

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

tra il

COMUNE DI ASOLO, con sede in Asolo, 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

- **Brion s.a.s.**, con sede legale in Asolo (TV), Via Strada Muson n. 1/A, Partita IVA n. 01678240266, qui istante, in persona del Legale Rappresentante Mario Brion, nato ad Altivole (TV), il 13/07/1959; d'ora in poi denominate per brevità «Ditta», i quali sulle seguenti premesse,
 - che la Ditta è proprietaria del compendio fondiario ubicato in Asolo, Via Strada Muson n. 1/A, e contraddistinto ai mapp. nn. 42, 43, 44, 403, 852 del foglio n. 13 dell'impianto catastale del predetto Comune censuario, di complessivi mq. 8.696, come meglio identificate con tratto di colore rosso nell'estratto mappa catastale di cui all'allegata tavola A;
 - che tali aree, localizzate in adiacenza dell'intersezione tra la SS248 Bassanese-Marosticana-Schiavonesca e la Strada Muson, prossima all'importante area a servizi della Fornace sono classificate dal PRGC vigente come ZTO di tipo E – Sottozona E1, e sono interessate dalla presenza di un cono visuale orientato verso la Rocca di Asolo;
 - che tali aree sono adiacenti al corridoio ecologico del Torrente Muson e interessate dalla fascia tampone definita dal PTCP della Provincia di Treviso, nonché dalla fascia alberata prevista lungo la SS 248 dal PRGC vigente.
- che, in particolare, all'interno di tali aree sono presenti due

immobili, un edificio con mq 541,16 di cui mq.195,60 di Superficie lorda destinata ad attività artigianali, mq.210,27 destinati ad attività commerciali e mq.135,29 destinati ad attività direzionale e, distinto su sedime diverso, un edificio con specifico grado di tutela urbanistica (3/A) a destinazione mista residenziale/rurale.

- che la Ditta in previsione del proprio futuro sviluppo aziendale ha la necessità di ampliare la superficie lorda di pavimento esistente, consentendone un utilizzo anche di tipo commerciale, consono con la vocazione del sito, localizzato in un tratto urbano della SS248 che ha le caratteristiche della strada mercato;

- che il consolidamento e lo sviluppo delle realtà produttive e commerciali, nell'attuale momento storico, particolarmente difficile per l'economia nazionale e locale nonché per l'occupazione, corrisponde ad un interesse pubblico di carattere generale e strategico;

- che l'Amministrazione di Asolo sta redigendo il nuovo Piano di Assetto del Territorio, nel cui Documento Preliminare si prevede «il dimensionamento e la localizzazione delle nuove previsioni produttive, commerciali e direzionali, con riferimento alle caratteristiche locali ed alle previsioni infrastrutturali a scala territoriale;»

- che nel progetto di PAT depositato, si:

- assume come Valore l'efficienza dei sistemi territoriali, incentivando le trasformazioni economiche, garantendo la qualità diffusa dei servizi collettivi ed alla persona, la gestione innovativa delle aree produttive, *incrementando le sinergie tra lo sviluppo urbano ed il sistema infrastrutturale*, la sussidiarietà delle relazioni tra pubblico e privato; *promuovendo la connettività dei processi in rete, che mettono in relazione i mercati globali con le peculiarità e le*

eccellenze locali.

- Considera come obiettivo strategico di carattere sociale ed economico la promozione di interventi di riqualificazione urbana o *nuovi insediamenti che comportino ricadute significative in termini di occupazione aggiuntiva per l'economia locale, per la qualificazione professionale, ovvero l'insediamento o il consolidamento delle eccellenze produttive*, la realizzazione dei servizi alle imprese, la gestione coordinata tra le imprese di strutture ed impianti afferenti alle aree produttive.
- Definisce l'ambito territoriale cui appartengono le aree in oggetto, come *«aree idonee per il miglioramento della qualità urbana che necessitano di una riqualificazione morfologica e funzionale in relazione al ruolo che assumono nel contesto urbano e nell'assetto del sistema infrastrutturale territoriale»*, fissando il seguente obiettivo per la successiva pianificazione attuativa: *«Riqualificazione delle aree adiacenti all'ambito della Fornace, finalizzata alla realizzazione di una polarità di servizi e attività terziarie, integrata nel contesto paesaggistico e figurativo della Rocca di Asolo e dei Colli Asolani»*.

- Che per dar corso all'azione di consolidamento e lo sviluppo dell'attività sopradescritta è necessario una ridefinizione della disciplina urbanistica vigente, da indicare in sede di PAT e definire ed attuare in sede di Piano degli Interventi, secondo le direttive, prescrizioni e vincoli previsti dal PAT medesimo.

- Che la nuova disciplina urbanistica, dovrà consentire nelle aree sopradescritte la riqualificazione degli edifici esistenti e la realizzazione di

un nuovo edificio con destinazione d'uso ad attività artigianale e commerciale, garantendo la messa in sicurezza dell'accesso da Via Strada Muson ed assicurando la partecipazione della Ditta alla riqualificazione il sistema infrastrutturale che interessa il comune di Asolo.

- Che la Giunta Comunale con Delibera 162 del 27.09.2012, essendo in via di definizione la fase propedeutica per l'adozione del PAT, ha approvato un atto d'indirizzo per ricercare, ove possibile, l'accordo con i privati per la determinazione del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, stabilendo le linee guida da seguire nella redazione degli accordi di pianificazione di cui all'art. 11 della L. 7.08.1990 n. 241 e all'art. 6 della L.R. 23.04.2004, N. 11.

- Che in sede istruttoria tale ipotesi d'intesa è stata fatta oggetto di congrua disamina che ha considerato l'inserimento paesaggistico dell'intervento proposto, sia in relazione al contesto figurativo dei Colli di Asolo, sia in relazione agli spazi aperti della campagna di alta pianura, dislocati a monte della SS 248, valutandone la compatibilità con l'ipotesi di un eventuale utilizzo non agricolo dell'ambito considerato come di miglioramento della qualità urbana adiacente alla Fornace.

- Che sono maturati i termini di un accordo tra le parti che risulta quindi finalizzato alla realizzazione di interventi di trasformazione urbanistica delle aree di proprietà, di cui all'allegata tavola **B**.

- Che la negoziazione di tale intesa va rimessa a 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 la Ditta ha dunque presentato, in data 12/07/2012 al prot.gen.

- nr.12,337, una prima proposta di accordo ex art. 6 L.R. n. 11/2014 con le finalità ivi indicate;
- che il predetto accordo è stato approvato dal Consiglio Comunale con atto deliberativo nr.55 del 30/11/2012 e che il 14/02/2013 con atto nr.466 del Segretario Comunale di Asolo è stato sottoscritto "l'accordo di pianificazione urbanistica redatto ai sensi dell'art.6 della L.R. 3 aprile 2001 n.11";
 - che detto accordo avrebbe dovuto essere recepito nel provvedimento di adozione del P.A.T., ma come noto l'assunzione di tale provvedimento è stata rinviata avendo per l'Amministrazione comunale ritenuto di procedere alla rielaborazione del P.A.T. stesso;
 - Che la ditta ha ugualmente provveduto al versamento della somma di euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00), come accertato presso l'ufficio ragioneria (reversale nr.2648 dell'11/12/2012, in esecuzione di quanto previsto dal richiamato accordo sottoscritto in data 14/02/2013 al rep. nr.466 del Segretario Comunale di Asolo;
 - Che in data 06/09/2018 la ditta ha trasmesso nuovi elaborati di aggiornamento dello stato di fatto a seguito di procedimenti edilizi approvati ed efficaci, che sono intervenuti dalla sottoscrizione dell'accordo ad oggi;
 - 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, addivenire ad un accordo finalizzato alla realizzazione delle opere di interesse comunale prima indicate e alla assunzione collegata delle determinazioni pianificatorie per l'attribuzione della sopra citata 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 suestesa 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:

- realizzare - o a far realizzare - a propria cura e spese opere e/o lavori di interesse comunale ai sensi del D.Lgs. n. 50/2016 e ss. mm. e ii per l'ammontare complessivo di cui all'art. 4.1, riconosciuto come beneficio pubblico di spettanza del Comune e fermo restando che l'ammontare del predetto beneficio pubblico rimarrà fisso ed invariato come previsto all'art. 4.2.

2.2 - Viene fin d'ora convenuto che ai fini della determinazione del costo delle opere i progetti esecutivi utilizzeranno prezzi unitari non superiori a quelli indicati nel più recente prezziario valido della Regione Veneto, ridotti secondo la media dei ribassi percentuali per la tipologia delle opere da stabilire con il successivo accordo ex art. 7 della L.R. 11/2004, e per i prezzi non previsti nel prezziario regionale si farà riferimento

eventualmente al prezzario edito dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Treviso, in vigore alla data di progettazione degli stessi.

2.3 – La realizzazione risulta comprensiva anche della progettazione delle opere predette e delle spese di frazionamento delle aree. I professionisti che cureranno la direzione lavori 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 da parte delle Ditte del relativo nominativo. Il collaudatore delle opere verrà invece nominato dal Comune con spese a carico delle Ditte.

2.4 - 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 ed entro i termini di cui al successivo Art. 5, comma 1, tenendo conto di quanto previsto dal D.lsg. n. 50/2016 per le opere pubbliche e della necessità di acquisire le necessarie autorizzazioni o null'osta di enti diversi dal Comune.

3.2 – L'esecuzione dei lavori potrà essere garantita in via aggiuntiva anche attraverso la subordinazione del rilascio dell'agibilità dei fabbricati privati, così assentiti, all'approvazione del collaudo, secondo la normativa in

vigore al momento dell'adozione del provvedimento di incarico di collaudo, delle opere comunali eseguite quale beneficio pubblico.

3.3 – Al fine di verificare il puntuale rispetto degli obblighi assunti dalla Ditta, il Comune dovrà 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.

Il Comune ha la piena facoltà e la piena legittimità di sovrintendere a tutte le fasi del procedimento quali anche la verifica sui procedimenti seguiti per la realizzazione delle “opere pubbliche” costituenti il beneficio pubblico, ecc., dando per pacifiche e riconosciute le competenze del Comune, e di altri Enti esterni eventualmente coinvolti, in merito alle valutazioni nelle varie previsioni tecnico-progettuali e nelle varie fasi procedurali di disciplina dell'intervento per la realizzazione in via diretta degli interventi privati.

Art. 4 – Indirizzi per i criteri esecutivi.

4.1 – Le parti stimano, sulla base delle verifiche compiute e meglio illustrate nella valutazione allegata *sub D* - qui richiamata quale presupposto e parte integrante dell'accordo -, che il beneficio pubblico venga prestato con l'esecuzione ovvero col contributo al costo di realizzazione di opere di interesse comunale pari ad Euro ***** (*****/00) opere che verranno individuate dal Comune successivamente nella scheda puntuale del Piano degli Interventi in attuazione del presente accordo procedimentale.

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

a) la determinazione – come sopra individuata - del valore dei lavori di interesse comunale che verranno eseguiti secondo le modalità che saranno stabilite dall'amministrazione comunale, risultando fisso ed invariato il relativo totale, salvo che – per circostanze successive o sopravvenienze alla stipula del presente accordo procedimentale - non si determini sino all'entrata in vigore delle previsioni urbanistiche qui negoziate un aumento o una diminuzione superiore al decimo, nel quale caso si procederà ad un adeguamento corrispondente;

b) la convenzione di cui all'art. 3.1 sarà redatta intendendo l'esecuzione delle opere "a corpo", senza possibilità pertanto di conguagli, adeguamenti o altre similari variazioni economiche a favore della Ditta;

c) i lavori descritti al comma precedente dovranno essere eseguiti su aree messe a disposizione dal comune, secondo le procedure di legge, essendo che molto probabilmente saranno esterne al campo d'intervento dell'area oggetto di trasformazione urbanistica.

d) In sede di stesura della convenzione definitiva di cui al precedente articolo verranno individuati dal Comune i lavori da realizzare, fermo l'onere della Ditta di realizzare le opere prescelte purché l'ammontare complessivo qui stimato non venga variato.

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 in sede di stesura del P.A.T. e del successivo P.I., entro sei mesi dall'entrata in vigore del PAT, ogni opportuna determinazione al fine di assicurare alla Ditta una destinazione urbanistica dell'area compatibile con i seguenti utilizzi e con le seguenti modalità di trasformazione:

- Superficie territoriale mq
8.696
- Superficie a servizi pubblici mq
870
- Superficie lorda di pavimento massima mq
1.100
- Destinazioni d'uso: direzionale e commerciale.
- L'altezza massima degli edifici e il loro allineamento dovranno assicurare la continuità della percezione paesistica della Rocca di Asolo,
- La progettazione e la realizzazione dell'intervento dovrà essere eseguita con criteri di alta qualità paesaggistica, salvaguardando le relazioni con il corridoio ecologico del Torrente Muson e realizzando la fascia alberata lungo la SS 248.

5.2 La superficie utile esistente dell'edificio localizzato all'interno del mappale 44 entro la fascia di rispetto stradale, di cui con il successivo PI sarà ridefinita la disciplina di tutela e d'intervento, consentendone l'eventuale demolizione con ricostruzione all'esterno della fascia di rispetto stradale, ovvero la trasformazione in credito edilizio della parte che sarà valutata priva di valore storico testimoniale, è considerata aggiuntiva rispetto alla superficie lorda di pavimento di cui al precedente comma 5.1 e potrà essere destinata a residenza, attività direzionali o pubblici esercizi. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento è assicurato mediante il vincolo di destinazione d'uso pubblico della superficie destinata a servizi di cui al precedente comma 5.1, ai sensi dell'art. 32, comma 1 della LR 11/2004.

5.3 – Resta inteso che dette indicazioni rivestono carattere generale talché in esse possono comunque intendersi ricomprese anche le connesse funzioni e fruizioni complementari e/o strumentali che risultano di servizio ovvero di pertinenza degli utilizzi sopra indicati.

5.4 – Con la sottoscrizione del presente accordo, la ditta si assume tutte le spese conseguenti all'attuazione delle opere del beneficio pubblico e cioè la progettazione in tutte le fasi come previste dalla specifica normativa per le opere pubbliche, di direzione lavori, di collaudo e fino all'atto di cessione, compreso, a titolo gratuito a favore del Comune di Asolo delle stesse opere del "beneficio pubblico" da realizzare

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 e 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 – Clausola di salvaguardia.

7.1 - Qualora le previsioni urbanistiche di cui all'art. 5.1, per fatti sopravvenuti ingenerati da provvedimenti di Amministrazioni diverse dal Comune o per causa di forza maggiore o per annullamenti definitivi, anche giurisdizionali, ad opera di terzi e/o comunque per fatti non imputabili alle

parti, diventi in via definitiva inefficace e/o inattuabile, la presente convenzione si intende automaticamente risolta.

7.2 - Il verificarsi delle ipotesi di cui al precedente comma comporta per il comune l'obbligo di restituire alla Ditta gli oneri concessori ricevuti in acconto, richiamati in premessa, entro 180 giorni dal verificarsi di tale ipotesi, e preclude la possibilità di invocare adempimenti risarcitori tra le parti.

7.3 - Resta inteso che qualora il Comune receda unilateralmente dal presente accordo sarà tenuto, ai sensi dell'art. 11.4 della L. n. 241/90, oltre che alla restituzione degli oneri concessori nei termini di cui al precedente punto, alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno della Ditta, da stimare con particolare riguardo ai costi e alle aspettative inerenti le opere di cui all'art. 5.1.

7.4 - Il recesso unilaterale della Ditta dal presente accordo comporta il ritiro del procedimento amministrativo di pianificazione e la rinuncia da parte delle stesse alla restituzione degli oneri concessori ~~di cui al precedente art. 2.1~~ già anticipati al Comune, richiamati in premessa.

7.5 - 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.

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 - 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 – Contributo versato in esecuzione del precedente accordo

La somma di Euro **45.000,00** (quarantacinquemila/00), richiamata in premessa, già versata dalla ditta in esecuzione del richiamato accordo Rep. 466 del 21/12/2012 è da considerarsi quale acconto sugli oneri concessori dovuti per gli interventi previsti dal presente accordo.

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

- A - Estratto mappa, CTR, PRG, Ortofoto dell'area interessata all'accordo;
- B - Concept dell'intervento;
- C -

D - Valutazione della congruità del beneficio pubblico;

Asolo, ...