articolo dovrà essere predisposta nel rispetto dei seguenti principi che vengono fin d'ora predeterminati:

- a) nel caso in cui il costo complessivo delle opere, quale risultante dal progetto esecutivo, sia inferiore al ridotto importo che la Ditta si è impegnata ad onorare, la Ditta medesima si obbliga ad eseguire altre opere pubbliche fino alla concorrenza dello stesso, salva la facoltà –previo accordo con il Comune- di corrispondere la differenza entro il termine previsto per l'ultimazione delle opere, quale verrà previsto nella futura convenzione;
- b) nel caso in cui il costo delle opere risultante dai progetti esecutivi sia superiore all'importo in parola il Comune si riserva la facoltà di stralciare talune opere, al fine di mantenerne il costo entro il limite convenuto al punto 1 oppure di corrispondere la differenza necessaria alla loro realizzazione.

#### **Art. 5 – Obblighi a carico del Comune.**

**5.1 -** Il Comune, sulla base delle motivazioni espone in narrativa di premessa, adotta, in modificazione del vigente strumento urbanistico generale e in sede di stesura del P.I. ed in conformità di quanto già stabilito dal PAT approvato lo scorso 11.03.2016, ogni opportuna determinazione al fine di assicurare alla Ditta una destinazione urbanistica dell'area di cui ai mappali 106 e 108 del Foglio 21 per complessivi mq 6855, compatibile con i seguenti utilizzi e con le seguenti modalità di trasformazione: zona territoriale omogenea C2, disciplinata secondo le Norme di Attuazione del PRG vigente, con le seguenti carature urbanistiche specifiche per l'area:

Superficie territoriale	mq 6855
Volume residenziale massimo	mc 4456
Abitanti teorici insediabili	n 30

Tipologie edilizie: "case unifamiliari" in ambito urbano (case singole e/o binate)

Altezza massima

ml 7,50

Dette indicazioni vengono meglio illustrate in termini tecnici nella scheda pianificatoria allegata *sub C*, qui da intendersi richiamata *ob relationem* quale parte integrante e sostanziale del presente atto e da aversi pertanto per trascritta e riportata.

**5.2** Si da atto che il volume residenziale di mc 4456 di cui al punto precedente corrisponde a un indice territoriale di edificabilità di 0,65 mc/mq per l'area attualmente agricola dal PRG vigente interessata all'accordo di pianificazione.

#### **Art. 6 – Trasferimento delle aree e obbligazioni relative.**

**6.1** – La Ditta assume le obbligazioni e i diritti di cui alla presente convenzione per sé, successori ed aventi causa anche a titolo particolare e comunque si obbliga, in caso di alienazione di aree comprese nell'attuale proprietà ovvero di cessione delle suddetta capacità edificatoria a rendere esplicitamente edotti gli aventi causa degli impegni, oneri e spettanze assunte con la presente convenzione.

**6.2** – La ditta si obbliga altresì a prevedere negli atti di trasferimento l'espressa assunzione in capo agli aventi causa degli obblighi e diritti nascenti dalla presente convenzione, non ancora adempiuti in tutto o in parte al momento dell'alienazione.

#### **Art. 7 – Spese e Garanzie.**

**7.1** – Nel caso che questo accordo acquisti piena e definitiva efficacia, la Ditta sarà tenuta a presentare, prima del rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione del piano attuativo complessivo di tutte le opere interne e/o quelle extra ambito, al Comune una o più garanzie fideiussorie o assicurative degli adempimenti degli obblighi assunti;



**7.2** – Le garanzie verranno svincolate al collaudo delle opere di urbanizzazione e di perequazione con spese a totale carico della Ditta;

**7.3** – Fino a quando non sarà presentata la garanzia di cui al punto 7.1 il Comune avrà facoltà di soprassedere al rilascio di provvedimenti amministrativi in attuazione dei contenuti del PAT e del PI relativamente all'area;

**7.4** – Le spese inerenti e conseguenti il presente accordo sono a totale carico della Ditta;

**Art. 8 – Approvazione specifica e clausola di rinvio.**

**8.1** - Le parti si danno reciprocamente atto che tutte le clausole inserite nella presente convenzione sono frutto di accordo a seguito di specifiche trattative su ogni articolo e quindi di incontro delle loro libere volontà e che, pertanto, anche le clausole e condizioni che configurino o che potessero in astratto configurare fattispecie riconducibili alle ipotesi previste dall'art. 1341 del Codice Civile, avendo carattere di essenzialità, hanno validità anche se non specificamente approvate per iscritto.

**8.2** – Il presente accordo perderà automaticamente efficacia, su semplice comunicazione scritta della Ditta al Comune da inviarsi entro 6 mesi dall'avveramento del fatto:

a) nel caso il PI non sia stato approvato definitivamente entro 36 (trentasei) mesi dalla sottoscrizione del presente accordo;

b) nel caso il PI non sia stato approvato definitivamente con i contenuti conformi a quelli proposti dalla Ditta e tali da rendere possibile l'effettiva attuazione integrale dell'iniziativa prospettata;

**8.3** – Le condizioni su indicate si intendono post e nell'interesse della Ditta, la quale pertanto avrà la facoltà di rinunciare ad una qualsiasi o ad ambedue le condizioni risolutive su indicate mediante comunicazione scritta da inviare

all'Amministrazione Comunale nello stesso termine di sei mesi dall'avveramento della condizione risolutiva;

**8.4** – La Ditta si obbliga a presentare il Piano Attuativo di trasformazione urbanistica dell'area entro 36 (trentasei) mesi dall'entrata in vigore del Piano degli interventi e a sottoscrivere la convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Attuativo entro 90 (novanta) giorni dall'approvazione. In caso di inutile decorso del termine di presentazione del Piano Attuativo di trasformazione urbanistica dell'area, il Comune inviterà la Ditta a trasmetterlo entro un termine di 60 (sessanta) giorni. Alla scadenza infruttuosa del suddetto termine i contenuti dell'art. 5 decadono e saranno oggetto di nuovo accordo, ferma restando l'indicazione stabilita dal PAT approvato come area "Parco Campagna";

**8.5** – Qualora per cause di forza maggiore non diventasse efficace la nuova pianificazione urbanistica secondo quanto previsto nel precedente punto 5.1 il Comune si impegna sin d'ora a corrispondere alla ditta un indennizzo pari alle spese assunte per la redazione del presente accordo: spese di consulenza tecnica e legale, realmente documentate da fatture e relazioni;

**8.6** - Nell'applicazione del presente accordo nonché per tutto quanto in esso non previsto si farà riferimento, in quanto compatibili, ai principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti così come disposto dall'art. 11.2 della legge n. 241/90.

#### **Art. 9 – Rinuncia all'ipoteca Legale**

**9.1** – Il presente atto sarà regolarmente trascritto nei registri della conservatoria immobiliare territorialmente competente, esonerando il Conservatore dei Registri stessi da ogni responsabilità al riguardo, e, per quanto possa occorrere, le parti rinunciano all'ipoteca legale.

Così letto, firmato e sottoscritto, anche con riferimento agli allegati che vengono così denominati:

A – Planimetria della aree della Ditta interessate dall'accordo.

B – Computo estimativo dell'ammontare del beneficio pubblico.

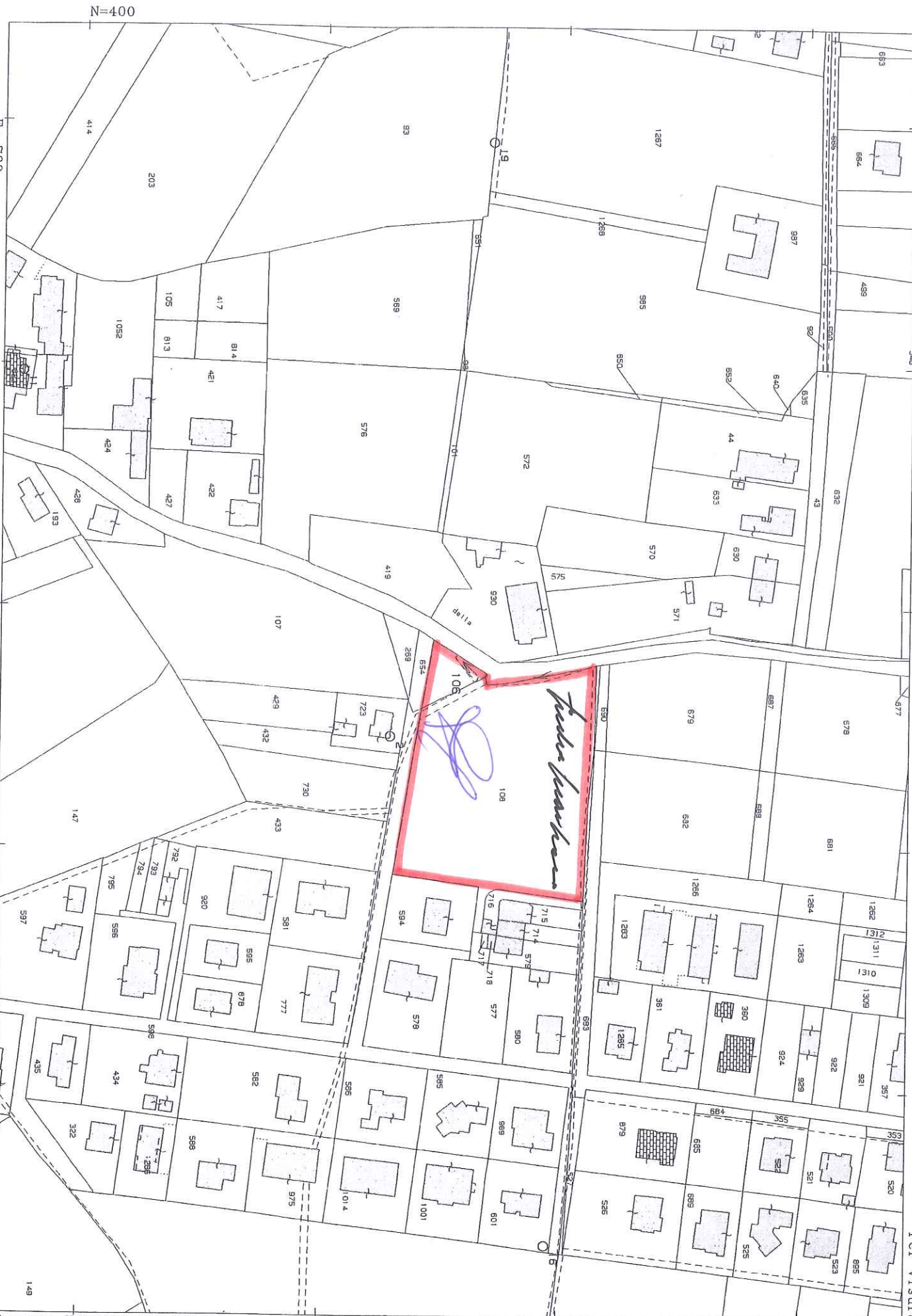
C – Scheda pianificatoria – indici stereometrici e valori.

Volpago del Montello, 4/4/2016

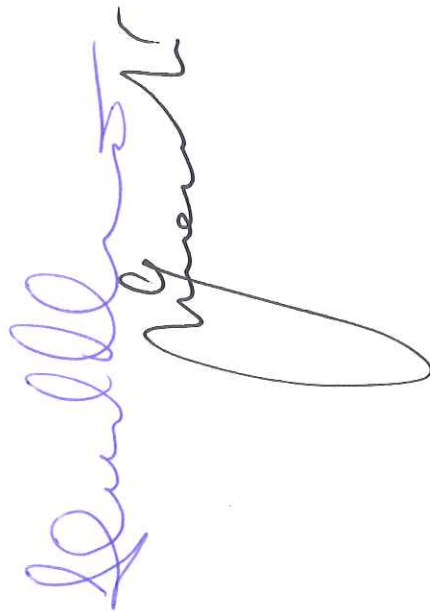
*Federico Bianchi*

*Donatella*





DETERMINAZIONE DEGLI INDICI STEREOMETRICI DELL'AREA							
ZONA ATTUALE	AREA mq	VOLUMETRIA ESISTENTE mc	NUOVA DESTINAZIONE	INDICE TERRITORIALE mc/mq	Volume realizzabile mc	abitanti teorici (mc/150)	NOTE
AGRICOLA	6855	0	RESIDENZIALE	0,65	4455,75	30	
	6855	0			4455,75	30	
standard urbanistici mq/ab	Superfici a standard mq						
30	891,15						
AREE IN PEREQUAZIONE AGGIUNTIVE A STANDARD MINIMI							
Sistemazione strada di collegamento tra via Europa e via Gastaldoni.							



AREA (a)	VALORE INIZIALE (x)	VALORE €/mq	Indice Territoriale ( $it=mc/mq$ ) (b)	Totale Mc $c=(a) \times (b)$	VALORE €/mc (d)	VALORE €/mq (e)	VALORIZZAZIONE FINALE $y=(c) \times (d)$	DIFFERENZA $k=y-x$	Perequazione 40% di (k)
6855	€ 91.171,50	€ 13,30	0,65	4455,75	€ 70,00	€ 45,50	€ 311.902,50	€ 220.731,00	€ 88.292,40
			0,65	4455,75					

*Federico Bianchi*  
*Leonardo*



DITTA: TRENTIN S.r.l.

**1. Descrizione della proposta di Accordo e ambito d'intervento**

La proposta interessa un'area nelle vicinanze di via Europa a Volpago.

La Ditta propone:

- Di individuare un'area trasformabile di **6855 mq**;
- La sistemazione di una tratto di strada tra via Gastaldoni e via Europa per un importo comunque non inferiore alla perequazione (€ 88.292,40);

**2. Coerenza urbanistica rispetto al documento preliminare adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 65 del 15.04.2009 e al PAT adottato con delibera di Giunta Comunale n. 50 del 30.12.2013 e approvato in conferenza di servizi dell'11.03.2016**

La proposta trova coerenza con le azioni strategiche e gli obiettivi definiti nel documento preliminare:

- Alla pagina 27 "*Unità di paesaggio e azioni strategiche*  
2) lett. a) per la parte nord, ove prevalgono i tessuti consolidati:
  - riqualificazione dei tessuti edilizi senza allargare le maglie del costruito;
  - tutela dei vuoti e delle aree agricole intercluse;
  - riorganizzare il sistema della viabilità ponendo particolare attenzione agli innesti sulla Schiavonesca;
- Alla pagina 36 e 37 "*Riqualificazione dei tessuti edilizi*  
5. Le nuove espansioni di tipo residenziale andranno localizzate all'interno del "corridoio urbano" a sud della Schiavonesca nuova. Prevalentemente interventi a completamento ed eventuale integrazione dei processi di trasformazione in corso, in corrispondenza dei punti serviti maggiormente da infrastrutture, vedi ad esempio le aree a ridosso dei centri che sono già dotate di servizi e da viabilità adatte e che contribuiscano a riqualificare i tessuti edilizi rimasti segregati;"

Nel PAT approvato nella conferenza di servizi dell'11.03.2016

- Nella tavola 04 della Trasformabilità-Azioni strategiche, valori e tutele: Area inserita nel Parco campagna.

**3. Coerenza con gli indirizzi di interesse pubblico rilevante**

La proposta è coerente con gli indirizzi della Giunta Comunale manifestati nella deliberazione n. 134 del 02.09.2009, in quanto viene rispettato l'obiettivo di realizzare interventi di miglioramento dell'accessibilità ad una zona residenziale di via Europa, ottenendo un collegamento con via Gastaldoni;

**4. Equità in termini di beneficio economico**

Il criterio di valutazione del beneficio erogato all'amministrazione si basa sull'incremento di valore del bene immobile per effetto del recepimento della proposta della Ditta, rispetto alla situazione normativa previgente. L'incremento per le aree di nuova trasformazione deriva dalla differenza tra il valore di mercato dell'area trasformata ed il valore agricolo dei suoli, stimato o quale risulti da atti certi.

Su tale incremento di valore si è calcolato il valore della quota perequativa che normalmente è pari al 40% per le aree agricole di nuova trasformazione.

L'area trasformabile della proposta ha un valore di partenza da atti trasmessi pari a 13,00 €/mq, ed un valore finale di 70,00 €/mq.

Il valore di perequazione risulta pertanto pari a  $(45,50 - 13,30) \times 6855 \times 0,40 = € 88.292,40$  pari alla proposta della Ditta.

## 5. Valutazione tecnica della proposta

Tenuto conto delle valutazioni espresse ai precedenti punti 2, 3 e 4 si esprime parere favorevole all'accoglimento delle proposte della Ditta, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

## 6. Prescrizioni della Giunta Comunale

Il progetto di sistemazione dell'area dovrà obbligatoriamente interessare tutto l'ambito di proprietà e la sistemazione della strada di collegamento tra via Gastaldoni e via Europa.

## 7. Determinazione del Consiglio Comunale

Proposta recepibile con le indicazioni espresse nella valutazione tecnica.

Arthur Trautman  
L. Smalley