

COMUNE DI CORDIGNANO

Provincia di Treviso

Repubblica Italiana

ACCORDO DI PROGRAMMA

“CARLET”

ai sensi art. 7 della L.R. 23 aprile 2004 n.11

L'anno duemilaquattordici (2014), addi sedici (16) del mese di giugno (06), in  
Cordignano, presso la sede municipale fra i Signori:

- **Il Dr. Roberto Campagna**, nato a Pordenone (PN) il 09/09/1965 e domiciliato,  
ai fini del presente atto, in Cordignano in Via Vittorio Veneto n. 2 presso la sede  
municipale, il quale interviene ed agisce in qualità di Sindaco pro-tempore del  
**Comune di Cordignano** C.F. 0084000790265 e P.I. 00740700265, in  
rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune stesso (di seguito solo  
Comune);

- il signor **Vito Carlet** nato a Cordignano (TV) il 23/02/1961, residente in  
Cordignano (TV) Via G.Leopardi n.22, cf. CRL CTI 61B23 C992B il quale dichiara  
di intervenire nel presente atto:

1. in qualità di Legale rappresentante della **SO.FI.CAR srl** con sede a Sacile  
(PN) via G. Carducci n.1/b, Part. IVA 01402610933 quale proprietario dell'Ambito  
“A” in via Col di Lana Foglio 8, Mappali 902 e 905

2. in qualità di legale rappresentante della **EUROIMMOBILIARE srl** con  
sede a Sacile (PN) via G. Carducci n. 1/b, Part. IVA 01402610933 quale proprietario  
dell'Ambito “B” (lottizzazione Belvedere) in via Don P. Carniel Foglio 8, Mappali  
204 – 205 – 301 – 302 – 303 – 369 – 370 – 371 – 372 – 505 – 916 e 921(di seguito  
solo proponente);

**PREMESSO**

- che la proponente con istanza n°4169 di protocollo del 12/04/2014, ha presentato atto unilaterale d'obbligo per addivenire all'approvazione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art 34 del D.Lgs. n.267/2000 e dell'art. 7 della L.R. n.11/04, corredandola di una proposta progettuale finalizzata a:

ambito "A" modificare la destinazione d'uso da C1.1 "Zona residenziale di conferma dello stato di fatto" a C1.2 "Zona residenziale di completamento estensivo" al fine di consentire la realizzazione sul lotto di una unità residenziale.

ambito "B" modificare la prescrizione particolare introdotta nelle NTA, che prevede di realizzare, nell'ambito "B", un area da destinare a parcheggi per i servizi alla residenza e all'area attrezzata a parco e sport, a nord della zona, nella misura del 12% della misura totale della ZTO, prevedendo al posto del parcheggio la realizzazione, all'interno dell'area verde di proprietà comunale, di un manufatto, al grezzo, ad uso pubblico destinato principalmente alle associazioni sportive ricreative locali;

che la Giunta Comunale con propria deliberazione n. 62 del 14 aprile 2014, preso atto della proposta della proponente, ha, come atto d'indirizzo, demandato al Responsabile di Servizio l'avvio delle procedure per addivenire alla definizione dell'Accordo di Programma proposto;

- che l'Accordo in variante coinvolge, sostanzialmente, due ambiti che il vigente P.R.G., ora Piano degli interventi, classifica come:

- ambito "A" zona territoriale omogenea C1.1 "Zona residenziale di conferma dello stato di fatto", ambito che concede l'ampliamento del 20% per i fabbricati esistenti e la nuova edificazione per i lotti inedificati individuati, ambito "B" zona territoriale omogenea C3 "Zone residenziali di espansione per residenza e servizi"

ove oltre alla preventiva approvazione di un P.U.A. prescrive anche il reperimento e la realizzazione di un parcheggio pubblico quale opera aggiuntiva agli oneri di urbanizzazione primari e secondari.

- che il Piano di Assetto del Territorio, approvato nel febbraio 2013, ha classificato gli ambiti come "Aree di urbanizzazione consolidata" (art. 27 delle NTA del PAT).

Di conseguenza tutte le previsioni contenute nel PRG vigente assumono, ai sensi del comma 5 bis dell'art. 48 della L.R. 11/04 per le parti compatibili con il P.A.T., valore di Piano degli Interventi;

- che nell'ottica delle linee guida del P.A.T. e della pianificazione sovraordinata il presente accordo prevede la riduzione della densità edilizia aumentando il livello qualitativo urbano;

- che viene modificata la normativa introducendo la possibilità per il lotto in Z.T.O. C1.1 (ambito A) di far "atterrare" parte della cubatura derivante da capacità edificatorie di ambiti di nuova espansione non ancora attuate (ambito B), per un massimo di 600 mc per l'edificazione di un edificio residenziale. La modifica garantisce la possibilità di spalmare le abbondanti cubature stabilite dal Piano Regolatore vigente in aree già identificate come residenziali (senza quindi modificare la zonizzazione del piano ed incrementare la potenzialità edificatoria);

**CONSIDERATO**

- che la proposta di accordo prevede altresì che la proponente si impegni a redigere tutti gli elaborati tecnici e documentali necessari per addivenire all'approvazione dell'Accordo di Programma e a progettare e realizzare un manufatto ad uso pubblico destinato principalmente alle associazioni sportivo ricreative nei tempi e nei modi che, in accordo con l'amministrazione, sono sotto definiti;

**RITENUTO**

- che il Comune, in particolare, riconosce nella proposta, ai sensi dell'art. 7, L.R.

11/2004, la sussistenza del particolare e rilevante interesse pubblico presupposto alla

conclusione del presente accordo di programma e ravvisa l'opportunità di procedervi,

in quanto:

a) verrà a realizzarsi una struttura, di proprietà comunale, a servizio delle

associazioni sportive e ricreative del comune che ad oggi manca. Infatti la frazione di

Villa di Villa è caratterizzata dalla presenza dell'Associazione Pro Belvedere che

ogni anno, da oltre novanta anni, organizza la tradizionale corsa ciclistica

internazionale "Giro del Belvedere" che richiama atleti under 23 da tutta Europa. La

manifestazione, attualmente, ha la sua base nella piazza della frazione, con appoggio

nel salone di proprietà della parrocchia, dove viene montato allo scopo, con parziale

occupazione della sede stradale, anche un capannone atto ad ospitare i numerosi

frequentatori che arrivano in paese per partecipare ed assistere alla manifestazione.

Tale collocazione, visti gli spazi particolarmente angusti e ristretti della caratteristica

piazzetta, crea numerosi disagi alla circolazione ed ai residenti. Lo spostamento della

manifestazione in un ambito più appropriato, quale l'area verde di proprietà

comunale a ridosso del campo sportivo dove è stato proposto di realizzare il

fabbricato, permetterebbe di beneficiare di spazi più ampi anche per il montaggio del

capannone e quindi di accogliere in maniera più adeguata gli avventori. Il manufatto

proposto, che verrebbe acquisito al patrimonio comunale, è dotato di servizi igienici,

di un'ampia cucina, della dispensa e di un salone per le feste che, all'occorrenza,

potrebbe essere utilizzato anche per altri eventi, manifestazioni o raduni della

cittadinanza

b) il parcheggio pubblico, previsto dall'attuale pianificazione comunale ed in

cambio del quale verrebbe realizzato il fabbricato polivalente, ad oggi non ha più

nessuna utilità. Lo stesso infatti fu concepito in un periodo in cui la squadra locale,

L'A.C. Cordignano, otteneva buoni risultati e militava in quarta divisione. La

normativa di settore sugli impianti sportivi richiese allora, al fine di partecipare ai

campionati di categoria, importanti adeguamenti dell'impianto per il regolare

svolgimento delle partite di campionato. La decisione fu quella quindi di omologare

allo scopo l'impianto principale di Cordignano, investendo maggiormente sullo

stesso per gli adeguamenti normativi necessari, relegando al contempo il campo di

Villa ai soli allenamenti delle squadre. L'impianto di Villa quindi, non essendo in

grado di ospitare competizioni sia per mancata omologazione che per carenza di

spalti e tribune per il pubblico, non necessita di una dotazione di parcheggi

aggiuntiva, eventualmente necessari per accogliere gli spettatori;

c) il recupero della volumetria necessaria all'ambito A attraverso lo

spostamento di parte di quella dell'ambito B, permette di perseguire l'obiettivo,

indicato anche dal P.A.T., della riduzione della densità edilizia all'interno della nuova

lottizzazione. Con la mancata realizzazione del parcheggio e la ridotta volumetria

edificabile, si incentiva, a parità di standard pubblico, il ricorso a soluzioni con lotti

dotati di maggior disponibilità di verde privato e l'utilizzo di tipologie monofamiliari

più in sintonia con l'edificato circostante;

Tutto ciò, sotto il profilo procedimentale, richiede la modifica e la determinazione di

alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione urbanistica

generale ed attuativa;

### **PRESO ATTO**

- che, sono state esperite tutte le procedure come previste e precisate dal citato art.

7, L.R. 11/2004, il presente accordo di programma è stato approvato in via definitiva

in sede di conferenza dei servizi del 03/06/2014;

- che l'efficacia del presente è accordo è condizionata, ai sensi di legge, dalla ratifica dello stesso da parte del Consiglio Comunale di Cordignano entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto e che dunque il presente accordo di programma avrà efficacia solo una volta che siano completate le procedure previste ed in particolare dopo che lo stesso, una volta ratificato dal Consiglio Comunale di Cordignano, sarà reso esecutivo con Decreto del Sindaco del Comune di Cordignano.

Tutto ciò premesso e considerato quale parte integrante del presente atto, le parti come sopra individuate stipulano il seguente

### ACCORDO

#### ARTICOLO 1 – FINALITÀ ED OGGETTO

1. Il presente Accordo, come meglio precisato negli allegati che ne fanno parte integrante, è finalizzato alla ridefinizione dei contenuti del vigente P.I. sia sotto il profilo di una ottimizzazione dei parametri urbanistico-edilizi apportando alcuni aggiustamenti atti a tutelare sia lo sviluppo equilibrato del territorio sia a garantire all'Amministrazione comunale le opere di urbanizzazione necessarie alla collettività;

2. Costituiscono parte integrante dell'Accordo gli elaborati grafici e tecnici allegati, così individuati:

- Accordo di programma, comprensivo di
  - Relazione tecnico-illustrativa;
  - Estratto ortofotopiano e CTR;
  - Estratti P.A.T.;
  - Documentazione fotografica;
  - P.R.G. Vigente scala 1:5.000;
  - P.R.G. Accordo scala 1:5.000;
  - Norme Tecniche Attuative;

- Asseverazione V.Inc.A;

- Asseverazione sismica;

- Asseverazione idraulica.

3. Ai fini di cui al primo comma, il presente accordo di programma è sottoscritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 7, L.R. 2004 e conseguentemente, come meglio precisato dal successivo art. 6, comporta variante urbanistica agli strumenti urbanistici vigenti.

4. Fermo restando quanto disposto dal precedente comma, le parti si danno reciprocamente atto che, con riferimento all'esecuzione delle opere previste dal presente accordo, restano impregiudicati i procedimenti necessari all'ottenimento dei titoli edilizi e di ogni eventuale autorizzazione per l'esecuzione dei progetti in questa sede approvati a livello urbanistico.

5. Eventuali modifiche progettuali che fossero ritenute necessarie o opportune in sede di progettazione definitiva e/o esecutiva per ragioni tecniche, strutturali, funzionali, estetiche e che non incidano sugli aspetti essenziali o dimensionali dell'intervento come rappresentato negli allegati, non costituiranno modifica di questo Accordo. Si precisa, in particolare, che ogni modifica e o variante che possa interessare le sole disposizioni attuative del presente accordo, senza incidere sul dimensionamento, le previsioni o le norme del P.I., potrà essere approvata mediante le procedure di legge previste per la variante agli strumenti urbanistici attuativi.

#### ARTICOLO 2 – OBBLIGHI DELLA PARTE PROPONENTE

1. La parte proponente si impegna a progettare e contribuire alla realizzazione di una struttura ad uso pubblico destinato principalmente alle associazioni sportivo ricreative del comune.

2. Le opere identificate al precedente comma, in conformità agli obblighi di legge

e nel rispetto, ove rilevante, della normativa di cui al D.Lgs. 163/2006, saranno realizzate a regola d'arte in base alle indicazioni fornite dagli elaborati progettuali definitivi ed esecutivi, computi metrici estimativi e capitolato prestazionale che la parte proponente si impegna a redigere e a sottoporre all'approvazione del Comune entro i termini definiti dal successivo articolo 3.

3. A presentare il Piano Attuativo relativo all'ambito "B" denominato "Lottizzazione Belvedere"

### ARTICOLO 3 – TEMPI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Le parti precisano che l'area ove è prevista la realizzazione dell'opera di cui al precedente art. 2 co. 1, è di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

2. La parte proponente si impegna a:

a) presentare al Comune il progetto definitivo dell'opera di cui al precedente art. 2 co. 1, entro 6 mesi dalla stipula del presente accordo;

b) a presentare al Comune il progetto esecutivo dell'opera di cui al precedente art. 2 co. 1, entro 1 mese dalla approvazione degli organi competenti del progetto definitivo;

c) a iniziare i lavori dell'opera di cui al precedente art. 2 co. 1, corrispondenti al valore riconosciuto come "beneficio pubblico", entro 12 mesi dalla validazione del progetto esecutivo da parte degli organi competenti;

d) a presentare al Comune il Piano attuativo di cui al precedente art. 2 co. 3, entro 20 mesi dalla stipula del presente accordo;

e) a presentare l'istanza per il rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione del Piano Attuativo entro 120 giorni dalla approvazione del PUA stesso.

3. Considerato che la messa a disposizione di tutte le aree di cui al precedente comma

non dipende dalla volontà o da comportamenti della parte proponente, la realizzazione ed il collaudo delle opere di cui al precedente comma non sarà considerata condizione per il rilascio delle agibilità delle opere previste anche in forza del presente accordo, salvo in ogni caso il mantenimento, fino a completamento dei lavori, delle corrispondenti garanzie finanziarie di cui al successivo art. 5.

#### **ARTICOLO 4 – OBBLIGHI DELLA PARTE PUBBLICA**

1. Il comune a fronte degli impegni assunti dalla proponente si obbliga a modificare, alla ratifica da parte del Consiglio Comunale del presente accordo, le previsioni del P.I. per quanto riguarda:

a) il trasferimento di parte della cubatura derivante da capacità edificatorie dell'ambito di nuova espansione "B", per un massimo di 600 mc per l'edificazione di un edificio nell'ambito "A" Z.T.O. C1.1;

b) eliminare la prescrizione contenuta nelle NTA, che prevede di realizzare, nell'ambito "B" di un'area da destinare a parcheggi pubblici;

2. Il Comune si impegna altresì a mettere a disposizione alla proponente, libera da vincoli, l'area necessaria alla realizzazione dell'opera pubblica di cui al precedente art. 2 co. 1;

#### **ARTICOLO 5 – COLLAUDI**

1. Alla loro ultimazione, le opere di cui al precedente articolo 2, dovranno essere sottoposte a certificato di regolare esecuzione o a collaudo, di competenza comunale, da avviarsi entro 60 giorni dalla ricezione da parte del Comune, mediante raccomandata a/r, della comunicazione di fine lavori. In caso di mancato avvio del collaudo entro il termine predetto, quest'ultimo si darà per positivamente rilasciato con piena accettazione delle opere.

2. Il certificato di regolare esecuzione o il collaudo potrà avvenire anche per stralci e

per il suo esperimento il Comune si avvarrà dell'Ufficio Tecnico Comunale o di liberi professionisti, fermo restando che le relative spese saranno tutte a carico della parte proponente.

3. La parte proponente si impegna, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o a completare le opere secondo le risultanze del collaudo, entro un termine stabilito dall'Ufficio Tecnico Comunale. Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza da parte della parte proponente, il Comune provvederà d'ufficio con spese a carico della medesima parte proponente ed utilizzando a tal fine la cauzione di cui al successivo articolo 6.

4. In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo la controversia sarà definita da un Collegio di tre arbitri nominati rispettivamente il primo dalla parte proponente, il secondo dalla Amministrazione Comunale e il terzo di comune accordo tra le parti e, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale di Treviso.

#### ARTICOLO 6 – GARANZIE

1. A garanzia degli impegni in questa sede assunti, in sede di stipula del presente accordo, la parte proponente consegna al Comune una polizza fideiussoria assicurativa di primaria compagnia per l'importo di euro sessantanovemilasettecento (69.700/00 Euro), pari al 100% del valore riconosciuto come "beneficio pubblico" previsto dal presente accordo a carico della parte proponente. La polizza fideiussoria per l'importo di euro sessantanovemilasettecento (69.700/00 Euro) è stata emessa in data 16/06/2014 con n. 153 00207327 da GENERALI INA Assitalia.

2. Lo svincolo della garanzie potrà avvenire, mediante consegna della polizza, entro 60 giorni dal positivo collaudo o certificato di regolare esecuzione delle opere posta a garanzia.

In caso di inadempienza relativa alla esecuzione dell'opera di cui al precedente art.

art. 2, qualora la parte proponente non vi abbia provveduto tempestivamente dopo la necessaria messa in mora da parte del Comune mediante diffida inviata via raccomandata a/r, il Comune è autorizzato a provvedere direttamente all'esecuzione o al completamento della ridetta opera, in sostituzione della parte proponente e a spese della medesima, utilizzando la cauzione di cui al presente articolo in conformità al precedente art. 5, co. 3.

#### ARTICOLO 7 – EFFICACIA PROVVEDIMENTALE

1. Il presente accordo di programma è sottoscritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 7, L.R. 23.04.2004, n. 11 e, con riferimento agli elaborati allegati al medesimo, sostituisce ad ogni effetto le intese, i pareri, le autorizzazioni, le approvazioni, i nullaosta e ogni altro provvedimento da rendersi da parte delle Amministrazioni che lo sottoscrivono.

2. In particolare, il presente accordo costituisce variante al Piano degli Interventi del Comune di Cordignano e ne comporta la conseguente modifica, secondo quanto contenuto negli elaborati tecnici allegati:

3. Il presente accordo ha durata di anni 10 dalla data di intervenuta efficacia dello stesso. Trascorso detto termine, i lavori iniziati ed eventualmente non ancora, in tutto o in parte ultimati, potranno essere completati a condizione che la loro costruzione avvenga nel rispetto dei termini previsti dei titoli edilizi rilasciati e salva l'eventuale rinnovazione del procedimento di approvazione dei progetti di opera pubblica ai soli fini delle eventuali procedure espropriative.

4. La mancata attuazione del presente accordo nei termini previsti comporta la decadenza della variante urbanistica connessa per le sole parti non eseguite in termini. In ogni caso, tutti i termini assegnati nel presente accordo possono essere prorogati dal Comune su richiesta della parte proponente e per ragioni di comprovata

necessità.

#### ARTICOLO 8 – DISPOSIZIONI FINALI

1. Le parti si impegnano a porre in essere ogni attività necessaria alla piena e completa attuazione dell'intervento oggetto dell'accordo, in linea con i suoi criteri informativi.

2. I contraenti, per mezzo dei rappresentanti come sopra indicati, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30/06/2003 n. 196 e s.m.i., dichiarano di essere informati che i dati contenuti nel presente accordo verranno trattati esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

3. Tutte le controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione, alla validità ed all'esecuzione del presente accordo di programma, che non siano riservate al Giudice Amministrativo, previo impegno delle Parti ad esperire ogni tentativo di amichevole conciliazione, saranno di competenza del Foro di Treviso. E' esclusa la competenza arbitrale.

4. Per quanto non previsto nel presente atto si fa riferimento alle norme di codice civile ed alle altre leggi nazionali e regionali ed ai regolamenti vigenti in materia, in quanto applicabili.

5. La parte proponente potrà trasferire in qualsiasi momento totalmente o anche parzialmente, diritti, obblighi ed oneri derivanti dal presente accordo unitamente alle proprietà totali o anche parziali, delle aree, comunicando l'avvenuto trasferimento al Comune ed in ogni caso rimanendo solidalmente responsabile dell'adempimento di quanto previsto dal presente accordo sinché le garanzie di cui al precedente art. 6 non siano state sostituite da altre idonee ed analoghe garanzie fornite dal successore.

6. Il presente atto, redatto in duplice copia, sarà soggetto a registrazione solo in caso

d'uso, con spese a carico del richiedente, ai sensi del D.P.R. n. 131/1986 artt. 5 e 40

(Tariffa II parte, art. 2).

7. Le spese tutte, tasse ed imposte connesse e conseguenti al presente accordo di programma ed ai successivi atti definitivi di cessione, ivi comprese – a titolo esemplificativo – le spese notarili, tecniche di accatastamento, di trascrizione et cetera sono poste ad integrale carico della parte proponente.

8. Il presente accordo, una volta sottoscritto, sarà sottoposto a tutte le procedure previste dalla legge. Pertanto, esso risulterà efficace solo una volta esperite le ridette procedure, e dunque una volta ratificato dal Consiglio Comunale ed approvato con Decreto del Sindaco del Comune di Cordignano.

Letto, confermato e sottoscritto.

**COMUNE DI CORDIGNANO**

Sindaco Campagna dott. Roberto

*Roberto Campagna*

**SO.FI.CAR srl**

Carlet Vito

*Carlet Vito*

**EUROIMMOBILIARE srl**

Carlet Vito

*Carlet Vito*