

CONSIGLIO COMUNALE

Servizio: URBANISTICA	DELIBERA
atti allegati	
1) _____	<input type="checkbox"/> meramente esecutiva
2) _____	<input type="checkbox"/> immediatamente eseguibile
3) _____	
4) _____	
5) _____	

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO DEL 21-09-16 N.39

Oggetto: APPROVAZIONE ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 TRA IL COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO E LE FERROVIE DELLO STATO ITALIANE SPA, PER LA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE DUSO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DELL'EX STAZIONE FERROVIARIA DI VOLPAGO E DI ALTRI DUE IMMOBILI.

visto: l'Assessore

Testo firmato:

COMUNICAZIONI DEL SEGRETARIO PER IL SERVIZIO

IL SEGRETARIO COMUNALE

(dlgs.267/2000 art. 49) PARERI DEI RESPONSABILI DEI SERVIZI

parere in ordine alla regolarità tecnica Favorevole  Firmato

Il Responsabile del servizio
MAZZERO ALESSANDRO

attestazione di COPERTURA FINANZIARIA:

spesa di trova copertura al cap./int _____: compet./residui _____

parere in ordine alla regolarità contabile Favorevole  Firmato

Il Responsabile del servizio finanziario
Martin Levis

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATI i seguenti atti:

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 65 del 15.04.2009, esecutiva, ad oggetto "Adozione del documento preliminare, schema di accordo di pianificazione concertata con regione Veneto e provincia, relazione ambientale per la formazione del piano di assetto del territorio (PAT). art. 15 legge regionale 11/2004.";
- il parere favorevole del Dirigente Regionale Arch. Vincenzo Fabris per la sottoscrizione dell'Accordo di Pianificazione in data 23 aprile 2009 e che tale accordo è stato sottoscritto dall'Assessore alle Politiche per il Territorio della Regione Veneto Dott. Renzo Marangon e dall'Assessore Provinciale all'urbanistica Dott. Franco Conte in data 28.04.2009 come previsto in merito alla procedura concertata con la Regione ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004;
- l'accordo di Pianificazione per la redazione del Piano di Assetto del Territorio Comunale sottoscritto in data 28 aprile 2009 a Venezia;
- l'incarico per la redazione del P.A.T. è stato affidato all'Associazione Temporanea PROTECO (CAPOGRUPPO) con ZETAESSE (mandante) con sede a San Donà (VE) con Determinazione n. 411 del 20.09.2007;

CONSIDERATO CHE:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 30/12/2013 il PAT è stato adottato unitamente alla proposta di rapporto ambientale di cui alla VAS;
- dopo l'adozione il piano e la proposta di rapporto ambientale sono stati depositati a disposizione del pubblico ai sensi della LR 11/04 e del Dlgs. 152/06;
- hanno avuto luogo le consultazioni previste dalla Direttiva 2001/42/CE ed è stato acquisito il parere della Commissione Regionale VAS n. 150 del 25/11/2015;
- la Regione Veneto con DGR n. 1137 del 23/03/2010 ha approvato il PTCP della Provincia di Treviso, trasferendo contestualmente a quest'ultima le competenze in materia urbanistica, ai sensi dell'art. 48 c. 4 della LR 11/2004;
- il Piano, come disposto dalla DGP n. 184 del 11/07/2011, è stato sottoposto alla Valutazione Tecnica Provinciale in data 24/02/2016 con parere n. 01;
- con nota prot. n. 3051 del 07/03/2016 è stata indetta la Conferenza di Servizi prevista dall'art. 15 della LR 11/2004 per la valutazione del PAT e delle osservazioni pervenute, convocata per il giorno 11/03/2016 alle ore 10.00 presso gli Uffici della Provincia di Treviso - Settore Ambiente e Pianificazione Territoriale

VISTI i seguenti pareri:

- Compatibilità Idraulica del Genio Civile di Treviso (prot. n. 348315/63.05 del 16/08/2013);
- Commissione Regionale VAS sul Rapporto Ambientale adottato e successiva documentazione integrativa trasmessa (Provvedimento n. 150 del 25/11/2015);
- Decreto di validazione del Quadro Conoscitivo n. 16 del 07/03/2016.

ATTESO CHE:

- in data 11.03.2016 la conferenza di Servizi tenutasi presso la sede della Provincia di Treviso il PAT è stato approvato definitivamente;
- il PAT è divenuto efficace dallo scorso 10.06.2016;

ATTESO che con deliberazione di Giunta Comunale N. 134 DEL 02.09.2009 sono stati approvati gli indirizzi in merito alla conclusione di accordi di pianificazione con soggetti privati ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004: " Accordi tra soggetti pubblici e privati.

1. *I comuni, le province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.*

2. *Gli accordi di cui al comma 1 sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*
3. *L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*
4. *Per quanto non disciplinato dalla presente legge, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni."*

RICHIAMATO l'art. 18 punto 3 lett. e) – Perequazione urbanistica delle Norme di attuazione allegata al PAT, che definisce come soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al beneficio pubblico sia compresa tra il 40% e il 60% dell'incremento di valore complessivo;

RITENUTO conveniente procedere al recepimento di Accordi di Pianificazione con Ditte private ed altri soggetti, che già nella fase di partecipazione alla redazione del PAT avevano manifestato la volontà di effettuare interventi su area destinate dal PRG vigente come zone agricole, proponendone la trasformazione in area residenziale, e/o destinazioni produttive: commerciali/terziarie, con l'impegno di effettuare opere di interesse generale per la zona;

CONSIDERATO che Ferrovie dello Stato Italiane SPA in sede di formazione del PAT presentava in data 24.03.2014 prot. 3693, proposta per poter intervenire sull'area di proprietà, richiedendo di:

- Destinare l'area del complesso ex impianto ferroviario come "zona Speciale" a insediamenti misti ricettivi, commerciali, artigianali, ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico e collettivo, a funzioni di interesse generale, socio assistenziali, culturali e ricreative, ad attività di ricerca, nonché alle funzioni complementari accessorie o compatibili;
- Trasformare le due aree occupate dalle 2 ex case cantoniere (ora unità collabenti), da area agricola a area da sottoporre a riqualificazione e riconversione attraverso gli strumenti urbanistici (quali PI) e/o poter recuperare il volume presente all'interno dei lotti tramite il sistema di cessione di cubatura o crediti edilizi previsti dal nuovo piano;

CONSIDERATO CHE:

- con l'approvazione del PAT, l'area dove insistono gli edifici dell'ex stazione ferroviaria oggetto di accordo di pianificazione, è individuata nella *T04 – Carta delle Trasformabilità, Azioni strategiche, valori e tutela* come:
 - "Area di urbanizzazione consolidata";
- lo scorso 14.07.2016 è stato sottoscritto un protocollo d'intesa per l'acquisizione di porzione del sedime dell'ex linea ferroviaria "Montebelluna-Susegana" tra le Ferrovie dello Stato Italiane SPA, il Consorzio del "Bosco Montello" e le Amministrazioni Comunali di: Montebelluna, Crocetta del Montello, Volpago del Montello, Giavera del Montello, Nervesa della Battaglia, al fine di valorizzare e recuperare i tracciati ferroviari interessati dalla Grande Guerra, quale "Via ciclopedonale della Pace" destinata a congiungersi con l'itinerario ciclopedonale che la Regione Veneto andrà a realizzare tramite il Genio Civile, congiungendo il litorale al "Massiccio del Grappa", luoghi della memoria storica e artistica;
- il recepimento definitivo della valorizzazione del complesso dell'area dell'ex stazione ferroviaria dovrà tener conto del particolare valore storico e testimoniale e dei beni interessati, che entrano nella memoria collettiva come beni "comuni" e, pertanto, si impone l'esigenza politico culturale di salvaguardare la morfologia delle due stazioni con i relativi magazzini e del loro

contesto figurativo attribuendo ad essi destinazioni compatibili con la dignità degli edifici e della loro storia;

- il Comune non ha ancora iniziato la stesura del Piano degli Interventi (PI), strumento urbanistico attuativo e necessario alla definizione puntuale degli interventi e conseguentemente per il caso specifico alla valorizzazione delle aree;
- per ovviare alla mancanza del PI il Comune, in accordo con Ferrovie dello Stato Italiane SPA, intende procedere alla sottoscrizione di un Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, che sarà recepito in sede di Piano degli Interventi, per concretizzare fin da subito la valorizzazione del complesso dell'ex impianto ferroviario di viale Venezia;
- come previsto nel citato protocollo alla valorizzazione verrà applicato l'istituto della perequazione ai sensi della LR 11/2004, fissato al 40 % sull'incremento del valore degli immobili ai sensi dell'art. 18 punto 3 lett. e) delle Norme di Attuazione del PAT vigente;
- come meglio evidenziato nello schema di accordo di pianificazione (Allegato n. 1) e negli allegati in esso contenuti, in alternativa al pagamento del contributo perequativo Ferrovie dello Stato Italiane SPA e/o gli aventi titolo potranno farsi carico dei lavori di urbanizzazione ai fini della realizzazione delle opere di interesse comunale per analogo valore consistenti rispettivamente in:
 - Lungo viale Venezia la sistemazione e allargamento di un tratto di strada che dal piazzale della ex stazione porta all'uscita su via Lavaio;
 - Ricavare in loco degli spazi di sosta dei veicoli e un'area a verde attrezzato;

RITENUTO CHE gli interventi oggetto dell'accordo con Ferrovie dello Stato Italiane SPA, ai sensi dell'art.6 della Legge Regionale 11/2004, rientrano negli obiettivi sopra descritti tra cui:

- ✓ la Sistemazione dei Centri Urbani del capoluogo e delle frazioni;
- ✓ la realizzazione di infrastrutture viarie di rilevante interesse comunale;

CONSIDERATO opportuno ai fini di esemplificare i valori degli immobili e la loro valorizzazione, allegare una tabella (Allegato E) con i conteggi con riferimento ai valori odierni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);

DATO ATTO che con comunicazione tramite email del 21.09.2016 prot. 12540, le Ferrovie dello Stato Italiane SPA hanno qui trasmesso lo schema di accordo, prendendone atto ed accettando le clausole e gli impegni reciproci in esso contenute;

ATTESO che la presente proposta di deliberazione e gli allegati sono stati pubblicati nel sito comunale nella sezione trasparenza "Pianificazione e governo del territorio" ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33 del 2013 e smi;

VISTA la legge regionale n. 11 del 23.04.2004 e smi;

VISTO l'art. 34, 42 e 48 del D.lgs. n. 267/2000;

VISTO lo Statuto Comunale ed il Regolamento del Consiglio Comunale;

Visto il parere di regolarità tecnica reso dal Responsabile del Servizio Attività Produttive, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 18.08.2000 n. 267 (T.U. Enti Locali);

Visto il parere di regolarità contabile reso dal Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 18.08.2000 n. 267 (T.U. Enti Locali);

PRESO ATTO degli interventi dei consiglieri, riassunti come segue:

-

Con la seguente votazione espressa per alzata di mano:

presenti	n.
astenuti	n.
votanti	n.
maggioranza richiesta	n.
favorevoli	n.
contrari	n.

DELIBERA

1. di approvare, per i motivi esposti in premessa, lo schema di accordo di pianificazione Allegato n. 1, ai sensi dell'art. 6 della LR n. 11/2004 tra il Comune di Volpago del Montello e FERROVIE DELLO STATO ITALIANE S.P.A. codice fiscale e partita IVA 06359501001, corrente in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1.
2. di dare mandato al Responsabile dell'Area attività produttive, edilizia privata e urbanistica, di intervenire in rappresentanza del Comune alla sottoscrizione dell'accordo di cui al precedente punto 1, nonché di assumere le necessarie spese correlate alle formalità di legge;

Inoltre, su proposta del presidente, considerata l'urgenza di procedere alla sottoscrizione dell'accordo di cui trattasi, in quanto prodromico al contratto di acquisto del sedime dell'ex ferrovia da parte del Consorzio del "Bosco Montello" che deve essere sottoscritto entro il corrente mese di settembre,

visto il seguente esito della votazione espresso in forma palese:

presenti	n.
astenuti	n.
votanti	n.
maggioranza richiesta	n.
favorevoli	n.
contrari	n.

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134 del T.U.E.L. 18.08.2000, n. 267.

ALLEGATO N. 1

COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO
PROVINCIA DI TREVISO
ACCORDO ex art. 6 L.R. 23 aprile 2004, n. 11

Con la presente scrittura privata, da valere a tutti gli effetti di legge tra i sottoscritti Signori:

_____, nato a _____ il _____, CF _____ in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistica pro tempore del Comune di Volpago del Montello, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con atto del Sindaco n. ___ in data _____ ed in attuazione della delibera di Consiglio comunale n. _____, ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «**Comune**», da una parte e il Signor

.... nato a _____ il _____, C.F. _____, in qualità di responsabile di Ferservizi SPA che qui interviene in nome e per conto di FERROVIE DELLO STATO ITALIANE S.P.A. codice fiscale e partita IVA 06359501001, corrente in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1, qui istante d'ora in poi denominata per brevità "**FS**",

i quali sulle seguenti premesse,

- che **FS** risulta titolare del compendio fondiario ubicato in Volpago viale Venezia, e contraddistinto alla sezione C foglio 2 mappale n. 375 subalterni da 1 a 7 per complessivi mq 12521 circa e destinati a zona agricola dal PRG vigente, ed interessati dal presente accordo di pianificazione, come rappresentato nell'allegato A;

- che oltre al compendio principale **FS** è titolare di altri due immobili:

1. "Alloggio" sito lungo via Schiavonesca Vecchia, censito al catasto fabbricati alla sezione D foglio 3 mappale n. 389 - allegato B;
2. "Casa Cantoniera" sita lungo via della Busa, censita al catasto fabbricati alla sezione C foglio 3 mappale n. 194 - allegato C;

- che **FS** 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 **FS** in sede di formazione del PAT presentava in data 24.03.2014 prot. 3693, proposta per poter intervenire sull'area di proprietà procedendo a:

1. Destinare l'area del complesso ex impianto ferroviario come "zona Speciale" a insediamenti misti ricettivi, commerciali, artigianali, ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico e collettivo, a funzioni di interesse generale, socio assistenziali, culturali e ricreative, ad attività di ricerca, nonché alle funzioni complementari accessorie o compatibili;

2. Trasformare le due aree occupate dalle 2 ex case cantoniere (ora unità collabenti), da area agricola a area da sottoporre a riqualificazione e riconversione attraverso gli strumenti urbanistici (quali PI) e/o poter recuperare il volume presente all'interno dei lotti tramite il sistema di cessione di cubatura o crediti edilizi previsti dal nuovo piano;

- 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 dei Servizi tenutasi presso la sede della Provincia di Treviso

il PAT è stato approvato definitivamente;

- che il PAT è divenuto efficace lo scorso 10.06.2016;

- 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 e, facendo proprie le proposte di FS, ha inserito l'area relativa al complesso ex impianto ferrovia descritta sopra come oggetto di "Aree di urbanizzazione consolidata" individuato nella tavola T04 – Carta delle Trasformabilità, Azioni strategiche, valori e tutela.

- che lo scorso 14.07.2016 è stato sottoscritto un protocollo d'intesa per l'acquisizione di porzione del sedime dell'ex linea ferroviaria "Montebelluna-Susegana" tra le Ferrovie dello Stato Italiane SPA, il Consorzio del "Bosco Montello" e le Amministrazioni Comunali di: Montebelluna, Crocetta del Montello, Volpago del Montello, Giavera del Montello, Nervesa della Battaglia, al fine di valorizzare e recuperare i tracciati ferroviari interessati dalla Grande Guerra, quale "Via ciclopedonale della Pace" destinata a congiungersi con l'itinerario ciclopedonale che la Regione Veneto andrà a realizzare tramite il Genio Civile, congiungendo il litorale al "Massiccio del Grappa", luoghi della memoria storica e artistica;

- che il recepimento definitivo della valorizzazione del complesso dell'area dell'ex stazione ferroviaria dovrà tener conto del particolare valore storico e testimoniale e dei beni interessati, che entrano nella memoria collettiva come beni "comuni" e, pertanto, si impone l'esigenza politico culturale di salvaguardare la morfologia delle due stazioni con i relativi magazzini e del loro contesto figurativo attribuendo ad essi destinazioni compatibili con la dignità degli edifici e della loro storia;

- che il Comune non ha ancora iniziato la stesura del Piano degli Interventi (PI), strumento urbanistico attuativo e necessario alla definizione puntuale degli interventi e conseguentemente per il caso specifico alla valorizzazione delle aree;

- che per ovviare alla mancanza del PI il Comune, in accordo con FS, intende procedere alla sottoscrizione del presente Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, che sarà recepito in sede di Piano degli Interventi, per concretizzare fin da subito la valorizzazione del complesso dell'ex impianto ferroviario di viale Venezia;

- che come previsto nel citato protocollo alla valorizzazione verrà applicato l'istituto della perequazione ai sensi della LR 11/2004, fissato al 40 % sull'incremento del valore degli immobili ai sensi dell'art. 18 punto 3 lett. e) delle Norme di Attuazione del PAT vigente;

- che FS potrà procedere alla messa in vendita del compendio immobiliare comprensivo della valorizzazione. Resta inteso che gli acquirenti si faranno carico di riconoscere al comune il valore della perequazione, pari al 40 % dell'incremento del valore degli immobili. Il riconoscimento da parte di FS degli oneri di perequazione interverrà solo dopo la vendita a terzi dei compendi oggetto di valorizzazione.

Tale valore, secondo le valutazioni del Comune, è inteso come la differenza tra il valore finale e il valore iniziale, e sarà calcolato come differenza tra il valore finale della vendita ed il valore iniziale del bene non valorizzato all'epoca delle vendite, determinato con riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

In alternativa al pagamento del contributo perequativo FS e/o gli aventi titolo potranno farsi carico dei lavori di urbanizzazione ai fini della realizzazione delle opere di interesse comunale per analogo valore consistenti rispettivamente in:

– Lungo viale Venezia la sistemazione e allargamento di un tratto di strada che dal piazzale della ex stazione porta all'uscita su via Lavaio

– Ricavare in loco degli spazi di sosta dei veicoli e un'area a verde attrezzato;

- che qualora la nuova previsione urbanistica non dovesse trovare compimento, per ragioni indipendenti dalla volontà del Comune o di FS, le parti si impegnano a procedere di comune accordo ad individuare e modificare gli obiettivi ed i contenuti della valorizzazione o comunque adottare gli strumenti necessari a perseguire i reciproci interessi;

- 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, che permettono inoltre un apporto positivo alla risoluzione dei problemi della mobilità nelle aree-periurbane e costituendo anche un'opportunità di sviluppo turistico e commerciale, attraverso la realizzazione di un percorso ciclabile realizzato sull'ex sedime ferroviario ridando vita a un itinerario per la mobilità sostenibile lenta che legata alla concezione del turismo sostenibile consenta un approccio consapevole nella fruizione dei luoghi e delle tracce identitarie storico paesaggistiche che caratterizzano un luogo;

- che in esecuzione di tutto quanto qui illustrato è quindi volontà del **Comune** e di **FS**, 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 a riqualificare gli edifici e l'area circostante dell'ex stazione ferroviaria di Volpago del Montello, in cambio della perequazione urbanistica prima indicata ed alla assunzione collegata delle determinazioni pianificatorie per l'attribuzione della cennata nuova configurazione urbanistica, al fine di poter acquisire il sedime dell'ex ferrovia 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 **FS** 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 – Indirizzi per i criteri esecutivi.

2.1 – Il beneficio pubblico (perequazione) dovrà essere versato da FS o suoi aventi causa, o in alternativa dovranno eseguite le opere di urbanizzazione sopra richiamate, secondo un progetto che dovrà essere convenzionato ed approvato dal Comune.

2.2 - La convenzione 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 ridetto importo, FS o suoi aventi causa si obbliga a corrispondere la differenza entro il termine previsto per l'ultimazione delle opere, o in alternativa ad eseguire opere pubbliche fino alla concorrenza dello stesso ;

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, oppure di corrispondere la differenza necessaria alla loro realizzazione.

Art. 3 – Obblighi a carico del Comune.

3.1 - 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 a FS una destinazione urbanistica dell'area di cui al mappale 323 del Foglio 22 per complessivi mq 12521 circa, compatibile con i seguenti utilizzi e con le seguenti modalità di trasformazione: zona territoriale omogenea C2 speciale, disciplinata secondo le Norme di Attuazione del PRG vigente, con le seguenti carature urbanistiche specifiche per l'area:

Superficie territoriale	mq 12521
Volume residenziale massimo compreso esistente	mc 1640
Abitanti teorici insediabili	n. 11

Superficie commerciale massima	mq 255
Volume ricettivo-turistica massimo (se verrà utilizzata la volumetria residenziale)	mc 1640
Superfici artigianali di servizio	mq 113
Superfici Terziarie – uffici	mq 141
Superfici miste	mq 229

Tipologie edilizie: Ristrutturazione dei volumi esistenti con mantenimento delle caratteristiche architettoniche relativamente all'edificio dell'ex. Stazione ferroviaria (sub. 1, 2, 3, 4) e del magazzino principale (sub. 7); accorpamento dei magazzini (sub. 5 e 6); l'ampliamento potrà prevedere la realizzazione di al massimo due corpi staccati all'interno dell'ambito di intervento.

Altezza massimipari a quella degli edifici esistenti, per i nuovi edifici ml 7,50

3.2 - Per gli altri due immobili, descritti nelle premesse, e di seguito riportati:

- "Alloggio" sito lungo via Schiavonesca Vecchia, censito al catasto fabbricati alla sezione D foglio 3 mappale n. 389;
- "Casa Cantoniera" sita lungo via della Busa, censita al catasto fabbricati alla sezione C foglio 3 mappale n. 194;

se ne prevede il recupero ad uso residenza con il mantenimento delle caratteristiche architettoniche attuali.

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

Art. 4 – Obblighi a carico di FS.

4.1 – FS si obbliga per sé e i suoi aventi causa - nei termini e secondo le modalità fissate dagli artt. 2 e 3 - a corrispondere al Comune gli oneri di perequazione in misura pari al 40% calcolati secondo i criteri richiamati in premessa. Il riconoscimento degli oneri di perequazione interverrà soltanto dopo la vendita a terzi da parte di FS dei beni valorizzati. In alternativa al versamento degli importi della perequazione, potranno essere realizzate per analogo valore opere di interesse comunale consistenti rispettivamente in:

a) sistemazione ed allargamento del tratto di strada di Viale Venezia che dal piazzale antistante l'ex stazione porta fino all'uscita su via Lavaio finalizzato a migliorare la viabilità e l'accessibilità al nuovo complesso immobiliare;

b) ricavare in loco degli spazi di sosta per i veicoli oltre a dello spazio di verde pubblico attrezzato.

4.2 - L'esecuzione dei lavori potrà avvenire solo dopo l'avvenuta approvazione delle previsioni urbanistiche necessarie ad assicurare a FS ed al futuro acquirente quanto convenuto all'art. 3.

Art. 5 – Trasferimento delle aree e obbligazioni relative.

5.1 – FS assume le obbligazioni e i diritti di cui alla presente convenzione per sé, successori ed aventi causa 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.

5.2 – FS 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.

Art. 6 – Approvazione specifica e clausola di rinvio.

6.1 - 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.

6.2 - Le parti si danno reciprocamente atto che qualora la nuova previsione urbanistica non dovesse trovare compimento, per ragioni indipendenti dalla volontà del **Comune** o di **FS**, le parti si impegnano a procedere di comune accordo ad individuare e modificare gli obiettivi ed i contenuti

della valorizzazione o comunque adottare gli strumenti necessari a perseguire i reciproci interessi;
6.3 – In considerazione delle finalità indicate in premessa, in relazione ai profili qui considerati le parti convengono di intrattenere in via collaborativa una continuità di contatti istruttori al fine di verificare lo stato di attuazione della presente convenzione.

6.4 - 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, ed inoltre alle previsioni della LR 11/2004; Così letto, firmato e sottoscritto, anche con riferimento agli allegati che vengono così denominati:

A, B, C – Planimetria della aree della Società FS interessate dall'accordo.

D – Scheda pianificatoria.

Letto, confermato e sottoscritto, Volpago del Montello, _____

PER IL COMUNE DI VOLTAPAGO DEL MONTELLO

PER FERROVIE DELLO STATO ITALIANE S.P.A.

AUTENTICAZIONE DI FIRME

Certifico io sottoscritto dr _____, concorde rinuncia con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, gli infrascritti signori, della cui identità personale sono certo, hanno firmato il presente atto alla mia presenza, in calce ad a margine di ciascun foglio:

- _____ nato a _____ () il _____, nella veste di Responsabile del Servizio Urbanistica e come tale, in rappresentanza del Comune di Volpago del Montello, codice fiscale e partita IVA 00529220261;

Volpago del Montello, _____