



COMUNE DI VOLTAGO DEL MONTELLO (TV)

N. Rep. __

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

PLG PRIVATA LAVORI GENERALI S.r.l., corrente in Pordenone, via Guglielmo Oberdan n. 13, 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 vicolo Schiavonesca, e contraddistinto ai mappali n. 812, 818, 819, 98, 100, 822, 829, 956, 957, 11, 123 del Foglio 23 per complessivi mq 39.920 destinati a zona agricola dal PRG vigente e mappale n. 71 foglio 3 sez. C per mq 860 circa destinato a zona residenziale di tipo A dal PRG vigente con una volumetria dei fabbricati esistenti pari a 2000 mc circa, ed interessati dal presente accordo di pianificazione, dell'impianto catastale del predetto Comune censuario, come rappresentato nella allegata tavola A;
- che i terreni agricoli per complessivi mq. 39.920 sono stati acquisiti dalla Ditta a mezzo rogito notaio Gasparotti di Venezia, Rep. N. 21575, del 28.03.2007 al costo complessivo di Eur. 1.300.000,00 quale prezzo ed Eur. 231.400 per tasse (Registro, Archivio e Bolli) e onorari notarili, per un totale di Eur. 1.531.400,00 come da fattura n. 1110 del 22.05.2007 già agli atti.
- che l'area residenziale sopra descritta per complessivi mq. 860 è stata acquisita dalla Ditta di concerto con il Comune al fine di migliorare la

viabilità e l'accesso all'area agricola, a mezzo rogito notaio Simoncini di Sacile (PN) Rep. N. 23808, del 9.02.2010 al costo complessivo di Eur. 205.000,00 quale prezzo ed Eur. 3.600,00 per tasse ed onorari notarili, per un totale di Eur. 208.600,00 come da fattura n. 120 del 9.02.2010 già agli atti.

- che, pertanto, il costo totale sostenuto dalla Ditta per acquisire i sopra specificati compendi immobiliari agricolo e residenziale è stato di Eur. 1.740.000,00;

- 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 16.07.2009 prot. 11053, proposta per poter intervenire sull'area di proprietà procedendo a:

1. Miglioramento fondamentale dell'assetto viario della zona sud di via Schiavonesca, ridefinendo gli assi di collegamento tra la zona residenziale prospiciente la zona industriale, ora isolata, e la via Schiavonesca, con la sistemazione dell'accesso a vicolo Schiavonesca, la realizzazione di nuovi parcheggi, la creazione di vie di transito pedonale e ciclabile;
2. Il nuovo comparto, oggetto di progettazione unitaria di iniziativa privata, diventi un centro con spazi pubblici che funga da collegamento tra le realtà già insediate e di progetto, attraverso la costruzione di assi pedonali;
3. La creazione di un'ulteriore zona a verde attrezzato da fruirsi da parte dei futuri residenti dello stesso comparto, come dall'intera area a sud di via Schiavonesca;

4. Miglioramento del deflusso delle acque piovane della zona a nord di via Schiavonesca;
 5. 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 14.02.2011 prot. 1990 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 “Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale” individuato nella tavola T04 – *Carta delle Trasformabilità, Azioni strategiche, valori e tutela.*



- che, in particolare, la Ditta ha manifestato la disponibilità a cedere le aree insistenti sul mappale 71 Sezione C Foglio 3 di mq 860 circa – in prossimità dell'attuale accesso a vicolo Schiavonesca – ed un'area di 4000 mq ai fini della realizzazione delle opere di interesse comunale consistenti rispettivamente in:

- sistemazione ed allargamento dell'incrocio di vicolo Schiavonesca con la SR 248 via Schiavonesca finalizzato a migliorare la viabilità di ingresso e uscita della zona residenziale esistente e di nuova formazione, dove potranno essere anche ubicati standard a parcheggio dell'intero compendio residenziale;
- un'area a verde pubblico attrezzato e parcheggi in aggiunta a quelli previsti dalla norma proprio per favorire un migliore insediamento ai residenti del nuovo complesso e della zona residenziale esistente di vicolo Schiavonesca, con la possibilità di collegamento al centro di Volpago – zona della chiesa – attraverso percorsi ciclo-pedonali;

e ciò verso il riconoscimento di una più articolata capacità urbanistica dell'area, con la possibilità di recuperare la volumetria esistente nel mappale n. 71 sezione C foglio 3 pari a circa 2000 mc ed attualmente ricadenti in zona A – centro storico;

- 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 permettono inoltre di risolvere l'accessibilità ad una zona residenziale esistente posta a ridosso dell'area industriale da cui si accede da vicolo Schiavonesca, con la creazione di collegamenti ciclo-pedonali e l'introduzione di un'area a verde pubblico attrezzato concentrata di facile accessibilità anche dalla zona centrale della chiesa di Volpago;

– 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 cessione delle aree insistenti sul mappale 71 Sezione C Foglio 3 di mq 860 circa – in prossimità dell'attuale accesso a vicolo Schiavonesca – ed un'area di 4.000. mq, in cambio della modifica delle previsioni urbanistiche nell'area di cui ai mappali 812, 818, 819, 98, 100, 822, 829, 956, 957, 11, 123 del Foglio 23, alla realizzazione delle opere di interesse comunale prima indicate ed alla assunzione collegata delle determinazioni pianificatorie per l'attribuzione della cennata nuova configurazione urbanistica, ai fini della realizzazione delle opere di interesse comunale consistenti rispettivamente in:

1. sistemazione ed allargamento dell'incrocio di vicolo Schiavonesca con la SR 248 via Schiavonesca finalizzato a migliorare la viabilità di ingresso e uscita della zona residenziale esistente e di nuova formazione, dove



potranno essere anche ubicati standard a parcheggio dell'intero compendio residenziale;

2. un'area a verde pubblico attrezzato e parcheggi in aggiunta a quelli previsti dalla norma proprio per favorire un migliore insediamento ai residenti del nuovo complesso e della zona residenziale esistente di vicolo Schiavonesca, con la possibilità di collegamento al centro di Volpago – zona della chiesa – attraverso percorsi ciclo-pedonali;

3. ,

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 - a:

- a cedere le aree insistenti sul mappale 71 Sezione C Foglio 3 di mq 860 circa – in prossimità dell'attuale accesso a vicolo Schiavonesca – ed un'area di 4.000. mq ai fini della realizzazione delle opere di interesse comunale consistenti rispettivamente in:

1. sistemazione ed allargamento dell'incrocio di vicolo Schiavonesca con la SR 248 via Schiavonesca finalizzato a migliorare la viabilità di ingresso e uscita della zona residenziale esistente e di nuova formazione, dove potranno essere anche ubicati standard a parcheggio dell'intero compendio residenziale;

2. un'area a verde pubblico attrezzato e parcheggi in aggiunta a quelli previsti dalla norma proprio per favorire un migliore insediamento ai residenti del nuovo complesso e della zona residenziale esistente di vicolo Schiavonesca, con la possibilità di collegamento al centro di Volpago – zona della chiesa – attraverso percorsi ciclo-pedonali;
3. a corrispondere al Comune gli oneri di perequazione, una volta che i metri cubi costruiti avranno raggiunto il valore pari al costo di Eur. 1.740.000,00 sostenuto dalla Ditta per acquisire le aree in questione, in misura pari al 40% del valore degli ulteriori metri cubi che man mano si andranno a realizzare (detratti i 2.000 mc già ad oggi esistenti sul mappale 71), 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 prezzario della Camera di Commercio si farà riferimento al prezzario 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 **350.000,00** (trecentocinquantamila/00) quale valore attuale di mercato delle aree e delle opere da realizzare.

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 esposte 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 812, 818, 819, 98, 100, 822, 829, 956, 957, 11, 123 del Foglio 23 per complessivi mq 39.920 e mappale n. 71 foglio 23 per mq 860 circa, 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 40780 |
| Volume residenziale massimo | mc 27948 |
| Abitanti teorici insediabili | n 186 |
| Superficie destinata a verde pubblico attrezzato e parcheggio aggiuntivo rispetto agli standard minimi di legge | mq 4000 |
| 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 27948 di cui al punto precedente corrisponde per mc 2000 al volume previsto dal mappale n. 71

sezione C foglio 3 per mq 860 circa destinato a zona residenziale di tipo A dal PRG vigente e, con un indice territoriale di edificabilità di 0,65 mc/mq per l'area attualmente agricola, per mc 25948 al volume di nuova previsione sull'area di cui ai mappali n. 812, 818, 819, 98, 100, 822, 829, 956, 957, 11, 123 del Foglio 23 per complessivi mq 39.920 destinati a zona agricola dal PRG vigente interessata all'accordo di pianificazione.

5.3 Si da atto altresì che il compendio residenziale potrà aumentare il proprio indice territoriale nel caso in cui sussistano dei "crediti edilizi", la Ditta ne faccia richiesta e il Comune la accolga, nel limite di un'ulteriore 0,15 mc/mq.;

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 (ad esempio una per la sistemazione dell'incrocio, una per le restanti opere);

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 per lo sviluppo insediativo residenziale;

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

PER ALLEGATO

Enrico Rezzato
Giovanni Rezzato

DITTA: PLG PRIVATA LAVORI GENERALI S.r.l.

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

La proposta interessa un'area del capoluogo, nelle vicinanze della Chiesa di Volpago.

La Ditta propone:

- Di individuare un'area trasformabile di **39920 mq**;
- La sistemazione dell'accesso attuale a vicolo Schiavonesca dalla SR 248 – via Schiavonesca Nuova – in modo da collegare la zona residenziale esistente con il centro di Volpago, anche attraverso percorsi ciclo pedonali;
- Creare un'ampia zona centrale a verde pubblico attrezzato e parcheggi che funzioni da fulcro anche per la zona residenziale esistente di circa 4000 mq.

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. b) per la parte a sud, caratterizzata da uno sviluppo edificatorio recente e in via di completamento, con una viabilità maggiormente strutturata, grazie alla quale maggiori sono le possibilità di trasformazione: - completare i tessuti esistenti nel rispetto dei valori ambientali e paesistici, in altre parole: tutelando i corridoi di relazione ambientale e paesaggistica ad est ed ovest di Volpago e privilegiando nella localizzazione i corridoi nord-sud ed ampliando invece nei 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. In queste aree, proprio per gli obiettivi indicati in premessa, gli indici territoriali dovranno essere comunque contenuti, evitando una tipologia edilizia di rilevante densità abitativa; - riqualificare i tessuti edilizi rimasti inglobati all'interno della zona industriale."
- Alla pagina 36 e 37 "*Riqualificazione dei tessuti edilizi*:
3. Interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale diretti alla valorizzazione dei luoghi socializzazione e identità collettiva, quali le piazze di Volpago o i luoghi centrali delle frazioni.
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 nelle Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale.

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 isolata, ottenendo un migliore accesso e conseguentemente migliorare anche la qualità del quartiere;

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 38,36 €/mq, ed un valore finale di 70,00 €/mq (45,50 €/mq).

Il valore dell'area ceduta risulta pari a € 50 x 4000 mq = € 200.000,00 equivalenti alla proposta della Ditta.

Il valore per la sistemazione dell'incrocio di accesso dalla SR 248 via Schiavonesca Nuova è stimato in € 150.000,00.

Il **valore di perequazione** risulta pertanto pari a $(45,50 - 38,36) \times 39920 \times 0,40 = € 113.948,00 < € 350.000,00$ pari all'area a verde pubblico in cessione e dell'area per la sistemazione dell'incrocio (€ 200.000,00 + € 150.000,00).

5. Valutazione tecnica della proposta

Tenuto conto delle valutazioni espresse ai precedenti punti 2, 3 e 4 si esprime parere favorevole all'accoglimento della proposta 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 comprensiva della sistemazione dell'accesso dalla SR 248 Schiavonesca Nuova.

7. Determinazione del Consiglio Comunale

Proposta recepitibile con le indicazioni espresse nella valutazione tecnica.

| 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) |
| AGRICOLA | 39920 | 0 | RESIDENZIALE | 0,65 | 25948 | 173 |
| RESIDENZIALE TIPO A centro storico | 860 | 2000 | RESIDENZIALE | - | 2000 | 13 |
| | 40780 | 2000 | | | 27948 | 186 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| standard urbanistici mq/ab | Superfici a standard mq | | | | | |
| 30 | 5589,6 | | | | | |
| AREE IN PEREQUAZIONE AGGIUNTIVE A STANDARD MINIMI | | | | | | |
| VERDE ATTREZZATO E PARCHEGGI mq | Sistemazione incrocio accesso da vicolo Schiavonesca | | | | | |
| 4000 | | | | | | |
| VALORE DELLE OPERE PER LA PEREQUAZIONE | | | | | | |
| | Superficie | Valore €/mq | VALORE | | | |
| Area verde attrezzata e parcheggio | 4000 € | 50,00 | € 200.000,00 | | | |
| Sistemazione incrocio | | | € 150.000,00 | | | |
| | | | € 350.000,00 | > della somma della perequazione | € | 113.984,00 |

| AREA (a) | VALORE INIZIALE (x) | VALORE €/mq | Indice Territoriale (it=mc/mq) (b) | Totale Mc c=(a)x(b) | VALORE €/mc (d) | VALORE €/mq (e) | VALORIZZAZIONE FINALE y=(c)x(d) | DIFFERENZA k=y-x | Perequazione 40% di (k) |
|---|--|-------------|---------------------------------------|------------------------|-----------------|-----------------|------------------------------------|---------------------|---|
| 39920 | € 1.531.400,00 | € 38,36 | 0,65 | 25948 | € 70,00 | € 45,50 | € 1.816.360,00 | € 284.960,00 | € 113.984,00 |
| Aggiunta di Crediti edilizi * | in caso di aggiunta di crediti sarà indicato valore iniziale | | 0,15 | 5988 | € 70,00 | | € 419.160,00 | - | in base al valore iniziale dei crediti |
| | | | | | | | | | |
| | | | 0,80 | 31936 | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| * Volumetria che si potrà eventualmente aggiungere se proveniente da crediti edilizi. | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |



TABELLA SUPERFICI LOTTI SINGOLI

| | | | |
|---|------------------------------|-----|-----------|
| AREA agricola: | 39.920,00 mq | 1: | 696,22 mq |
| AREA limite territoriale: | 40.780,00 mq | 2: | 731,70 |
| AREA P1: | 439,26 mq | 3: | 642,42 |
| AREA P2: | 1.247,88 mq | 4: | 629,79 |
| AREA parcheggi di relazione | 575,00 mq | 5: | 694,27 |
| AREA pedonale e ciclabile: | 1.664,33 mq | 6: | 904,74 |
| lotto A: (verde attrezzato urbano) | 4.039,44 mq | 7: | 713,31 |
| lotto B: (verde pubblico urbano) | 2.291,07 mq | 8: | 705,33 |
| AREA viabilità meccanica, pedonale: | 5.303,64 mq | 9: | 733,59 |
| SUPERFICIE lotti edificabili: | 24.359,38 mq | 10: | 768,32 |
| (superficie fondiaria) | | 11: | 807,58 |
| | | 12: | 1092,21 |
| | | 13: | 985,60 |
| | | 14: | 965,81 |
| | | 15: | 976,16 |
| | | 16: | 1000,84 |
| | | 17: | 681,00 |
| | | 18: | 919,33 |
| | | 19: | 774,71 |
| | | 20: | 614,27 |
| | | 21: | 679,33 |
| | | 22: | 682,84 |
| | | 23: | 1160,10 |
| | | 24: | 925,39 |
| | | 25: | 1130,76 |
| | | 26: | 788,99 |
| | | 27: | 1017,11 |
| | | 28: | 1079,66 |
| | | 29: | 862,00 |
| Indice fabbricabilità territoriale: 0,65 (39.920,00x0,65=25.948,00) | | | |
| Volumetria esistente: 2.000,00 mc | | | |
| Volumetria disponibile: 27.948,00 mc | | | |
| (in caso di aggiunta crediti: indice fabbricabilità 0,15 da cui 0,65+0,15=0,80 39.920,00x0,80=31.936,00 mc) | | | |
| VECCIO PERCORSO CANALE | | | |
| RITOMBAMENTO CANALE | | | |
| PERCORSO PEDONALE / CICLABILE | | | |
| NUOVI INTERVENTI | | | |
| AREE VERDI, PIANTUMAZIONE | | | |
| EDIFICI ESISTENTI | | | |
| VIABILITA' ESISTENTE | | | |
| CONFINI AREA SOGGETTA A RIQUALIFICAZIONE | | | |
| TOT.: | 24.359,38 mq (superficie for | | |

PROVINCIA DI TREVISO

COMUNE DI
VOLPAGO DEL MONTELLO

DATA:
MARZO 2016

DISEGNO

TAVOLA
N. 01

SCALA
1:1000

INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
DELL'AREA DENOMINATA "EX CURIA"

PLANIVOLUMETRICO

Committente :

P.L.G.

Progettista :
Dott. Arch. ANTONIO LONGO
VIA A. ZANON N. 16
33100 UDINE
Tel. 0432-299790

A termini di legge riserviamo la proprietà di questo disegno con diritto di riproduzione o di renderlo comunque noto a terzi senza nostra autorizzazione.
According to the law we reserve the rights to this drawing and it is forbidden to reproduce or pass on to other parties without our permission.

Emilio Longo

Antonio Longo