



ACCORDO DI PIANIFICAZIONE
a norma dell'art. 6 della legge regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11

**Intervento in Ponte di Piave – frazione di Negrisia -
Catasto terreni – Fg. 10 mapp. n. 189, 484, 120, 191, 192, 486, 489, 491**

L'anno 2010, il giorno 05 del mese di marzo, nella Casa Comunale in Ponte di Piave (TV) in P.zza Garibaldi n. 1, tra le sottoelencate Ditte private:

- Baldassari Marina, nata a Bologna il 02 gennaio 1970, residente a Roma in Via Dandolo 75, codice fiscale BLD MRN 70A42 A944I, qui rappresentata dal signor Luigi Baldassari nato a Venezia il 02 marzo 1943 e residente a Roma in via Dandolo 75, nella sua qualità di procuratore generale in forza di atto 09 giugno 1995 rep. 25426 dott. Pietro La Monica notaio in Roma, registrato a Roma il 13 giugno 1995;;
- Baldassari Alvisè, nato a Bologna il 12 marzo 1973, residente a Roma in via Del Gesù 82, codice fiscale BLD LVS 73C12 A944S;

d'ora in avanti indicate nel presente atto come "parte privata", e proprietarie degli immobili come di seguito catastalmente identificati:

- Baldassari Marina e Baldassari Alvisè, comproprietari delle aree site in Comune di Ponte di Piave, località Negrisia, censite al Catasto Terreni come segue:
Foglio 10, mappale 189 di ha 1.10.76, mappale 484 di ha 0.44.64, mappale 491 di ha 1.88.60, mappale 486 di ha 0.00.23, mappale 489 di ha 0.01.94, mappale 120 di ha 0.42.66, mappale 191 di ha 0.26.70, mappale 192 di ha 0.03.70; sommano complessivamente mq. 41.923 catastali, precisando che:
 - la porzione di terreno identificata con porzione del mappale 484 e porzione del mappale 189, per una superficie complessiva di mq. 11.982, è classificata dal vigente PRG come "ZTO Sc - Aree attrezzate a parco, gioco e sport n° 84 "impianti sportivi di base" (art. 40 delle NTA vigenti); detta area viene evidenziata con colore giallo nella planimetria catastale allegata sub A alla presente scrittura, e nel seguito sarà indicata come "area 1";
 - le rimanenti aree di proprietà, e cioè porzione del mappale 189, porzione del mappale 484 e gli interi mappali 491, 486, 489, 120, 191, 192, per una superficie complessiva di mq. 29.941, sono classificate dal vigente PRG come "ZTO E2 – agricola" (disciplinata dall'art. 14 delle NTA vigenti); dette aree sono evidenziate con colore azzurro nella planimetria catastale allegata sub A alla presente scrittura, e nel seguito saranno indicate come "area 2";

e il:

- **Comune di PONTE DI PIAVE** (c. f. 00389950262), in persona dell'Arch. Chiara Capitanio, nata a Gorizia il 26/02/1969, C.F. CPTCHR69B66E098S, che lo rappresenta nella sua qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica giusto Decreto Sindacale n. 5 del 28/01/2010 e che lo rappresenta anche come proprietario dell'area sita in Comune di Ponte di Piave, identificata con i mappali 340 e 345 della superficie complessiva di mq. 6.600, classificata dal vigente PRG come ZTO Sc - Aree attrezzate a parco, gioco e sport n° 84 "impianti sportivi di base" (art. 40 delle NTA vigenti); detta area è evidenziata con colore verde nella planimetria catastale allegata sub A alla presente scrittura, e nel seguito sarà indicata come "area 3";

premessso

- a) che la legge regionale n. 11 del 24 aprile 2004 recante "Norme per il governo del territorio", d'ora in avanti indicata nel presente atto "LR n. 11/2004", e successive modifiche e integrazioni, prevede che la pianificazione comunale si articoli secondo

livelli ben distinti, assumendo una valenza strategica nella fase di Piano di Assetto del Territorio (PAT), indicando finalità operativo-temporali nel contesto del Piano degli Interventi (PI) ed attuative sulla scorta dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA), fermo restando il principio del coordinamento con la pianificazione urbanistica e territoriale di competenza degli Enti ed il rispetto delle direttive, delle prescrizioni e dei vincoli facenti capo agli strumenti di programmazione del territorio di livello sovracomunale;

- b) che l'art. 6 della citata LR 11/2004 prevede, fra l'altro:
- 1) che gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
 - 2) che l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. Esso è recepito con la delibera di adozione del PAT ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;
- c) che il Documento Preliminare del PAT, approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 18/2007, prevede anche l'ammissibilità dell'approccio concertativo alla costruzione del Piano Regolatore Comunale, anche mediante la previsione di specifiche intese tra parte pubblica e parte privata, indicando nell'accordo la particolare importanza degli obiettivi ai fini della concretizzazione di politiche territoriali intese a: determinare servizi di livello territoriale; realizzare viabilità e infrastrutture a servizio del Capoluogo e delle frazioni; realizzare interventi di riqualificazione ambientale, di recupero urbano, di trasformazione e riconversione di parti di città;

considerato

- a) che con delibera della Giunta comunale n. 116 del 02 ottobre 2007 e la successiva sottoscrizione dell'accordo di copianificazione con la Regione Veneto e con la Provincia di Treviso in data 23 ottobre 2007, l'Amministrazione ha avviato la procedura di pianificazione concertata a norma dell'art. 15 della LR n. 11/2004, attivando altresì ogni iniziativa intesa anche ad acquisire proposte di progetti e iniziative da parte dei privati;
- b) che con incontri tenutisi nelle date 19, 20, 21 febbraio, 6 marzo, 17 aprile 2008 è stata presentata al pubblico la bozza progettuale del PAT;
- c) che "l'area 1" di proprietà privata (Comune di Ponte di Piave, catasto terreni, Fg. 10, porzione del mappale 484 e porzione del mapp. 189, di complessivi mq. 11.982 catastali), è attualmente oggetto d'interesse pubblico al fine di realizzare l'ampliamento e la riorganizzazione in frazione di Negrizia della aree attrezzate pubbliche dedicate ad impianti sportivi (allegato A – area evidenziata in giallo);
- d) che "l'area 2" di proprietà privata (Comune di Ponte di Piave, catasto terreni, Fg. 10, rimanente porzione del mappale 484, rimanente porzione del mapp. 189, interi mappali 491, 486, 489, 120, 191, 192 della superficie complessiva di mq. 29.941 catastali), adiacente all'area 1, attualmente classificata ZTO E2, è oggetto d'interesse pubblico al fine di realizzarvi un nuovo campo da baseball a seguito del progetto dell'Amministrazione di riorganizzare l'attuale area sportiva sita nel Capoluogo mediante la realizzazione del Palazzetto dello Sport (piano triennale delle opere pubbliche 2008-2010), trasferendo in altro loco idoneo il campo da baseball ivi esistente (allegato A – area evidenziata in azzurro);
- e) che "l'area 3", attualmente di proprietà del Comune di Ponte di Piave, identificata con i mappali 340 e 345 della superficie complessiva di mq. 6.600, è oggi classificata dal

vigente PRGC come zona Sc – aree attrezzate a parco, gioco e sport n° 84 “impianti sportivi di base” (art. 40 delle NTA vigenti) è parzialmente interessata dagli interventi del presente accordo, essendo oggetto di permuta secondo quanto di seguito meglio specificato (per una superficie di mq. 4.204 colorata in viola nella planimetria allegata A1);

- f) che la parte privata propone la definizione di un unico comparto edificatorio per le aree di cui ai precedenti punti “c” e “d”, unitamente alla adiacente area di proprietà comunale mappali 340 e 345 al fine di realizzare un nuovo insediamento residenziale parte nell’area 1” e parte nell’area attualmente di proprietà comunale porzione dei mappali 340 e 345, e la attrezzatura pubblica nell’area 2”. A tal fine, si propone la definizione di un unico comparto attuativo che comprenda le aree “1”, “2” e “3” di complessivi mq. 48.523 e di un comparto perequativo relativo alle aree “1” e “2” di complessivi mq 41.923 catastali, alle quali applicare indice territoriale perequativo di 0,11 mq/mq di Snp/St, pari a 4.611 mq di Snp.

L’insediamento residenziale dovrà essere realizzato in corrispondenza dell’ambito individuato nelle tavole del PAT, parte su area di proprietà privata e parte su area attualmente di proprietà del Comune di Ponte di Piave e che saranno cedute al privato, secondo gli indirizzi contenuti nei punti successivi, lo schema di trasformazione allegato al presente accordo sotto la lettera B e la planimetria catastale allegata A1;

- g) che, condizionatamente alla sottoscrizione del presente accordo di pianificazione e alla sua approvazione unitamente al PAT, la parte privata si impegna alla cessione – nei tempi e nei modi di seguito indicati - delle aree interessate dalla destinazione pubblica (area 2 e rimanente porzione dell’area 1).
- h) che pertanto gli immobili e la quota edificatoria, da permutare ai sensi dell’art. 34 della LR n. 11/2004, rispondono ai concetti di perequazione/compensazione ai sensi degli articoli 35, 36 e 37 della citata legge regionale;
- i) che tale permuta tra gli immobili di pubblico interesse (parte dell’area 1 e l’intera area 2) e l’area e la quota edificatoria da realizzare a cura della parte privata consentirebbe:

- alla Pubblica Amministrazione tempi tecnici certi ed accelerati per trasferire il campo da baseball dal Capoluogo alla frazione di Negrisia e realizzarvi tutti i servizi connessi nell’ottica di ampliare e riorganizzare l’offerta di impianti sportivi nella medesima frazione, acquisendo a tali fini una superficie di 36.957 m² circa;
- alla Pubblica Amministrazione, ancora, tempi tecnici certi ed accelerati per la realizzazione del Palazzetto dello Sport e per la riorganizzazione dell’intera area sportiva del Capoluogo;
- alla Pubblica Amministrazione di mantenere una maggiore disponibilità economica per investimenti;
- alla parte privata di utilizzare, a fini di edilizia residenziale, porzione dell’area 1 (già di sua proprietà) e porzione dell’area 3 (attualmente di proprietà comunale e oggetto di permuta), per una superficie territoriale di mq. 9.170 (aree evidenziate con colori viola e verde nella planimetria allegata A1), rimanendo i rimanenti 36.957 mq. di proprietà pubblica per la realizzazione di impianti sportivi, ex area di proprietà privata individuata con i colori giallo e azzurro nella allegata planimetria A1), peraltro già individuati nella fase preliminare all’adozione del PAT nell’ambito delle aree oggetto di trasformabilità;

- j) che, come già sopra ricordato, l’iniziativa di cui al presente accordo permette il conseguimento degli obiettivi di interesse pubblico in risposta alle esigenze dell’edilizia sportiva del Comune di Ponte di Piave e, segnatamente, della frazione di Negrisia e del Capoluogo;

- k) che, per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo di pianificazione, hanno trovato svolgimento a tale riguardo più tavoli tecnici di concertazione con la parte privata già a partire dal 2008;
- l) che l'efficacia del presente accordo è subordinata al suo integrale recepimento nella delibera di adozione del PAT e alla sua definitiva conferma con l'approvazione dello stesso PAT;
- m) che né la sottoscrizione del presente accordo, né la successiva approvazione del PAT avranno effetti conformativi della proprietà dell'area privata ai fini edificatori, posto che tali effetti si verificheranno solo dopo la approvazione del Piano degli Interventi; tutto ciò premesso e considerato, e ritenuto parte integrante del presente accordo, tra le parti sopra intervenute

si conviene quanto segue:

Art. 1 - Rapporti con il PAT

- 1) Il presente accordo costituisce parte integrante del PAT e quindi del nuovo Piano Regolatore Comunale (PRC) ed la sua efficacia è subordinata all'approvazione del PAT medesimo ai sensi dell'art. 15 della LR n. 11/2004, fermo restando quanto previsto dal successivo articolo 8.
- 2) Il presente accordo disciplina la realizzazione delle previsioni del PAT per le aree di cui ai punti "c" e "d" del precedente "considerato", nonché la cessione al Comune dell'"area 1" e dell'"area 2", per le porzioni interessate dall'attrezzatura pubblica e delle relative urbanizzazioni, a fronte della trasformazione urbanistica della rimanente porzione dell'"area 1" e dell'"area 2", e la cessione ai privati da parte del Comune di una porzione dei mappali 340 e 345 (porzione dell'area 3) per una superficie catastale di mq. 4204, secondo quanto meglio di seguito indicato.

Art. 2 - Impegni reciproci

- 1) La parte privata si impegna:
 - a) a cedere al Comune l'"area 1" e l'"area 2", per le parti interessate dall'attrezzatura pubblica e dalle relative urbanizzazioni, a fronte della trasformazione urbanistica della rimanente porzione dell'"area 1" e dell'"area 3", secondo le condizioni e i termini previsti dal successivo punto d) del presente articolo.
La cessione dell'area di cui sopra avverrà all'interno della definizione di un unico comparto attuativo che comprenda le aree "1", "2" e "3" di complessivi mq. 48.523 e di un comparto perequativo esteso alle aree "1" e "2" per complessivi mq 41.923. A tale ultimo comparto sarà applicato un indice territoriale perequativo di 0,11 mq/mq di Snp/St (pari a 4.611 mq di Snp) da realizzarsi entro gli ambiti previsti dal PAT e secondo gli indirizzi contenuti nei successivi punti e secondo quanto illustrato nel disegno di trasformazione allegato B.
La cessione dell'area dal privato al Comune avverrà entro 60 giorni dalla approvazione definitiva del Piano degli Interventi che sarà adottato in attuazione del PAT e in coerenza con le previsioni del presente articolo e comunque subordinatamente e contestualmente alla cessione, dal Comune di Ponte di Piave alla parte privata, delle aree di cui al punto 2d) che segue.
 - b) a portare a conoscenza esplicitamente i propri aventi causa per gli immobili da cedere al Comune di Ponte di Piave (porzione dell'area 1 e intera area 2) dell'esistenza del presente accordo;
 - c) a prevedere negli atti di trasferimento, qualora avesse a determinarsene la condizione, l'espressa assunzione da parte degli acquirenti degli obblighi a realizzare quanto previsto nel presente accordo. L'assunzione da parte degli acquirenti degli impegni ed obblighi in questione libererà la parte privata;

- d) a cedere al Comune di Ponte di Piave l'area di cui precedente punto a) del presente articolo entro 60 giorni dall'approvazione definitiva del Piano degli Interventi che sarà adottato in attuazione del PAT ed in coerenza con le previsioni del presente accordo.
- 2) Il Comune di Ponte di Piave, come sopra rappresentato, si impegna:
- a) a trasferire integralmente i contenuti di cui al presente accordo nell'elaborando PAT così da rendere lo stesso parte integrante e sostanziale del Piano;
 - b) a sottoporre il presente accordo nonché l'elaborando PAT al Consiglio Comunale per l'adozione e successiva approvazione, nel rispetto della procedura prevista dall'art. 15 della LR n. 11/2004;
 - c) ad avvenuta approvazione e, comunque, efficacia del PAT, a prevedere fin dal primo Piano degli Interventi l'attuazione di tutti i contenuti del presente accordo;
 - d) a cedere ai privati, contestualmente al verificarsi delle condizioni di cui al precedente punto 1a) del presente articolo, la porzione delle aree censite con i mappali 340 e 345, per una superficie catastale di mq. 4204, destinate alla edificabilità secondo le previsioni del PAT.
- 3) La parte privata e il Comune di Ponte di Piave si danno reciprocamente atto che, successivamente all'approvazione del PAT, potranno essere introdotte esclusivamente modifiche di dettaglio al presente accordo ed alle relative indicazioni di carattere grafico. Le parti convengono altresì che, fatta eccezione per le modifiche sopra dette, ogni altra ulteriore modifica e/o integrazione all'accordo dovrà essere oggetto di accordo preventivo e risultare da atto scritto.
- 4) In aggiunta a quanto sopra, la parte privata, a fronte dell'incremento del valore di cui la stessa beneficerà a seguito della concessione di edificabilità privata nei termini indicati nel presente accordo, sarà tenuta a versare al Comune di Ponte di Piave il contributo come determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale in casi analoghi, e meglio indicato nella tabella allegata al presente accordo. L'obbligo di procedere al pagamento della somma di cui sopra rimane subordinato, al pari degli altri impegni assunti dalle parti con il presente accordo, all'approvazione del PAT e al successivo inserimento, entro il termine di cui al successivo art. 8, delle iniziative previste dal presente accordo nel Piano degli Interventi. Le Parti disciplineranno con separato accordo tempi e modalità di versamento della somma di cui sopra, fermo restando che il pagamento non potrà comunque essere esigibile prima del trasferimento delle aree secondo quanto previsto dai punti 2. 1) a) e 2. 2) d) che precedono e il Comune di Ponte di Piave si dichiara sin d'ora disponibile a dilazionare il pagamento in due o più tranches di eguale ammontare.

Art. 3 - Inadempienze

- 1) Qualora la Parte privata rinunci a partecipare alle fasi successive e in particolare non avesse a sottoscrivere i documenti necessari per il trasferimento al Comune di Ponte di Piave delle aree di cui al punto 1)a) del precedente articolo 2, l'Amministrazione si riserva la facoltà di riproporre liberamente gli obiettivi di pianificazione territoriale per gli ambiti interessati dal presente accordo, in conseguenza alla mancata adesione - pur parziale - della proprietà, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici del PAT.
- 2) Nel caso il contenuto e le clausole del presente accordo non fossero state portate a conoscenza degli aventi causa della parte privata, l'Amministrazione comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima Parte Privata inadempiente, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

Art. 4 - Adempimenti fiscali

- 1) Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a taxa fissa solo in caso d'uso.

Art. 5 - Richiami normativi

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della LR n. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni, oltre alle disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 6 - Recesso

1. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione dell'indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificati in danno alla Parte privata derivanti dal ridetto recesso come previsto dall'art. 11, comma 4 della legge n. 241/1990 come modificata dalla legge n. 15/2005.

Art. 7 - Risoluzione di eventuali controversie

- 1) Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11, comma 5 della legge n. 241/1990 alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Art. 8 - Termini

- 1) Gli impegni assunti dalla parte privata ai sensi del presente accordo cesseranno di avere efficacia alla data del 31.12.2010 nell'ipotesi in cui a tale data non fosse ancora stato approvato il primo Piano degli Interventi in attuazione del PAT, con inserimento nello stesso P.I. delle iniziative oggetto del presente accordo.
- 2) Resta salva la facoltà della "parte privata" di prorogare per iscritto il termine dianzi indicato.

Si è redatta la presente scrittura che consta di nr. 6 facciate e che, previa lettura, viene sottoscritta dalle parti, come sopra rappresentate e intervenute.

Letto, confermato e sottoscritto.

Allegati:

- A estratto catastale delle aree di proprietà con destinazione urbanistica attuale;
- AI estratto catastale con individuazione delle aree per le diverse destinazioni proposte
- B schema di trasformazione urbanistica
- C tabella di calcolo contributo sull'incremento di valore delle aree.

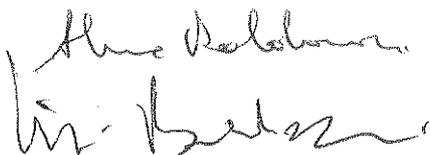
Ponte di Piave, 05.03.2010

Per il Comune di Ponte di Piave

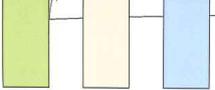
dott. arch. Chiara Capitano



Per la parte privata



AREA ZTO Sc DI PROPRIETA' COMUNALE
AREA ZTO Sc DI PROPRIETA' PRIVATA
AREA ZTO E2 DI PROPRIETA' PRIVATA

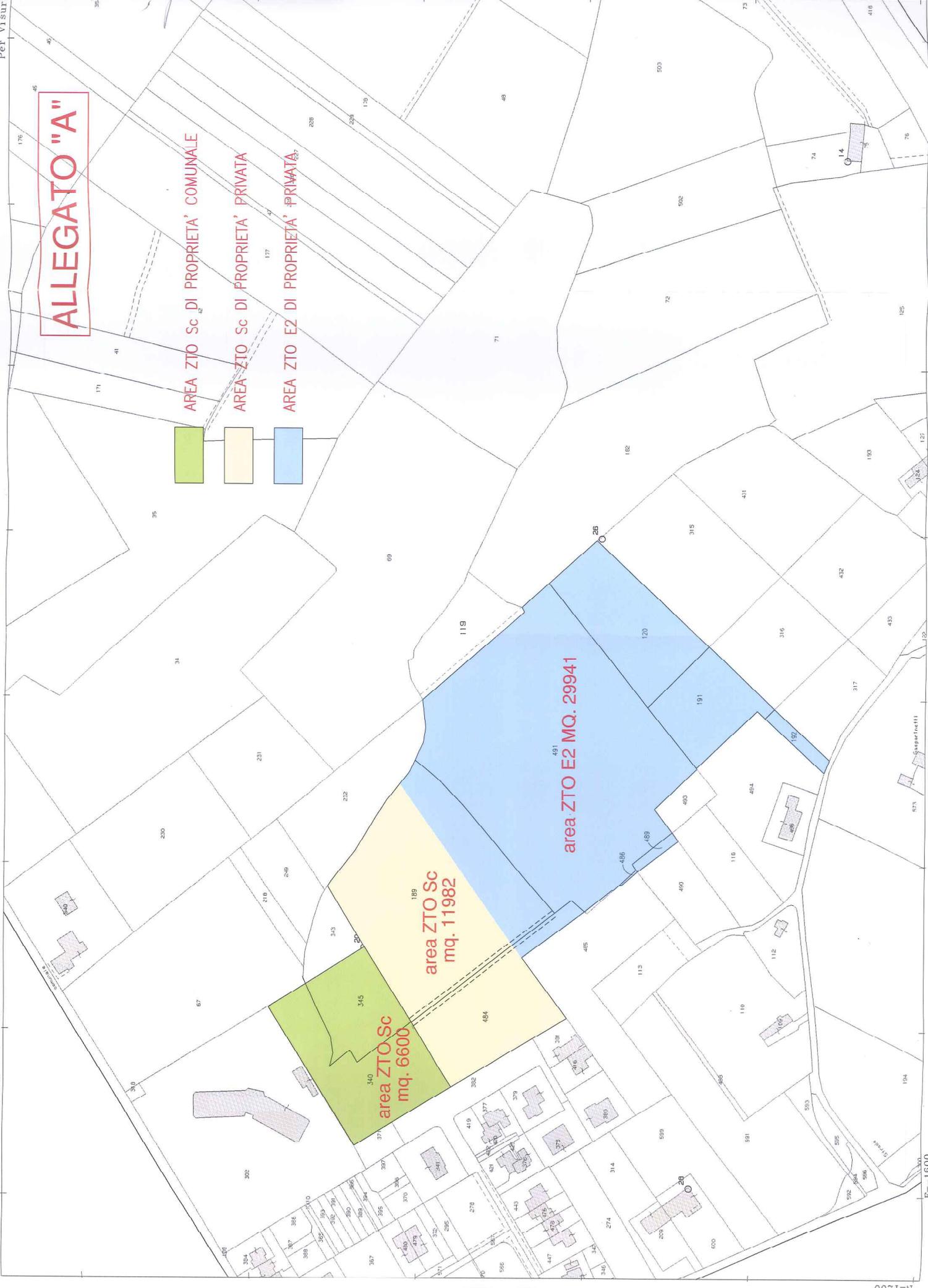


ALLEGATO "A"

area ZTO Sc
mq. 6600

area ZTO Sc
mq. 11982

area ZTO E2 MQ. 29941



65-03-2008
[Signature]

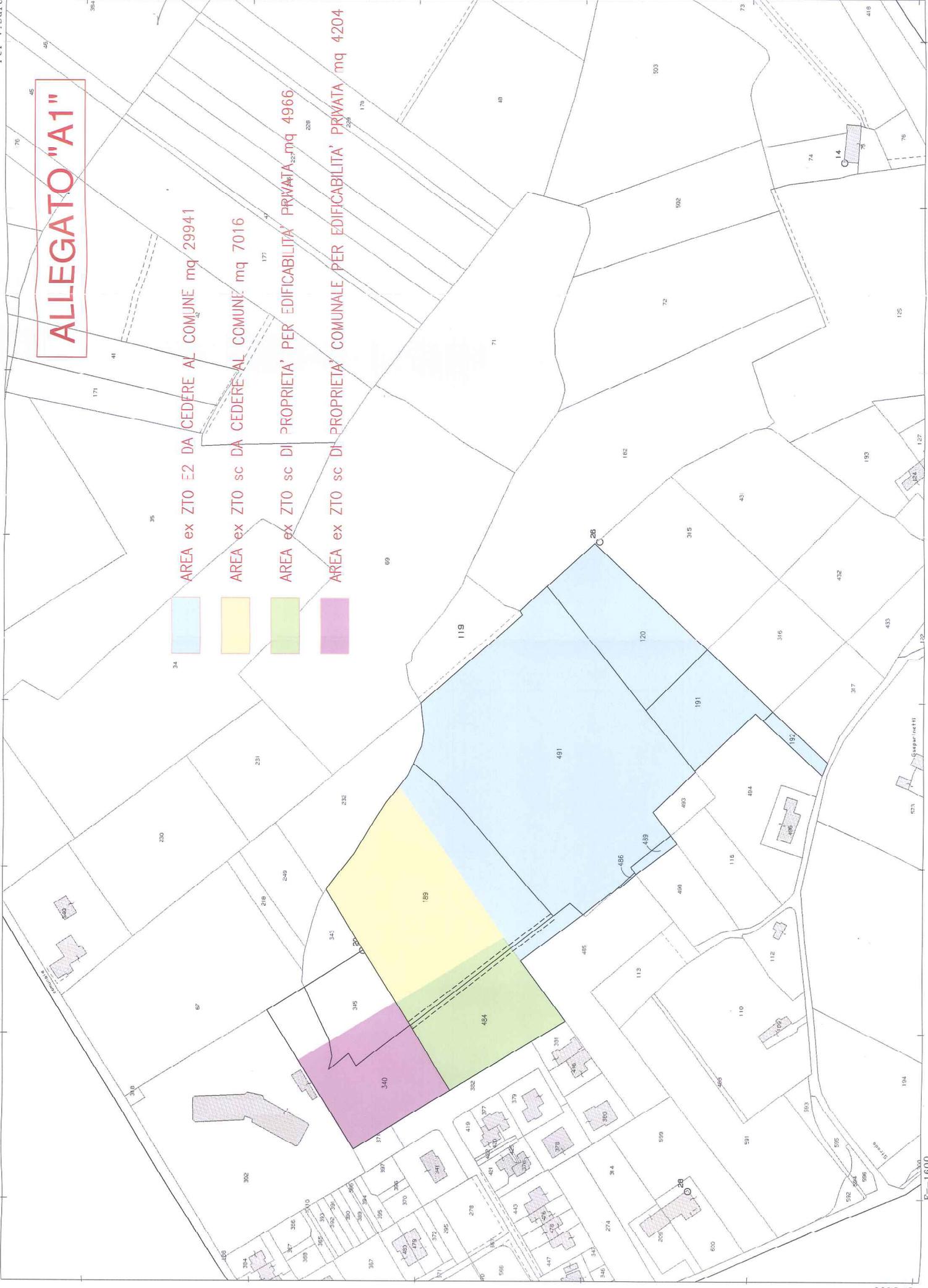
ALLEGATO "A1"

AREA ex ZTO E2 DA CEDERE AL COMUNE mq 29941

AREA ex ZTO sc DA CEDERE AL COMUNE mq 7016

AREA ex ZTO sc DI PROPRIETA' PER EDIFICABILITA' PRIVATA mq 4966

AREA ex ZTO sc DI PROPRIETA' COMUNALE PER EDIFICABILITA' PRIVATA mq 4204



ALLEGATO B

Scheda di trasformazione urbanistica



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

05-03-2012

7-Mag-2008 14:42
Prot. n. 681924/2008

ALLEGATO C

Aree in località Negrisia - proprietà Marina e Alvise Baldassari

Aree in proprietà

Foglio 10

mapp. 189	mq.	11.076
mapp. 484	mq.	4.464
mapp. 491	mq.	18.860
mapp. 486	mq.	23
mapp. 489	mq.	194
mapp. 120	mq.	4.266
mapp. 191	mq.	2.670
mapp. 192	mq.	370
Sommano	mq.	41.923

Destinazione urbanistica attuale

ZTO Sc - aree attrezzate a parco, gioco e sport	mq.	11.982
ZTO E2 - agricola	mq.	29.941

Valore della volumetria realizzabile

Snp mq 4611 x 3,65 = mc 16.830 x 40,00 €/mc = **673.200,00**

Valore attuale delle aree:

Area in Zona ZTO Sc	mq.	11.982	x	20,00 €/mq =	239.640,00
Area in Zona ZTO E2	mq.	29.941	x	10,00 €/mq =	299.410,00
				sommano	539.050,00

Incremento di valore **134.150,00**

50% dell'incremento di valore **67.075,00**

05.03.2010