

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 le ditte

- **Seven di Luca Gugel s.a.s.**, con sede legale in Nervesa della Battaglia (TV), Via Canova n. 1, codice fiscale e numero d'iscrizione nel registro delle Imprese di Treviso n. 04521740268, qui istante, in persona del Socio Accomandatario e Legale Rappresentante Gugel Luca, nato a Nervesa della Battaglia (TV), il 24.11.1967;

- **Agribox Società Agricola a R.L.**, con sede legale in Nervesa della Battaglia (TV), Via Canova n. 1, codice fiscale e numero d'iscrizione nel registro delle Imprese di Treviso n. 04521730269, qui istante, in persona dell'Amministratore Unico e Legale Rappresentante Gugel Leonardo, nato a Nervesa della Battaglia (TV), il 14.10.1966, d'ora in poi denominate per brevità «Ditte»,

Premesse

- le Ditte sono proprietarie del compendio fondiario ubicato in Asolo, località Casella, Via Montello, 24, e contraddistinto ai mapp. nn. 355 – 369 – 465 – 466 – 2062 – 2064 del foglio n. 16 dell'impianto catastale del predetto Comune censuario, come meglio identificate con tratto di colore rosso nell'estratto mappa catastale di cui all'allegata tavola A;

- tali aree sono localizzate nel quadrante territoriale posto a sud della SP Schiavonesca-Marosticana con limite massimo Sud a confine con l'esistente strada vicinale sterrata denominata catastalmente "Campazzi" e sita tra l'esistente area industriale ad Ovest e l'esistente area di servizio stradale a

Nord/Est ovvero con i terreni attualmente classificati catastalmente al Fg. 16 mapp. nr. 12, 76, 480 e 135, in prossimità di due importanti zone produttive del Comune di Asolo, e risultano classificate dal PRGC vigente come ZTO di tipo E – Sottozona E2;

- tali aree sono adiacenti al compendio immobiliare dove ha sede e stabilimento la società Fashion Box S.p.a., con sede in Asolo, località Casella, Via Marcoai n. 1, classificato come ZTO di tipo D1/5 dal PRGC vigente;

- Fashion Box S.p.a., in previsione del proprio futuro sviluppo aziendale nonché nell'ottica dell'ottimizzazione dei suoi processi produttivi e quindi della riorganizzazione e dell'accorpamento delle proprie strutture, alcune delle quali situate in luoghi diversi e distanti, ha avviato con le Ditte un confronto per verificare la possibilità di realizzare nelle aree sopra-descritte alcuni edifici che la stessa Fashion Box S.p.a. vorrebbe utilizzare come logistica/uffici/deposito/magazzino/outlet e attività economiche a servizio dell'ambito produttivo;

- la possibilità di realizzare ed utilizzare tali fabbricati rappresenterebbe una soluzione strategica per lo sviluppo ed il consolidamento dell'attività di un'importante azienda da anni operante in Asolo quale Fashion Box S.p.a.;

- il consolidamento e lo sviluppo delle realtà produttive, 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;

- di quanto sopra è consapevole l'Amministrazione comunale, che nel Documento Preliminare dalla stessa predisposto in vista della elaborazione del P.A.T., affrontando la questione del dimensionamento e della localizzazione delle nuove previsioni produttive, commerciali e direzionali, ha precisato: *«potrà essere valutata dal PAT la possibilità di ampliamenti di*

strutture esistenti, con riguardo particolare ma non esclusivo al quadrante est di Casella-S. Apollinare, purché nel rispetto delle previsioni di PTPC.»;

- le Ditte hanno dunque presentato una prima proposta di accordo ex art. 6 L.R. n. 11/2004 con le finalità ivi indicate;

- il predetto accordo è stato stipulato il 21/12/2012 Rep. 465 e avrebbe dovuto essere recepito nel provvedimento di adozione del P.A.T., ma come noto l'assunzione di tale provvedimento è stata rinviata avendo poi l'Amministrazione comunale ritenuto di procedere alla rielaborazione del P.A.T. stesso;

- nel nuovo progetto di PAT: 1) 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*; 2) si 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; 3) si definisce come obiettivo strategico dell'Ambito Territoriale di Casella d'Asolo il completamento del sistema Produttivo esistente, favorendo la realizzazione dei servizi alle imprese, la gestione coordinata delle strutture e degli impianti;

- l'attuazione dell'intervento che le Ditte vorrebbero realizzare risulta compatibile con gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale si prefigge,

ma richiede una ridefinizione della disciplina urbanistica vigente, sia in sede di P.A.T. che in sede di P.I.;

- le Ditte hanno dunque presentato in data 29/12/2016 una nuova proposta di accordo *ex art. 6* L.R. n. 11/2004 che si differenzia dall'accordo già sottoscritto sia per quanto attiene all'ipotesi di sistemazione della rete infrastrutturale che per quanto riguarda l'ipotesi di dimensionamento degli immobili all'interno dell'area del quadrante Est di Casella d'Asolo;

- la proposta è stata dichiarata dal Comune di Asolo di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale n. 11/2004 con deliberazioni giuntali n. 126 in data 8 giugno 2016 e n. 137 in data 22.6.2017, fermo restando che parte privata e Comune hanno successivamente definito talune modifiche rispetto a quella proposta, recepite nel presente testo di proposta da intendersi sostitutivo di quello presentato nel dicembre 2016;

- nella predetta proposta il compendio fondiario di proprietà delle Ditte, come rappresentato nella tav. B, allegata al presente accordo, è distinto in due ambiti: l'Ambito A e l'Ambito B;

- l'Ambito A è formato dagli immobili catastalmente censiti in Comune di Asolo, al foglio 16, mappali 355 (parziale), 369, 465, 466, 2062, 2064 (parziale) per una superficie complessiva di circa 51.500 mq;

- l'Ambito B è formato dagli immobili catastalmente censito in Comune di Asolo, al foglio 16, mappali 355 (parziale), 2064 (parziale) per una superficie complessiva di circa 5.572 mq;

- le previsioni della "PARTE PRIMA" del presente accordo riguardano gli immobili rientranti nell'ambito A;

- le previsioni della "PARTE SECONDA" del presente accordo riguardano gli immobili rientranti nell'ambito B;

- secondo la proposta di accordo presentata la nuova disciplina urbanistica

relativa all'Ambito A dovrebbe consentire la realizzazione nelle aree in esso ricadenti di strutture con destinazione d'uso a logistica/uffici /deposito/magazzino/outlet e attività economiche a servizio dell'ambito produttivo nonché prevedere la riqualificazione del sistema infrastrutturale, al fine di ridurre l'impatto sulla viabilità e di rendere maggiormente efficiente la relazione tra la SP 248 e il tracciato della nuova Superstrada Pedemontana, localizzato più a sud, mettendo in sicurezza l'intersezione tra Via dell'Artigianato e Via Giorgione (SP 101) nonché l'intersezione tra la stessa SP 248 e la Via Marcoai di accesso anche alle esistenti attività dell'area di interesse;

- la nuova disciplina relativa all'Ambito B dovrebbe consentire la realizzazione nelle aree in esso ricadenti di interventi di recupero, anche con ampliamento della superficie coperta esistente, purché rimanga inalterata l'entità del volume totale e comunque si ottenga un edificio ad unico blocco senza quindi sedimi staccati tra di loro, e ammettere la destinazione ad attività direzionali, commerciali, ricettive e anche a pubblici esercizi e/o mense collettive. Dovrebbe inoltre prevedere la riqualificazione del sistema infrastrutturale esistente mediante lo spostamento dei parcheggi antistanti l'immobile Fashion Box, la realizzazione di un marciapiede, l'allargamento della viabilità da via Marcoai fino all'accesso dell'Ambito B e il suo raccordo con la strada esistente che si sviluppa lungo il lato est della proprietà Fashion Box ed infine l'adeguamento dell'impianto di pubblica illuminazione;

- la Giunta Comunale con Delibera 162 del 27.09.2012, ha approvato quale indirizzo per l'operato dell'Amministrazione comunale, il metodo dell'urbanistica contrattata 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;

- la nuova proposta di accordo ex art. 6 L.R. n. 11/2004 presentata dalle Ditte in data 29/12/2016 è stata fatta oggetto di congrua disamina che ha considerato l'inserimento paesaggistico dell'intervento, sia in relazione al contesto figurativo dei Colli di Asolo, sia in relazione agli spazi aperti della campagna di alta pianura, dislocati lungo la SP 248, valutandone la compatibilità con l'ipotesi di un eventuale utilizzo non agricolo di un'area posta a sud della SP 248 con limite massimo Sud a confine con l'esistente strada vicinale sterrata denominata catastalmente "Campazzi" e sita tra l'esistente area industriale ad Ovest e l'esistente area di servizio stradale a Nord/Est ovvero con i terreni attualmente classificati catastalmente al Fg.16 mapp. nr.12, 76, 480 e 135;

- visto l'esito favorevole delle predette valutazioni, sussistono i presupposti per la stipula di tale nuovo accordo che va a sostituire il precedente e che risulta quindi finalizzato alla realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica delle aree di proprietà, di cui all'allegata tavola A;

tutto ciò premesso e considerato le parti, come sopra rappresentate

convengono e stipulano

quanto segue:

Art. 1 – Presupposti dell'accordo

Il presente accordo trova il suo presupposto giuridico e normativo nell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e nell'art. 11 della L. n. 241/1990.

Art. 2 – Definizioni

Ai sensi della presente convenzione:

a) per "opere di beneficio pubblico di cui all'ambito A" si intendono:

- la “viabilità locale di interesse pubblico”: la viabilità locale, meglio rappresentata nella allegata tavola B, depositata agli atti del Comune in data 29/12/2016 al prot. gen. nr. 21012 che le parti dichiarano di ben conoscere, che viene dalle parti medesime debitamente sottoscritta e che riguarda la modifica e la ristrutturazione della Via Marcoai, l'adeguamento e allargamento dell'incrocio tra Via Marcoai e Via dell'Artigianato e l'organizzazione dell'incrocio di previsione tra Via Marcoai e Via Montello ovvero SP 248 (previsto nel vigente P.R.G. e confermato nel P.A.T. in corso di formazione);

- la “rotatoria tra via dell'Artigianato e via Giorgione”: la rotatoria meglio rappresentata nella allegata tavola C depositata agli atti del Comune in data 29/12/2016 al prot. gen. nr. 21012 che le parti dichiarano di ben conoscere e che viene dalle parti medesime debitamente sottoscritta, rotatoria già prevista nel vigente P.R.G. e che sarà confermata nel redigendo P.A.T.;

b) per “opere di beneficio pubblico di cui all'ambito B” si intendono quelle meglio riportate nella tav. D e di seguito elencate:

- lo spostamento dei parcheggi antistanti l'immobile “Fashion box” e la loro realizzazione all'interno dell'ambito B;

- la realizzazione di un marciapiede lungo la recinzione esistente dell'immobile “Fashion box” e lungo il lato nord del parcheggio esistente;

- l'allargamento della viabilità da via Marcoai fino all'accesso dell'ambito B e il suo raccordo con la strada esistente che si sviluppa lungo il lato est della proprietà “Fashion box”;

- l'adeguamento dell'impianto di pubblica illuminazione;

c) per P.I. si intende il Piano Regolatore vigente in Comune di Asolo che, ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis, L.R. n. 11/04, a seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), diventerà, per le parti compatibili con il PAT, il piano degli interventi;

- d) per Variante al P.I., la prima Variante al P.I. che riguarderà anche l'adeguamento dello stesso al presente accordo;
- e) per “Permesso di Costruire convenzionato relativo all’ambito A” si intende il provvedimento edilizio ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/01 – T.U. dell'edilizia – e ss. mm. ed ii. con il quale si dà attuazione agli interventi previsti al precedente punto a) e consentiti dalle previsioni di cui all'art. 7.1.;
- f) per “Permesso di Costruire convenzionato relativo all’ambito B” si intende il provvedimento edilizio ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/01 – T.U. dell'edilizia – e ss. mm. ed ii. con il quale si dà attuazione agli interventi di cui al precedente punto b) e di cui ai successivi artt. 9.2 e 9.3.

Art. 3 – Contributo versato in esecuzione del precedente accordo

Si dà atto che:

- a) come risulta dal richiamato accordo Rep. 465 del 21/12/2012, la ditta ha versato a titolo di acconto sugli oneri concessori dovuti (oneri di urbanizzazione secondaria, costo di costruzione, oneri per la sistemazione dei luoghi e lo smaltimento dei reflui) la somma di Euro 300.000,00 (Trecentomila/00);
- b) tale somma è da considerarsi quale acconto sugli oneri concessori dovuti per gli interventi previsti dal presente accordo, che sostituisce l’accordo Rep. 465 del 21/12/2012, ormai decaduto;
- c) posto che il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art. 6, L.R. 11/2004 per assumere nella pianificazione del Comune di Asolo una proposta di iniziativa di rilevante interesse pubblico, nessuna ulteriore somma, rispetto a quanto qui disciplinato, è dovuta dalle Ditte al Comune a titolo di contributo straordinario ai sensi dell’art. 16, comma 4, lett. d-ter) e comma 4 bis, d.P.R. 380/01 e in ogni caso il contributo straordinario previsto da questi ultimi

articoli, ove dovuto, deve intendersi erogato mediante la realizzazione delle opere di cui al precedente art. 2 lett. a) e b).

PARTE PRIMA

Art. 4 – Obblighi a carico delle Ditte

4.1 - Le Ditte proprietarie, in coerenza con quanto significato al Comune, si obbligano a realizzare o a far realizzare a propria cura e spese, nei termini e secondo le modalità fissate dai successivi artt. 5 e 6 le opere e/o lavori di cui al precedente art. 2 lett. a) ai sensi del D.Lgs. 50/2016, per un importo complessivo, al netto dell'imposta sul valore aggiunto (IVA), corrispondente a quello di cui all'art. 6.1, 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. 6.2 e salvo quanto previsto al punto 9.5.

4.2 - Viene fin d'ora convenuto che, ai fini della determinazione del costo delle opere di cui al precedente art. 2, lett. a), i progetti esecutivi utilizzeranno prezzi unitari non superiori a quelli indicati nel prezzario della Regione Veneto in vigore alla data di progettazione o in altro prezzario nazionale riconosciuto valido anche dal Comune di Asolo.

4.3 - La realizzazione delle opere di cui all'art. 2 lett. a) risulta comprensiva anche della progettazione e del frazionamento delle aree, comprese le relative spese. I professionisti che cureranno la direzione lavori 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 predette verrà invece nominato dal Comune con spese a carico delle Ditte.

4.4 - Con la sottoscrizione della convenzione di cui all'articolo 5.1, le Ditte assumono a proprio carico le spese della progettazione, nelle fasi richieste dalla normativa vigente, le spese della direzione dei lavori e del collaudo, nonché tutte le altre spese necessarie fino all'atto, compreso, di cessione a titolo gratuito a favore del Comune di Asolo delle aree di proprietà delle Ditte interessate dalle predette opere, spese tutte che dovranno essere sostenute dalle Ditte proprietarie in aggiunta all'ammontare di cui all'art. 6.1.

4.5 - L'esecuzione delle opere di cui all'art. 2 lett. a) potrà iniziare solo dopo l'approvazione delle previsioni urbanistiche necessarie ad assicurare alle Ditte quanto convenuto all'art. 7.1 e comunque dopo che il Comune avrà messo le Ditte nella disponibilità degli immobili, non di proprietà delle Ditte stesse, comunque interessati dall'esecuzione dei lavori di cui al medesimo art. 2, lett. a).

4.6 - A garanzia di un'elevata qualità ambientale dell'intervento, tutto lo spazio compreso tra gli edifici (esistenti e futuri) e la SP 248, a partire dall'incrocio con Via Marcoai, dovrà essere sistemato paesaggisticamente in modo da attutire visivamente la presenza dei parcheggi. Le opere a tal fine necessarie dovranno essere realizzate a cura delle Ditte tenendo conto del dislivello esistente (circa 2 metri) fra la strada provinciale e l'area di intervento, con l'impiego di essenze arboree tipiche della zona e con la salvaguardia delle alberature esistenti. Tali opere faranno parte di un apposito progetto da redigersi contestualmente a quelli riguardanti gli edifici nuovi ed esistente e da concordarsi nelle linee generali e nei dettagli con l'Amministrazione comunale di Asolo. Si concorda fin d'ora che la progettazione esecutiva sarà affidata a professionalità qualificata.

4.7 - Ai fini del pagamento delle imposte locali sugli immobili oggetto della presente convenzione, la società agricola Agribox s.a.a.r.l. dichiara di

possedere i requisiti di cui all'art. 13 comma 2 del D.L. n. 201 del 6 dicembre 2011 e s.m.i. e dichiara altresì che la società, in vigenza del presente accordo, continuerà la conduzione a utilizzo agricolo dei terreni in disponibilità mediante l'esercizio di attività diretta alla coltivazione dei fondi.

Art. 5 – Esecuzione delle opere a carico delle Ditte

5.1 - Le modalità e i termini di esecuzione delle opere di cui all'art. 2 lett. a) saranno definiti con apposita convenzione in sede di rilascio del Permesso di Costruire convenzionato relativo all'Ambito A ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/01, che dovrà essere richiesto entro ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della Variante al P.I. di adeguamento al presente accordo.

5.2 - Al fine di verificare il puntuale rispetto degli obblighi assunti dalle Ditte, 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.

5.3 - Il Comune ha la piena facoltà di sovrintendere a tutte le fasi del procedimento quali anche la verifica sui procedimenti seguiti per la realizzazione delle opere pubbliche previste dal presente accordo 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. 6 – Beneficio pubblico e indirizzi per i criteri esecutivi

6.1 - La parti stimano, sulla base delle verifiche compiute e meglio illustrate nella valutazione, depositata agli atti del Comune in data 24/10/2018

nonché allegata *sub E* al presente accordo, che le stesse dichiarano di ben conoscere e comunque sottoscrivono, che il beneficio pubblico che giustifica il presente accordo venga assicurato con l'esecuzione delle opere di interesse comunale di cui all'art. 2 lett. a) e b) per un importo pari ad Euro 900.000,00 secondo quanto sarà stabilito nella convenzione di cui all'articolo 5.1, fermo restando il disposto della lett. b) del successivo comma e fermo restando altresì che su richiesta del Comune, da formalizzarsi prima dell'avvio dell'attività di progettazione delle ridette opere, una parte del beneficio pubblico – comunque da individuarsi nel limite massimo di Euro 20.000,00 – potrà essere assicurato, anziché mediante l'esecuzione delle predette opere, con un contributo a favore del Comune per consentirgli di espropriare o acquisire in via bonaria immobili non di proprietà comunale necessari per l'esecuzione delle opere di interesse comunale previste dall'art. 2 lett. a) e b). Nel caso in cui le Ditte fossero chiamate a versare al Comune un contributo per consentire l'esproprio o l'acquisizione bonaria di cui sopra, il beneficio pubblico derivante dall'esecuzione dei lavori pubblici o di pubblico interesse dovrà intendersi pari alla somma di Euro 900.000,00 decurtato della somma richiesta dal Comune per gli espropri o le acquisizioni bonarie.

6.2 - La convenzione di cui all'art. 5 dovrà essere predisposta nel rispetto dei seguenti principi:

- a) la determinazione, come sopra individuata, del valore del beneficio pubblico rimarrà fissa ed invariata, risultando fisso ed invariato il relativo totale;
- b) dovranno essere disciplinati eventuali conguagli a favore delle Ditte per l'ipotesi in cui in fase di progettazione esecutiva risulti che, a fronte del costo effettivo delle opere di interesse comunale di cui all'art. 2 lett. a) e b), la realizzazione delle stesse con oneri integralmente a carico delle Ditte determinerebbe un beneficio pubblico superiore all'importo di cui all'art. 6.1,

di modo che l'eventuale completamento delle stesse per la parte non finanziata dalle Ditte sarà a carico del Comune, salva la possibilità per Comune e Ditte di concordare le modalità da seguire per il completamento ad opera di queste ultime e fermo restando altresì che in ogni caso le Ditte daranno priorità alla realizzazione e al completamento dell'opera di cui all'art. 2, lett. a), primo tratto ("viabilità locale di interesse pubblico");

c) l'eventuale ribasso d'asta ottenuto dalle Ditte in sede di aggiudicazione appartiene al Comune, a cui dovrà essere corrisposto in denaro oppure in natura sotto forma di ulteriori opere, anche come variante delle opere concordate ai sensi dell'art. 2 lett. a) e b), fermo restando che l'eventuale ribasso d'asta sarà utilizzato prioritariamente per compensare gli eventuali maggiori costi di realizzazione delle predette opere, da debitamente documentare in sede di collaudo, che si registrassero in fase esecutiva;

d) le aree interessate dalle opere di cui all'art. 2 lett. a) e b) non di proprietà o non nella disponibilità delle Ditte dovranno essere messe a disposizione dal comune, secondo le procedure di legge, così come quelle esterne al campo d'intervento ma a cui sarà necessario accedere durante i lavori; in particolare la convenzione dovrà disciplinare le procedure per addivenire alla messa a disposizione a favore delle Ditte delle ridette aree; la convenzione dovrà contenere inoltre clausole finalizzate a tutelare gli interessi delle Ditte in ordine alla tempestiva realizzazione e agibilità degli interventi privati per i casi di eventuali ritardi imputabili al Comune nella messa a disposizione delle aree interessate dalle opere di cui all'art. 2 lett. a) e b);

e) in sede di elaborazione della Variante al P.I. di adeguamento al presente accordo e della convenzione afferente al P.d.C., alla rotatoria tra Via dell'Artigianato e Via Giorgione - SP 101 potranno essere apportate le modifiche che dovessero risultare necessarie a causa dell'effettivo stato dei luoghi o per ragioni di carattere tecnico rispetto a quanto rappresentato nella

TAV. C, purch  l'ammontare complessivo del beneficio pubblico non venga variato;

f) A garanzia dell'esecuzione delle opere di cui all'art. 2 lett. a) in sede di convenzione il rilascio dell'agibilit  dei fabbricati privati rientranti nell'ambito A potr  essere subordinato all'approvazione del collaudo delle predette opere o comunque alla costituzione di garanzie che assicurino la realizzazione del beneficio pubblico che sar  puntualmente individuato con la ridetta apposita convenzione in sede di Permesso di Costruire convenzionato relativo all'Ambito A ai sensi del Testo Unico per l'edilizia.

Art. 7 – Obblighi a carico del Comune

7.1 - Il Comune, sulla base delle motivazioni esposte in premessa, introduce nel P.A.T., che dovr  essere approvato e dovr  entrare in vigore entro 24 mesi dalla sottoscrizione del presente accordo, e successivamente nel P.I., che dovr  essere approvato ed entrare in vigore entro sei mesi dall'entrata in vigore del P.A.T., ogni opportuna previsione al fine di assicurare alle Ditte una destinazione urbanistica dell'area ricadente nell'ambito A compatibile con i seguenti utilizzi e con le seguenti modalit  di trasformazione:

- Superficie territoriale mq 51.500

- Superficie a servizi mq 5.150

- Superficie coperta massima mq 20.000

- Destinazioni d'uso: logistica, deposito, magazzino, uffici, outlet per la vendita di prodotti propri, ed attivit  economiche a stretto servizio dell'ambito produttivo con espressa esclusione delle attivit  commerciali; la Superficie utile con destinazione outlet non potr  essere superiore a mq 2000;

- Altezza massima dei fabbricati: ml10,50 ~~10,00~~ per i capannoni e per l'edificio destinato a uffici e outlet; i capannoni dovranno essere sviluppati

su un unico piano; l'edificio destinato a uffici e outlet potrà essere sviluppato in più piani.

I termini di cui sopra sono prorogabili dalla Giunta Comunale per una sola volta di ulteriori sei mesi.

Art. 8 – Clausole di salvaguardia

8.1 - Qualora le previsioni urbanistiche di cui all'art. 7.1 non entrino in vigore entro i termini ivi stabiliti, eventualmente prorogati ai sensi dell'articolo precedente, o diventino in via definitiva inefficaci e/o inattuabili, per mancata adozione e/o approvazione dei relativi atti o comunque per fatti imputabili al Comune o per fatti sopravvenuti ingenerati da provvedimenti di altre Amministrazioni o ancora per causa di forza maggiore o annullamenti definitivi, anche giurisdizionali, e/o comunque per fatti non imputabili alle parti, il presente accordo si intenderà privo di ogni effetto per le previsioni contenute nella Parte prima, fermo quanto previsto nell'art. 4.7.

8.2 - Il verificarsi delle suddette ipotesi comporta per il comune l'obbligo di restituire alle Ditte l'importo di Euro 300.000,00, di cui al precedente art. 3, senza interessi entro 90 giorni dal verificarsi delle ipotesi medesime.

8.3 - 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 dell'importo di Euro 300.000,00, di cui al precedente art. 3 senza interessi, alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno delle Ditte.

8.4 - Qualora le Ditte recedano dal presente accordo prima di aver dato avvio ai lavori previsti dal Permesso di Costruire convenzionato relativo all'ambito A, il Comune provvederà alla restituzione dell'importo di Euro 300.000 di cui al precedente art. 3.

8.5 - Qualora le parti decidano in modo consensuale di risolvere il presente accordo l'amministrazione comunale provvederà alla restituzione dell'importo di Euro 300.000,00 di cui al precedente art. 3.

8.6 - In tutti i casi di recesso da parte delle Ditte sopra indicati, la restituzione dell'importo di Euro 300.000,00 di cui al precedente art. 3 non avrà luogo se il recesso sarà funzionale all'esercizio della facoltà riconosciuta al successivo punto 8.11, fermo restando che in tal caso l'importo sarà trattenuto dal Comune, quale acconto sugli oneri concessori dovuti dai privati per i previsti interventi, solamente se entro sei mesi dall'entrata in vigore del PAT (termine prorogabile dal Comune per una sola volta e per un massimo di 6 mesi) entri in vigore l'accordo di programma in variante al piano degli interventi ai sensi dell'art. 7, L.R. 11/04 di cui al menzionato punto 8.11.

8.7 - Il presente accordo si intenderà privo di ogni effetto per le previsioni contenute nella Parte Prima, fermo quanto previsto nell'art. 4.7, e l'acconto di cui al precedente art. 3 sarà restituito integralmente, qualora:

- a) le Ditte non presentino l'istanza di permesso di costruire con il relativo schema di convenzione di cui al precedente art. 5 entro ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della variante al P.I. di adeguamento al presente accordo;
- b) le Ditte non sottoscrivano la convenzione di cui allo stesso art. 5 entro un mese dalla sua approvazione;
- c) il permesso di costruire decada per mancato inizio dei lavori nel termine di un anno dal rilascio del titolo edilizi o nel diverso termine eventualmente prorogato.

8.8 - Il presente accordo si intenderà privo di ogni effetto per le previsioni contenute nella Parte Prima, fermo quanto previsto nell'art. 4.7, anche qualora il permesso di costruire decada per mancata ultimazione dei lavori

nel termine di tre anni dall'inizio dei lavori o nel diverso termine eventualmente prorogato.

In tal caso le Ditte saranno tenute a ripristinare lo stato dei luoghi entro il termine congruo assegnato dall'Amministrazione e, a ripristino eseguito, l'Amministrazione restituirà l'acconto di cui al precedente art. 3 nella misura della metà. Decorso inutilmente il suddetto termine, il ripristino sarà eseguito d'ufficio a spese delle Ditte e, a ripristino eseguito, l'Amministrazione restituirà l'acconto di cui al precedente art. 3 nella misura della metà, detratte le spese sostenute.

Le medesime disposizioni trovano applicazione anche nel caso in cui le Ditte recedano dal presente accordo dopo aver dato avvio ai lavori.

8.9 - Le parti si danno atto che, in tutti i casi in cui il presente accordo perderà efficacia, il Comune modificherà le previsioni pianificatorie introdotte ai sensi dell'accordo stesso reintroducendo l'attuale destinazione agricola.

8.10 - 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.

8.11 - Resta salva la possibilità, per le parti, di addivenire alla realizzazione degli stessi interventi nonché degli edifici privati di cui alla presente convenzione alle stesse condizioni qui previste per il tramite di un accordo di programma in variante al piano degli interventi ai sensi dell'art. 7, L.R. 11/04 da adottarsi e approvarsi dopo l'approvazione del P.A.T.

8.12 - Ai sensi e per gli effetti dell'art. 6, comma 4, L.R. 11/04 il presente accordo, ad eccezione di quanto previsto nell'art. 3, nell'art. 4.7 e negli articoli contenuti nella parte seconda e terza, è sospensivamente condizionato alla conferma delle previsioni urbanistiche contemplate

dall'art. 7.1. nella strumentazione urbanistica comunale e in particolare è sospensivamente condizionato all'approvazione ed entrata in vigore:

a) del piano di assetto del territorio del Comune di Asolo con previsioni non ostantive all'introduzione, in sede di piano degli interventi o di variante al P.I. di una destinazione urbanistica dell'area ricompresa nell'Ambito A compatibile con gli utilizzi e le modalità di trasformazione di cui al precedente art. 7.1;

b) della variante al primo Piano degli Interventi con previsioni che consentano una destinazione urbanistica dell'area ricompresa nell'Ambito A compatibile con gli utilizzi e le modalità di trasformazione di cui al precedente art. 7.1.

Resta inteso che ove la condizione sospensiva di cui alla lett. a) non si verifichi entro 30 mesi dalla data di sottoscrizione del presente accordo, l'accordo stesso rimarrà privo di efficacia ad eccezione di quanto previsto negli articoli contenuti nella parte seconda e terza e nell'art. 4.7, fermo l'obbligo per il Comune di restituire alle Ditte l'importo di Euro 300.000 di cui al precedente art. 3, entro 90 giorni dalla scadenza del termine fissato per l'avveramento della condizione sospensiva.

PARTE SECONDA

Art. 9 – Previsioni e interventi relativi all'ambito B

9.1 - Il Comune, anche in considerazione del fatto che il presente accordo viene sottoscritto dalle Ditte a fronte della mancata attuazione del precedente accordo in data 21.12.2012, si impegna ad adottare ed approvare gli atti di competenza per consentire, anche con puntuale previsione da introdurre con apposita variante al P.I., gli interventi di seguito indicati sull'edificio

localizzato all'interno del mappale 355 e comunque sull'area, per complessivi mq 5.572, ricadente nel c.d. Ambito B.

9.2 - La superficie utile esistente dell'edificio localizzato all'interno del mappale 355, di cui è ammessa la ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione eventualmente anche in arretramento a Sud rispetto alla SP 248, ovvero la trasformazione in credito edilizio in tutto o in parte, è considerata aggiuntiva rispetto alla superficie massima coperta di cui al precedente art. 5.1 e potrà essere destinata ad attività direzionali, commerciali, ricettive e anche di pubblici esercizi e/o mense collettive. Dato atto che l'edificio non è individuato dal vigente P.R.G. con "grado di protezione", nelle norme della variante al P.I. e nella scelta architettonica dell'intervento viene data facoltà che parte del volume esistente e legittimo possa essere recuperato anche con ampliamento della superficie coperta esistente, purché rimanga inalterata l'entità del volume totale e comunque si ottenga un edificio ad unico blocco senza quindi sedimi staccati tra di loro.

Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dovrà essere assicurato mediante il vincolo di destinazione d'uso pubblico della superficie prevista dal P.A.T. ai sensi dell'art. 32, comma 1 della L.R. 11/2004.

9.3 - Con la Variante al P.I. di recepimento del presente accordo, sarà introdotta una disposizione nelle norme tecniche operative, finalizzata a consentire la possibilità che l'edificio di cui al mappale 355, essendo esistente, possa essere oggetto di intervento con permesso di costruire convenzionato anche disgiunto e antecedente rispetto al premesso di costruire convenzionato per l'intervento del previsto e principale nuovo edificato di cui al precedente art. 7.1 e che vi sia anche la possibilità di renderlo agibile disgiuntamente ed anticipatamente sempre rispetto all'agibilità del nuovo edificato di cui al precedente art. 7.1 e alla realizzazione delle opere di cui all'art. 2 lett. a) e b). Tuttavia ai fini del

rilascio dell'agibilità per l'edificio all'interno dell'Ambito B, la convenzione sottoscritta in sede di rilascio dell'autonomo permesso di costruire convenzionato dovrà prevedere, la realizzazione ed il collaudo delle opere degli standard propri sulla base delle dimensioni geometriche e delle destinazioni d'uso dell'edificio oggetto d'intervento di cui al precedente punto 9.2, nonché la realizzazione ed il collaudo delle opere di cui al successivo punto 9.5.

9.4 - Resta inteso che le suddette indicazioni rivestono carattere generale di talchè 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.

9.5 - Nel caso in cui venga richiesto il Permesso di Costruire convenzionato relativo all'ambito B e si realizzino gli interventi disciplinati nella presente Parte Seconda, le Ditte si impegnano a realizzare le opere descritte all'art. 2, lett. b) e meglio individuate nella tavola allegata D, fermo restando che il relativo importo, ove si addivenga al rilascio del permesso di costruire convenzionato per la realizzazione degli interventi disciplinati nella Parte Prima, deve intendersi ricompreso all'interno dell'ammontare complessivo del beneficio pubblico di cui all'art. 6.1:

Il valore per la realizzazione delle opere soprascritte si quantifica di massima in €. 50.000,00 (cinquantamila/00).

Sempre nel caso in cui venga richiesto il Permesso di Costruire convenzionato relativo all'ambito B, i relativi oneri concessori saranno compensati, per il loro ammontare, con l'acconto di 300.000,00 già versato di cui al precedente art. 3, che il Comune avrà titolo di trattenere per questa ragione e per il ridetto ammontare di oneri concessori, fermo l'obbligo di restituire alle Ditte la maggior somma che risultasse versata a titolo di acconto e che il Comune non avesse titolo a trattenere.

PARTE TERZA

Art. 10 – Approvazione specifica e clausola di rinvio

10.1 - 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.

10.2 - 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 L. 241/90.

Art. 11 – Regime fiscale e spese di stipula

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico delle Ditte.

Si dichiara che ai fini della determinazione dei diritti relativi alla stipulazione del presente atto e agli effetti dell'iscrizione del presente atto a repertorio, il valore del presente atto è ...

In sede di registrazione del presente atto le parti chiedono l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa

Art. 12 - Richiamo ad altri documenti

Fanno parte integrante e sostanziale della presente gli allegati che vengono così denominati:

- A - Estratto mappa, CTR, PRG, Ortofoto dell'area interessata all'accordo;
- B - Viabilità locale di interesse pubblico
- C - Planimetria della rotatoria tra Via dell'Artigianato e Via Giorgione - SP 101;
- D - Opere Beneficio pubblico Ambito B;
- E - Valutazione della congruità del beneficio pubblico.

Art. 13 – Trasferimento delle aree e obbligazioni relative

13.1 - Le Ditte assumono le obbligazioni e i diritti di cui alla parte prima della presente convenzione per sé, successori e aventi causa anche a titolo particolare e comunque si obbligano, in caso di alienazione di aree comprese nell'attuale proprietà interessata dalle previsioni della parte prima della presente convenzione ovvero di cessione delle capacità edificatoria dell'Ambito A, a rendere esplicitamente edotti gli aventi causa degli impegni, oneri e spettanze assunti con la presente convenzione.

13.2 - Le Ditte si obbligano altresì a prevedere negli atti di trasferimento di aree comprese nell'attuale proprietà interessata dalle previsioni della parte prima del presente accordo 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.

Asolo, ...