

REPUBBLICA ITALIANA  
COMUNE DI PREGANZIOL  
Provincia di Treviso

**ACCORDO TRA COMUNE E SOGGETTI PRIVATI EX ART. 6, L.R. 11/04**

L'anno duemiladiciassette il giorno trentuno del mese di maggio (31/05/2017) in Preganziol (TV), nella residenza comunale,

sono presenti i signori:

- Baldassa geom. Lucio, nato a Venezia il 29/04/1960, domiciliato per la carica in Preganziol (TV), presso la sede comunale di Piazza Giuseppe Gabbin n. 1, il quale dichiara di intervenire nel presente atto non per sé, ma esclusivamente nella sua qualità di Responsabile del Settore III - Politiche del Territorio e Sviluppo Economico - del "Comune di Preganziol" e, quindi, per conto e in rappresentanza del Comune medesimo, che nel prosieguo verrà denominato, per brevità, "COMUNE", legittimato alla sottoscrizione del presente atto in forza della deliberazione di Giunta Comunale n. 85 del 09/05/2017, esecutiva,
- Primo Sergio, nato a Mogliano Veneto (TV) il 25/04/1948, il quale dichiara di intervenire nel presente atto in qualità di socio della società MI.LU.DA. COSTRUZIONI s.n.c. di Zamuner Angela & C., con sede in Mogliano Veneto (TV), Via Zero Branco n. 60 - frazione Campocroce - C.F./P.IVA 02021130261, che successivamente verrà denominata "DITTA PROPONENTE",

**PREMESSO**

- che il Comune di Preganziol è dotato di un Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) composto:
  - dal Piano di Assetto del Territorio comunale (PAT) approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 175 del 27/06/2011 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BUR in data 24/09/2011;

*Lucio Baldassa*  
*L.R.D.*

- che il nuovo Piano degli Interventi (PI) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 18/12/2013 è divenuto efficace in data 05/03/2014;
- che il valore delle obbligazioni a carico del soggetto privato, costituenti il beneficio pubblico e/o valore perequativo, deve essere inteso, in caso di realizzazione di opere, non come valore dello scambio, ma come incontro dell'interesse pubblico e privato senza necessariamente essere parametrato in modo formalistico, essendo presenti anche elementi non valutabili in termini economici quali, a titolo di esempio, la riqualificazione urbanistica di parte del territorio comunale, i vantaggi derivanti dalla cessione bonaria di aree in luogo di procedura espropriativa, la possibilità di reperire risorse per realizzare opere pubbliche non altrimenti finanziabili;
- che in data 11/04/2017, con prot. n. 9583, è pervenuta, da parte della "DITTA PROPONENTE", una proposta di accordo di pianificazione ex art. 6 della L.R. 11/2004 da inserirsi nel redigendo Piano degli Interventi;
- che la "DITTA PROPONENTE" è proprietaria dei terreni identificati al Catasto Terreni di Preganziol al Foglio 21, mappali nn. 737, 50, 543 e 43 per una superficie catastale complessiva di 10.779 mq;
- che il mappale n. 50 e una porzione lungo il lato ovest dei mappali nn. 43 e 543, per una superficie complessiva di 5.617 mq, risultano inseriti ed individuati quale Comparto "H" dal Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica di Sambughè approvato il 31/03/1995 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 e successive varianti (tra le quali la n. 2 di individuazione dello stesso Comparto "H" approvata il 28/04/2004 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33), previsione ripresa dal vigente PI;
- che per lo stesso comparto era prevista una possibilità edificatoria di 3.623 mc di edilizia residenziale (di cui 1.317 mc destinati all'ERP e 2.306 mc destinati all'edificazione privata);
- che la porzione ad est dei mappali nn. 43 e 543, per una superficie complessiva di 5.050 mq attualmente utilizzata a scopi agricoli, è classificata nel PAT vigente quale area di riqualificazione urbana e paesaggistica ricadente all'interno dell'ATO n. 2 con indicazioni di linee preferenziali di sviluppo insediativi e di limiti fisici all'edificazione;



*L. R. D. K...*

- che è intenzione della "DITTA PROPONENTE" di procedere, in considerazione del contesto urbanistico ed infrastrutturale della zona, alla realizzazione di un intervento a destinazione residenziale a basso impatto volumetrico previa approvazione di un Piano urbanistico per 4.685 mc;
- che la "DITTA PROPONENTE" a fronte dell'aumento della volumetria prevista nel Comparto "H" succitato da 3.623 mc a 4.685 mc, pari a un incremento di 1.062 mc, si impegna, a fronte dell'incremento della volumetria, a riconoscere al "COMUNE" quale quota di compensazione della perequazione, la somma di € 53.100,00=;
- che è obiettivo del Piano degli Interventi, in conformità agli obiettivi e alle previsioni del PAT, come evidenziato nel documento preliminare approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 20/03/2012, di procedere a trasformare la città di Preganziol in un luogo d'accoglienza e di catalizzazione di flussi e nodo di alta qualità urbana e territoriale, all'interno di una rete di relazioni molto diffusa;
- che la "DITTA PROPONENTE" si è dichiarata disponibile a procedere a proprie spese a tale intervento di trasformazione del territorio, in considerazione dell'interesse generale che lo stesso riveste;
- che l'operazione in questione, volta alla valorizzazione del patrimonio comunale, è stata ritenuta dall'Amministrazione Comunale, nel complesso, ammissibile e di rilevante interesse pubblico;
- che l'art. 6 della L.R. 11/2004 prevede che i Comuni possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- dato atto che detti accordi:
  - sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
  - costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;



*Carlo Rinaldi*

- devono essere recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e sono condizionati alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;
- che la Giunta Comunale con deliberazione n. 85 del 09/05/2017 ha approvato la proposta della "DITTA PROPONENTE" e il presente schema di accordo, autorizzando il Responsabile Settore III - Politiche del Territorio e Sviluppo Economico - a sottoscriverlo;
- che, per contemperare gli interessi pubblici con quelli del soggetto istante, è pertanto possibile pervenire alla formalizzazione di specifico accordo ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004, per definire i contenuti del provvedimento finale;

tutto ciò premesso, ritenendo necessario disciplinare i rapporti fra il "COMUNE" e la "DITTA PROPONENTE" in ordine alla realizzazione del progetto di cui trattasi, i detti componenti

#### CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

##### ART. 1 - OGGETTO

Il presente accordo disciplina i rapporti intercorrenti fra la "DITTA PROPONENTE" e il "COMUNE" per l'attuazione della proposta di cui alla premessa e definisce, ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004, i contenuti della pianificazione urbanistica del territorio comunale, conseguenti all'accoglimento della proposta medesima.

##### ART. 2 - PREVISIONI URBANISTICHE

Il "COMUNE" è intenzionato a perseguire il prevalente interesse pubblico mediante la realizzazione di una apposita previsione urbanistica che coinvolga la "DITTA PROPONENTE", sulla base di un accordo che garantisca i diritti di ognuno, salvaguardando comunque l'interesse pubblico.

Pertanto il "COMUNE" si impegna ad inserire nel proprio strumento di pianificazione urbanistica (Piano degli Interventi) disposizioni, attraverso specifica scheda progettuale, contenente anche gli impegni a carico della "DITTA PROPONENTE", che consentano sulle aree site in Preganziol al Foglio 21, mappali n. 50, 43 e 543 per una superficie territoriale catastale complessiva di 10.667 mq, la realizzazione di un intervento di urbanizzazione soggetto a Piano Urbanistico Attuativo con i seguenti parametri e vincoli:

- destinazione: residenziale;

- superficie territoriale catastale di 10.667 mq;
- volume lordo complessivo realizzabile di 4.685 mc;
- superficie coperta realizzabile: max 40 % s.f.;
- altezza massima dei fabbricati: mt 6,50;

### ART. 3 - BENEFICIO PUBBLICO

La "DITTA PROPONENTE", s'impegna:

- a presentare il progetto di Piano Urbanistico Attuativo entro e non oltre 240 giorni dalla piena efficacia delle nuove previsioni urbanistiche che saranno contenute nel P.I. di cui all'art. 2 del presente accordo;
- a cedere al "COMUNE" l'area a nord del mappale n. 43 di mq 882, avente un valore di € 17.640,00=, nonché a cedere gratuitamente il mappale n. 737 di mq 112, attuale sedime del canale a nord del mappale n. 43;
- a eseguire l'opera pubblica di urbanizzazione primaria consistente nella sistemazione e asfaltatura di un tratto di Via Fiandre a Sambughè, per un importo complessivo corrispondente a € 35.460,00=, secondo i disegni (TAV N.1) e il Computo Metrico Opere di Urbanizzazione Primaria allegati e preventivamente concordati/valutati con gli uffici tecnici comunali. In tale ipotesi dal valore dell'opera sono da ritenersi esclusi gli oneri fiscali e le spese tecniche;
- l'opera pubblica di urbanizzazione primaria relativa alla sistemazione e asfaltatura di un tratto di Via Fiandre verrà realizzata in fase successiva all'adozione della variante urbanistica finalizzata all'approvazione del presente accordo di pianificazione e conclusa comunque prima dell'approvazione della stessa variante urbanistica da parte del Consiglio Comunale.

Il "COMUNE" provvederà, a redigere a proprie spese il collaudo tecnico amministrativo in corso d'opera.

### ART. 4 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

La "DITTA PROPONENTE" presterà al "COMUNE" tutte le garanzie di legge, e dichiara e garantisce, volendo in caso contrario rispondere come per legge, di essere unico ed esclusivo proprietario delle aree succitate, promettendo le normali garanzie di legge per molestia ed



*Handwritten signature and initials in blue ink, possibly reading 'L. R. D. Sambughè'.*

evizione e dichiara e garantisce che le aree al momento del trasferimento al patrimonio comunale saranno libere da vincoli, pesi, oneri reali e di altra natura, diritti di prelazione, ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, nonché da servitù passive.

#### **ART. 5- ESTENSIONE DEGLI IMPEGNI E DEI VINCOLI**

La "DITTA PROPONENTE" assume specifico impegno a trasmettere ad ogni altro suo avente causa, sempre che siano trasferibili, gli obblighi da essa assunti con il presente accordo, rispetto ai quali la responsabilità degli acquirenti sarà tra loro solidale.

#### **ART. 6- PROVVEDIMENTI**

Il "COMUNE" s'impegna a recepire il contenuto del presente accordo negli strumenti urbanistici di pianificazione del territorio comunale, adottando i provvedimenti e le procedure ritenute più idonee che, nel rispetto del quadro normativo di riferimento, garantiscano gli interessi pubblici e quelli della "DITTA PROPONENTE".

I provvedimenti di cui al comma 1 del presente articolo sono adottati dall'Amministrazione per integrare e/o specificare gli elementi definiti con il presente accordo, a garanzia della piena attuazione dello stesso.

Le parti danno atto che il presente accordo:

- costituirà parte integrante degli strumenti di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;
- sarà recepito con il provvedimento d'adozione degli strumenti di pianificazione suddetti, ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni da parte degli organi competenti all'approvazione degli strumenti medesimi.

L'Amministrazione può comunque intervenire con propri provvedimenti per porre rimedio a situazioni eccezionali connesse all'esercizio dell'attività oggetto del procedimento amministrativo di pianificazione operativa, non contemplate o non disciplinabili in base al presente accordo.

#### **ART. 7 - INADEMPIMENTO E RECESSO**



*L. R. ...*

La violazione, anche parziale, degli impegni assunti con il presente accordo ad opera della "DITTA PROPONENTE", in particolare il mancato rispetto degli impegni contenuti nell'art. 3, darà diritto al "COMUNE", a insindacabile giudizio dell'A.C., di recedere dal presente accordo procedendo all'interruzione delle procedure attuative degli impegni di cui all'art. 2 e alla conseguente modificazione delle previsioni urbanistiche eventualmente già assunte negli strumenti urbanistici.

La violazione del presente accordo ad opera del "COMUNE" darà diritto alla "DITTA PROPONENTE" di svincolarsi dagli obblighi contenuti nella presente convenzione, mediante comunicazione scritta.

Per sopravvenuti motivi di rilevante interesse pubblico, il "COMUNE" può recedere unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali danni subiti dalla "DITTA PROPONENTE".

#### ART. 8 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE ACCORDO

Il presente accordo sarà efficace a far data dall'adozione, per gli obblighi a carico del proponente in esso contenuti, della variante urbanistica da parte del Consiglio Comunale; variante urbanistica finalizzata all'approvazione del presente accordo di pianificazione.

#### ART. 9 - DISPOSIZIONI VARIE

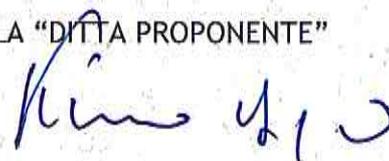
Tutte le spese relative e conseguenti alla sottoscrizione del presente accordo (quali a mero titolo esemplificativo: spese notarili, eventuali frazionamenti, etc.) sono a carico della "DITTA PROPONENTE".

Il presente accordo ha immediata efficacia per la parte proponente fin dalla data di sottoscrizione dello stesso.

IL "COMUNE"



LA "DITTA PROPONENTE"



**COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA  
 IN VIA FIANDRE A SAMBUGHE'**  
 (ALLEGATO ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 6 L.R. 11/04 PROPOSTO DALLA DITTA MI.LU.DA COSTRUZIONI snc)

ART.	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	UNITA' MISURA	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO
	N.B. Le descrizioni delle voci del Computo Metrico non potranno essere interpretate in senso limitativo, dovendosi intendere ogni voce comprensiva di tutti gli oneri, provviste accessorie e magisteri che, pur non espressamente citati, siano necessari al p				
	ALLESTIMENTO CANTIERE - Allestimento cantiere ed approntamento di tutte le opere previste dalla normativa della L.N.494/96 sulla sicurezza del cantiere.	a corpo			€ 1.500,00

<b>ASFALTATURA TRATTO DI VIA FIANDRE</b>					
	SCARIFICA - Scarifica di fondo stradale e non, compresa l'estirpazione di cespugli e ceppi, la livellazione del fondo la compattazione con rullo compressore, il trasporto del materiale di risulta alle PP.DD.senza compensi aggiuntivi, eseguito con mezzo meccanico ed ogni altra opera e provvista accessoria.	mq	98,00	€ 7,20	€ 705,60
	SBANCAMENTO - Scavo di sbancamento di terreno di qualsiasi natura e consistenza esclusa la roccia, eseguito in asciutto per una profondità massima di ml 1,00 sotto il piano campagna, compreso eventuali trovanti, l'estirpazione di cespugli e ceppi, il trasporto alle PP.DD.senza compensi aggiuntivi, il riempimento di eventuali scoline e fossati, il tutto eseguito con mezzo meccanico ed ogni altra opera e provvista accessoria. profondità cm 50	mc	46,50	€ 12,80	€ 595,20
	LIVELLAZIONE FONDO STRADA - Lieve scarifica e livellazione fondo stradale esistente con l'ausilio di motolivellatrice (greder), la fornitura e stesa di misto stabilizzato dello spessore medio di cm 3 compresa la compattazione con rullo compressore.	mq	1.725,00	€ 3,80	€ 6.555,00
	DEMOLIZIONE MURETTA IN C.A. - Demolizione di tratto di muretta sporgente con fondazione in c.a. spessore cm 25 presente nell'incrocio fra Via Fiandre e Via Visentin, eseguita con mezzo meccanico e a mano, compreso il trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche.	ml	6,70	€ 21,00	€ 140,70

COMUNE DI PREGANZIOL  
 11 APR. 2017  
 PROT. N° 009583

L.M.D. n. 41

LAVORI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN VIA FIANDRE A SAMBUGHE'  
 COMMITTENTE:MI.LU.DA. S.R.L.

MISTO STABILIZZATO - Fornitura, stesa, cilindratura, rullatura ed innaffiamento di materiale misto stabilizzato della pezzatura di 0/30 mm dello spessore medio di cm 10, per formazione delle pendenze compresa ogni altra opera e provvista accessoria.	mq	77,00	€ 8,50	€ 654,50
INERTE MACINATO - Fornitura, stesa, cilindratura, rullatura ed innaffiamento di materiale inerte proveniente da demolizioni in genere, preventivamente frantumato e ridotto ad una pezzatura di 0/100 mm, atto alla formazione di sottofondi per strade, piazzali, riporti, etc., compresa la compattazione ogni 30 cm di materiale steso, la sagomatura ed ogni altra lavorazione ed opera per dare il rilievo ed il riempimento compiuto a regola d'arte. Spessore reso cm 45. Misurazione in spessore reso.	mc	35,00	€ 22,00	€ 770,00
CORDONATE PREFABBRICATE - Fornitura e posa in opera di cordonata in pietra artificiale prefabbricata del tipo liscio, colore grigio sez. 12x15x25 retta o curva (sezione trapezoidale) angolo esterno arrotondato o smussato con assetti ad incastro e giunti sigillati con malta di cemento compreso fondazione e rinfiacco in calcestruzzo, scavo ed ogni altra opera e provvista accessoria.	ml	42,00	€ 31,00	€ 1.302,00
BINDER SEMICHIUSO- Fornitura e stesa in opera di conglomerato bituminoso semichiuso (binder spessore reso cm 8) con pezzatura inerti da mm 0:10, steso con vibrofinitrice e a mano per raccordi stradali, cilindratura con rullo compressore da 12-16 tonnellate, compresa la mano di adesione e la mano di sigillante dosate con kg 0,7/mq di emulsione bituminosa acida al 55% e la sigillatura superficiale con sabbia lavata, profilatura dei cigli ed ogni altra opera e provvista accessoria.	mq	1.720,00	€ 11,70	€ 20.124,00
TESSUTO GEOTESSILE - Fornitura e posa in opera di tessuto geotessile in polipropilene da fiocco, coesionato mediante agugliatura meccanica con esclusione dei leganti o collanti chimici, steso sul fondo dei marciapiedi, compreso le sovrapposizioni di cm 20 ed ogni altra opera e provvista accessoria.	mq	80,00	€ 3,40	€ 272,00
FASCE DI ARRESTO E SCRITTE - Realizzazione di fasce di arresto, scritte stop, sensi di marcia, linee zebra etc. eseguite con vernice rinfrangente bianca, compresa pulizia del fondo, segnaletica preavviso del traffico ed ogni altra opera e provvista accessoria.	a corpo			€ 594,00
MISTO STABILIZZATO - Fornitura, stesa, compattatura di materiale misto stabilizzato della pezzatura di 0/30 mm dello spessore medio di cm 10, per formazione cigli strada a livello dell'asfalto per una larghezza media di cm 30.	ml	805,00	€ 2,20	€ 1.771,00
RICAVO SCOLO ACQUE - Ricavo di scolo superficiale delle acque meteoriche su terreno vergine, lungo il primo tratto a sud dell'intervento per consentire il deflusso delle acque verso il fossato presente a est , eseguito con mezzo meccanico e a mano, per una profondità massima di cm 35 rispetto al nuovo piano stradale, con il fondo largo cm35 e raccondato con una live inclinazione sia verso la strada che verso il terreno vergine. Stesa del materiale di risulta su terreno comunale limitrofo.	ml	136,00	€ 3,50	€ 476,00



*Handwritten signature: L. B. S. K. M. 4/12*

LAVORI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN VIA FIANDRE A SAMBUGHE'  
 COMMITTENTE:MI.LU.DA. S.R.L.

RIPROFILATURA FOSSATO- Riprofilatura fossato lato sud di Via Fiandre, eseguito con mezzo meccanico, secondo le indicazioni della DD.LL. compreso trasporto del materiale di risulta entro il cantiere della nuova lottizzazione di Via Fiandre.	ml	370,00	€ 4,70	€ 1.739,00
<b>ASFALTATURA VIA FIANDRE - TOTALE</b>				<b>35.460,00</b>
<b>IVA COMPLESSIVA 10%</b>				<b>3.546,00</b>
<b>TOTALE LAVORI IVATO</b>				<b>39.006,00</b>

Preganziol Il 10,04,2017



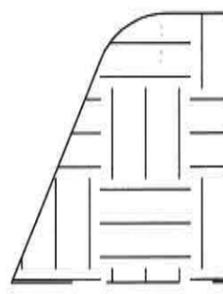
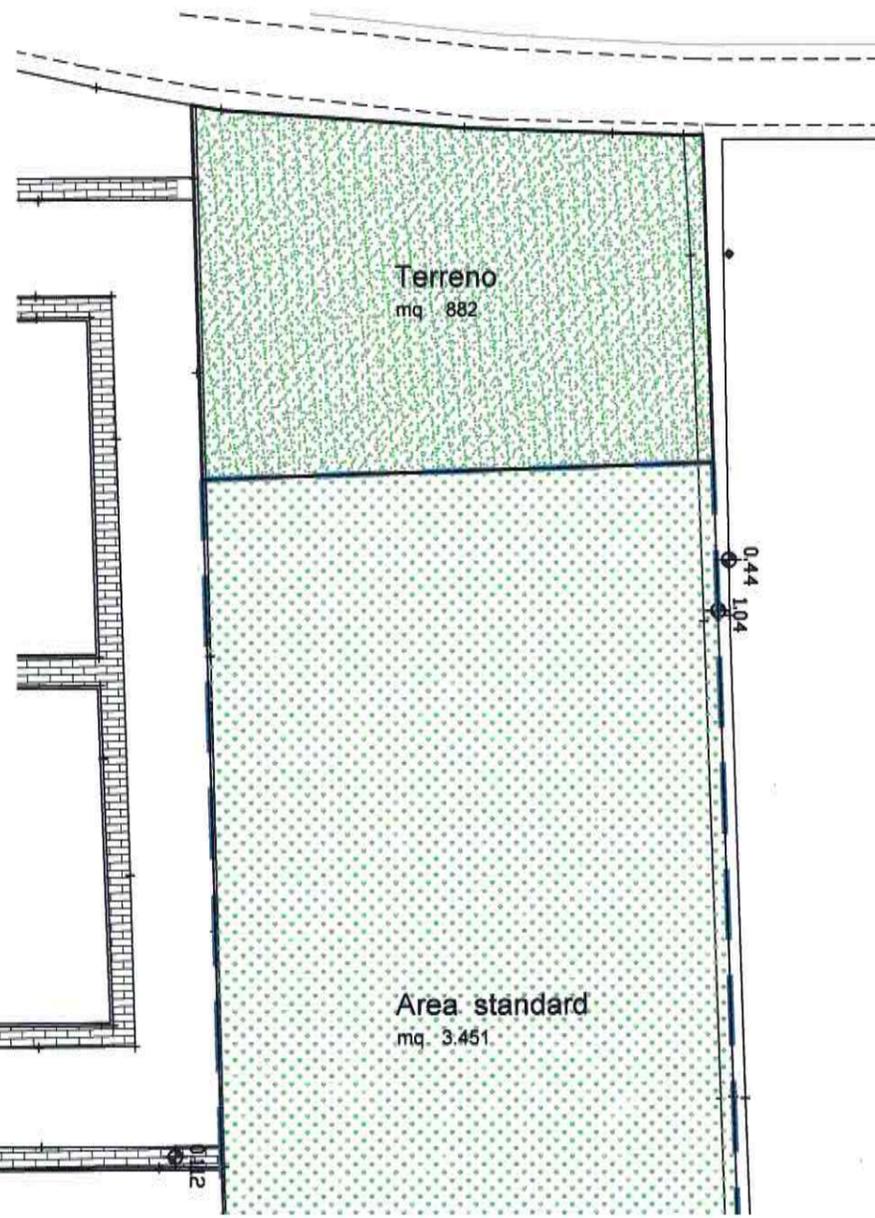
*Luca Rino s.c.*



### LEGENDA

	AREA EDIFICABILE ENTRO P.I. MQ 4.291 VOLUME PREVISTO MC 3.623
	AREA TRASFORMABILE ENTRO P.A.T. MQ 5.811 AMPIAM. AREA EDIFICABILE: RICHIESTI MQ 3.227 E MC 1.077
	ALBERATURE ESISTENTI
	PERCORSO CICLABILE ENTRO AMBITO
	STANDARD A VERDE
	TERRENO
	STRADA DI LOTTIZZAZIONE
	VIA FIANDRE DA ASFALTARE

*LuBBin  
Kino d'co*



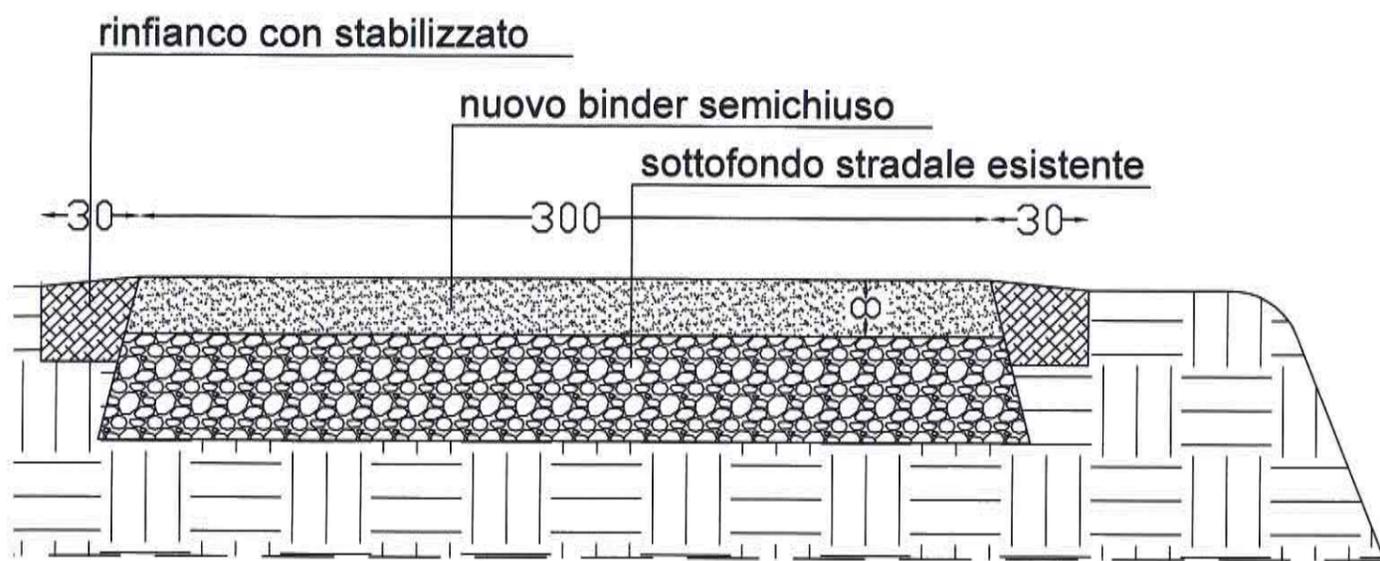
tratto di pista ciclo-pedonale extra ambito



PLANIMETRIA

scala 1: 500

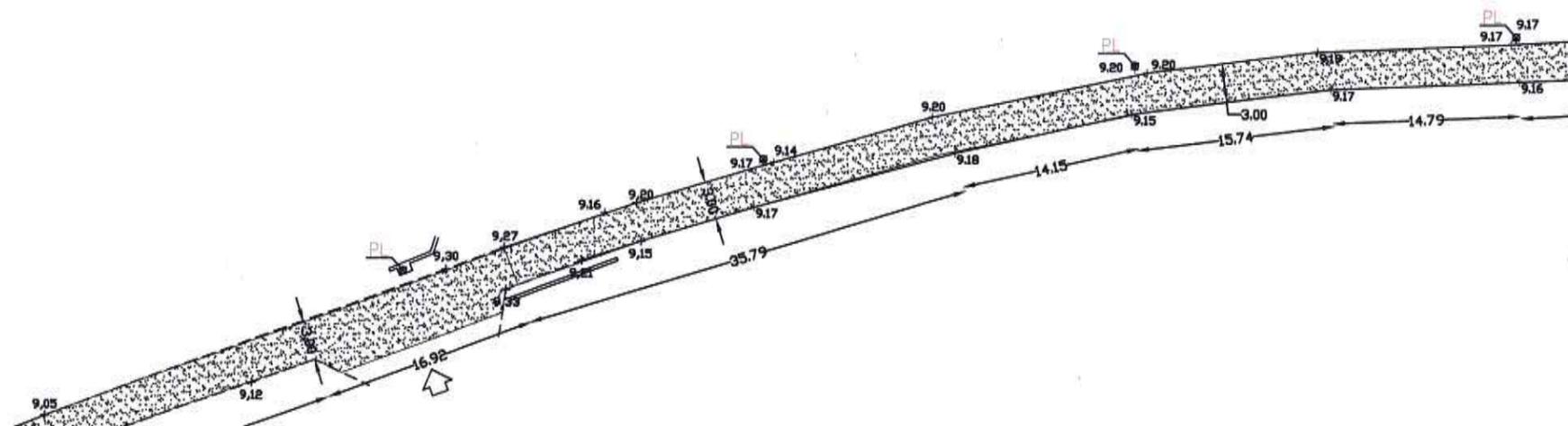




DATI VOLUMETRICI INDICATIVI DEL  
PIANO DI LOTTIZZAZIONE - COMPARTO "H" -

Lotto 1 .....	mq	640	mc	530
Lotto 2 .....	mq	501	mc	485
Lotto 3 .....	mq	493	mc	485
Lotto 4 .....	mq	597	mc	530
Lotto 5 .....	mq	589	mc	530
Lotto 6 .....	mq	585	mc	530
Lotto 7 .....	mq	610	mc	530
Lotto 8 .....	mq	636	mc	533
Lotto 9 .....	mq	635	mc	532
Superficie fondiaria e cubaura	mq	5.286	mc	4.685
sup. parcheggio	mq	294	n. 23 posti auto	
sup. standard	mq	3.451		
lotto libero	mq	882		

ZIONE ASFALATURA TIPO SU VIA FIANDRE sc. 1:20





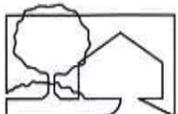


COMUNE DI PREGANZIOL  
11 APR. 2017  
PROT. N° 009583

## BENEFICIO PUBBLICO



ASFALTATURA TRATTO DI VIA FIANDRE

CITTA' DI PREGANZIOL		PROVINCIA DI TREVISO	
titolo : <b>BENEFICIO PUBBLICO</b> ELABORATO PLANIMETRICO ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI ACCORDO EX ART. 6 L.R.11/2004			
elaborato : <b>Planimetria e dati tecnici</b>			TAV N° <b>1</b>
File: Pro. Primo Sergio Via Fiandre	Data: Aprile 2017	Rev:	
committente : <b>MI.LU.DA COSTRUZIONI snc</b>			
	progettista : <b>arch. OSCAR ZANDOMENEGHI</b>		
collaboratori :			
via Terraglio n° 249 - 31022 Preganziol (TV) tel/fax: 0422/383164 e-mail: oscarzandomeneghi@archzandomeneghi.it			