

ACCORDO TRANSATTIVO A' SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004

Con il presente atto:

1) Il "Comune di Fossò" - p.i. 00661280271 - con sede in Fossò in via G. Marconi n. 3,

e

2) Le Società:

- p.i. e cod. fisc. -  
con sede a cap. soc.  
Euro , in persona

, legittimati congiuntamente a sottoscrivere il presente atto, in forza dei poteri riconosciuti dallo statuto sociale;

- p.i. e cod. fisc.  
- con sede a  
in persona

legittimato a sottoscrivere il presente atto in forza dei poteri a lui riconosciuti dal patto sociale;

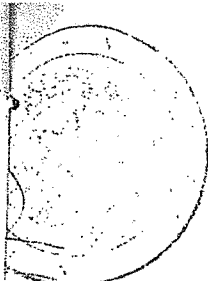
PREMESSO CHE

a- La Società come sopra identificata e di seguito denominata , è proprietaria di un'area ubicata in Comune di Fossò e censita catastalmente al Fg. 5 mappali nn. 51 di ha 00.44.30, 53 di ha 00.18.40, 6500 di ha 00.12.41 , 6501 di ha 00.34.09 e 6681 di ha 00.39.21, classificata dal Piano degli Interventi vigente come Area di Trasformazione Urbanistica AT R06 assoggettata alle prescrizioni della scheda progettuale di cui all'art. 45.05 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi, con obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo - Programma Integrato di Intervento;

b- La medesima Società è proprietaria di un'area ubicata in Comune di Fossò e censita catastalmente al Fg. 5 mappale 6697 di ha 00.27.24, classificata dal Piano degli Interventi vigente come Area di Trasformazione AT R05 assoggettata alle prescrizioni della scheda progettuale di cui all'art. 45.04 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi con modalità di attuazione tramite intervento diretto;

c- La Società come sopra identificata e di seguito denominata , è proprietaria di un'area ubicata in Comune di Fossò e censita catastalmente al Fg. 4 mappali nn. 1428 di ha 00.33.40, 1429 di ha 00.00.50, classificata dal Piano degli Interventi vigente come Area di Trasformazione Urbanistica AT R22 assoggettata alle prescrizioni della scheda progettuale di cui all'art. 45.20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi, con obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo - Piano di Lottizzazione;

d) le prescrizioni urbanistiche vigenti relativamente alle




suddette aree di trasformazione sono state introdotte a seguito dell'approvazione della seconda variante al Piano degli Interventi avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 21/5/2010;

e) a seguito dell'approvazione della succitata variante al Piano degli Interventi la potenzialità edificatoria dell'AT R06 è stata ridotta da mc 18.500 a mc 9.000; la potenzialità edificatoria dell'AT R05 è stata ridotta da mc 2.250 a mc 900 eliminando l'obbligo dello strumento urbanistico attuativo; la potenzialità edificatoria dell'AT R22 è stata ridotta da mc 2.250 a mc 1900;

f) le Società e hanno proposto n. 2 ricorsi al Tribunale Amministrativo Veneto ed il Tribunale medesimo, con sentenze n. 15 per la ditta e n. 16 per la ditta in data 11 gennaio 2011, pur riconoscendo al Comune la potestà di disciplinare secondo propri insindacabili obiettivi l'uso del proprio territorio, ha condannato il Comune, per la mancata approvazione dei piani attuativi prima dell'adozione e successiva approvazione della variante del Piano degli Interventi a causa della sospensione del Piano stesso, a risarcire le ditte ricorrenti della perdita di valore che i loro terreni hanno subito per effetto della ridefinizione delle potenzialità edificatorie;

g) contro tali sentenze a tutela dell'Amministrazione Comunale è già stato proposto appello al Consiglio di Stato, ma nella malaugurata ipotesi di rigetto dell'impugnazione con il conseguente passaggio in giudicato della condanna al risarcimento stabilita dal TAR deriverebbe grave danno per le finanze comunali e per il rispetto delle regole sul patto di stabilità interno;



h) in tale situazione appare opportuno addivenire ad una composizione transattiva della vertenza attraverso il ricorso ad un accordo a sensi della legge regionale del 23/4/2011 n. 11 "Norme per il governo del territorio" che all'art. 6 prevede fra l'altro: 1) che gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente, senza pregiudizio dei diritti di terzi; 2) che l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;

i) gli articoli 50 e 51 delle Norme Tecniche del Piano degli Interventi vigente prevedono la possibilità di ricorrere agli istituti della perequazione urbanistica e del credito edili-

zio, quali strumenti che consentono di addivenire all'incremento della dotazione di servizi di interesse collettivo a fronte del riconoscimento di edificabilità;

DATO ATTO

- 1) che il presente accordo transattivo e di pianificazione è finalizzato:
  - 1) alla tacitazione e risoluzione di ogni pendenza derivante dalle succitate sentenze del TAR Veneto n. 15/2011 e n. 16/2011 con rinuncia di entrambe le parti ad ogni ulteriore azione legale e richiesta di risarcimento danni;
  - 2) alla definizione delle connotazioni urbanistiche e degli standard di qualità urbana ed ambientale da attribuire all'ambito dell'AT R06 ed alla definizione delle caratteristiche e modalità di attuazione a titolo perequativo di un'opera di interesse collettivo e di rilevante interesse pubblico;
  - 3) al ripristino di parte della cubatura diminuita a seguito della approvazione della 2<sup>a</sup> variante al Piano degli Interventi, parte mediante attribuzione di maggiore volumetria alle AT R05 e AT R06 e parte mediante attribuzione di credito edilizio, salvaguardando lo standard a verde e parcheggio minimo previsto dal Piano degli Interventi per gli ambiti interessati, ove previsto in base alle modalità di attuazione;
- m) che per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo transattivo e di pianificazione sono stati svolti a tale riguardo più tavoli tecnici di concertazione tra l'Amministrazione Comunale e le Società private;
- n) che l'accordo di pianificazione va a delineare l'organizzazione urbanistica delle aree interessate con aumento della potenzialità edificatoria delle stesse rispetto alle previsioni di Piano vigenti, ma in misura inferiore rispetto a quanto previsto dal Piano degli Interventi originario;
- o) che il presente accordo è altresì finalizzato a stabilire la natura e consistenza delle opere di interesse collettivo da realizzare e finanziare con il concorso delle società  
e anche a titolo perequativo, a fronte della variazione urbanistica prevista e con lo scopo di incrementare i servizi territoriali a cura della ditta lottizzante dell'AT R06;
- p) che ai fini della definizione della quota perequativa di spettanza comunale relativamente all'ambito dell'ATR06, sulla scorta delle indicazioni contenute nello studio predisposto dalla Giunta Regionale inerente agli "Atti di indirizzo ai sensi della L.R. 11/2004, art. 46, comma 1 lettera c) - Criteri per l'omogenea applicazione della perequazione, dei crediti edilizi e della compensazione di cui agli artt. 35, 36 e 37" nonché delle esperienze svolte in altri comuni per perequazioni integrate, è stato assunto un indice di 0,25 mc/mq corrispondente ad una percentuale pari al 22% del volume che si andrà ad assegnare all'ATR06 in attuazione del presente accordo e ciò in deroga ai criteri determinati con delibera

del C.C. n. 19 in data 29/04/2008 relativamente alla perequazione, in considerazione della natura transattiva del presente accordo in relazione alle statuizioni del TAR Veneto sopra citate;

q) che il presente accordo, diretto a variare il Piano degli Interventi, diverrà efficace, a tutti gli effetti, a seguito del procedimento di adozione e successiva approvazione da parte del Consiglio Comunale della corrispondente variante al Piano degli Interventi;

r) che la sottoscrizione del presente accordo non comporta effetti conformativi della proprietà dell'area privata posto che tali effetti si verificheranno solo dopo l'approvazione della successiva variante al 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 - Rapporto con il Piano degli Interventi e definizione degli obiettivi della pianificazione attuativa.**

Il presente accordo viene sottoscritto ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e pertanto è finalizzato alla determinazione di alcune previsioni discrezionali del Piano degli Interventi attraverso il procedimento di variante di cui alle premesse, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

L'accordo prevede l'applicazione, nell'ambito soggetto a PUA perequato dell'AT R06, di un indice perequativo a favore del Comune di Fossò pari a 0,25 mc/mq calcolato sulla superficie dell'AT R06 come delimitata dal Piano degli Interventi originario e quindi per un controvalore complessivo spettante al Comune pari a € 464.000,00 (quattrocentosessantaquattromila virgola zero zero);

**Art. 2 - Obbligazioni della parte privata**

La Società si obbliga:

a) a realizzare, a propria cura e spese, nell'ambito delle opere di urbanizzazione del PUA dell'AT R06, le opere di sistemazione del parcheggio pubblico su area di proprietà comunale censita catastalmente al Fg. 5 mappale 544 e conformemente classificata dal Piano degli Interventi vigente e ciò sulla base del progetto definitivo-esecutivo che sarà allegato al suddetto PUA dell'AT R06;

b) la Società si obbliga, a titolo perequativo ed a fronte delle variazioni urbanistiche nell'ambito dell'AT R06, dell'AT R05 e dell'AT R22 a realizzare, in un'area del centro di Fossò che il Comune metterà a disposizione, un'opera di interesse pubblico da destinare ad asilo nido e che resterà in piena proprietà del Comune di Fossò, avente superficie lorda di almeno mq 320,00 per un controvalore pari all'importo di cui al precedente art. 1 (€ 464.000,00). L'immobile dovrà essere progettato e realizzato conformemente, anche per quanto riguarda le dimensioni, al progetto preliminare messo

a disposizione dal Comune di Fossò tenendo conto delle ulteriori precisazioni contenute nel successivo art. 3 lettera e) come previsto al successivo art. 3 lett. d);

c) a provvedere alla realizzazione dell'opera di cui alla precedente lettera b) secondo il seguente cronoprogramma:

- presentazione progetto definitivo-esecutivo entro gg 90 dalla data di approvazione da parte del Comune del progetto preliminare;

- espletamento, a propria cura, del procedimento per l'affidamento dei lavori, inizio dei lavori e consegna dell'opera per il collaudo e la presa in carico della stessa da parte del Comune entro 24 mesi dall'approvazione del progetto da parte di tutti gli organi competenti;

d) a presentare l'istanza per l'approvazione del PUA previsto per l'AT R06 entro gg. 30 dall'entrata in vigore della variante al Piano degli Interventi conseguente al presente accordo, corredato dai progetti di cui ai punti a) e b) che precedono;

e) Le società e si obbligano a portare a conoscenza esplicitamente ai propri aventi causa dell'esistenza delle clausole contenenti le obbligazioni a proprio carico contenute nel presente accordo, che dovrà essere debitamente trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari ai fini dell'opponibilità ai successivi aventi causa;

f) Le società e si obbligano a rinunciare nei confronti del Comune ad ogni pretesa risarcitoria per qualsiasi titolo, ragione o causa anche con riferimento alle citate sentenze del TAR Veneto n. 15/2011 e n. 16/2011 nonché alla rifusione delle spese liquidate, e ciò anche in via transattiva, a condizione che divengano efficaci le varianti urbanistiche al Piano degli Interventi vigente di cui al successivo art. 3;

#### Art. 3 - Obbligazioni della parte pubblica:

Il Comune di Fossò si obbliga:

a) a recepire, adottare ed approvare, a sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 il presente accordo, costituente variante al Piano degli Interventi, nel rispetto del procedimento stabilito dall'art. 18 della L.R. 11/2004. L'intera procedura dovrà concludersi entro il termine di cui all'art. 11;

b) a definire il perimetro dell'AT R06 comprendendo anche la porzione di area di proprietà comunale classificata dal vigente Piano degli Interventi come area a standard a parcheggio pubblico e che dovrà essere realizzato dalla ditta lottizzante del PUA dell'AT R06;

c) a modificare le previsioni urbanistiche relative all'AT R06 assegnando alla stessa la volumetria a destinazione residenziale, commerciale, direzionale di mc 17.600, di cui mc 15.600 da realizzarsi nell'ambito dell'AT R06 assoggettato a PUA e mc 2.000 da realizzare come credito edilizio da collocare in altre parti del territorio comunale, urbanisticamente

compatibili, tramite intervento diretto e con le modalità previste dall'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti; gli standard urbanistici a verde e parcheggio dell'AT R06 dovranno essere calcolati sui complessivi mc 17.600;

d) a fornire il progetto preliminare dell'asilo nido di cui art. 2 lett. b) che precede, secondo le specifiche tecniche contenute nell'allegato A, e che poi la Società provvederà a realizzare;

e) nel caso la completa realizzazione dell'asilo nido comporti un costo superiore all'importo di € 464.000,00 e che quindi lo stralcio da realizzare, per essere concretamente individuabile per l'appalto, comporti una spesa non coincidente con detto importo, a riconoscere alla Società uno scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per l'attuazione degli interventi nell'ambito dell'AT R06 fino alla concorrenza massima degli stessi;

f) a provvedere all'adozione del Piano Urbanistico Attuativo dell'AT R06, purchè conforme alle previsioni del PRC e del presente accordo - entro 10 gg lavorativi decorrenti dalla presentazione a cura del lottizzante della completa documentazione progettuale necessaria per l'istruttoria e dall'acquisizione dei pareri di enti terzi necessari, oltre al progetto definitivo-esecutivo dell'unità immobiliare destinata ad asilo; ove vengano rilevate carenze od incongruenze il termine di cui sopra potrà essere interrotto e riprenderà a decorrere dal giorno successivo al deposito delle integrazioni presentate ai fini della successiva approvazione a' sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004 e dell'art. 5 comma 13 lettera b) del d.l. 13/05/2011 n. 70 convertito dalla l. 12/07/2011 n. 106;

g) a modificare le previsioni urbanistiche relative all'AT R05 come attualmente delimitata assegnando alla stessa una volumetria complessiva di mc 2.000,00, da attuarsi mediante intervento edilizio diretto su due ambiti che saranno individuati come AT R05a e AT R05b;

h) a modificare le previsioni urbanistiche relative all'AT R22 assegnando alla stessa una volumetria aggiuntiva di mc 300 da realizzare come credito edilizio da collocare in altre parti del territorio, urbanisticamente compatibili, con intervento diretto e con le modalità previste dall'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti;

i) a sottoporre al Consiglio Comunale il presente accordo e gli atti successivi ai fini dell'adozione ed approvazione della variante al Piano degli Interventi conformemente alle pattuizioni previste nel presente atto;

j) ad inserire le opere relative al presente accordo nel piano annuale e triennale delle opere pubbliche ove e come necessario;

k) a collocare tutto o parte del credito edilizio di cui alle precedenti lettere c) ed h) sulle aree che perverranno in di-

sponibilità al Comune, che potranno essere acquistate da  
ed , comunque come da previsione del Piano degli  
Interventi ed in attuazione dello stesso ed a norma dell'art.  
51 delle Norme Tecniche Operative del PI vigente che qui si  
intende richiamato e confermato;

l) a provvedere all'iscrizione sull'apposito registro comunale, a norma dell'art. 51 delle Norme Tecniche Operative del PI vigenti, del credito edilizio di cui alle precedenti lettere c) ed h) a seguito della stipula del convenzionamento del PUA dell'AT R06 ed a mantenere detta iscrizione per un periodo di 10 anni, fermo restando che detti crediti potranno essere utilizzati e/o commercializzati nel rispetto dell'ordine di iscrizione e con le modalità stabilite dall'art. 51 succitato.

#### Art. 4 - Rapporti con il PUA dell'AT R06

Le parti si danno reciprocamente atto che il contenuto del presente accordo dovrà essere riportato e recepito integralmente nel progetto urbanistico attuativo relativo al PUA dell'AT R06 e nella relativa convenzione stipulanda nella quale verranno meglio precisati i tempi di realizzazione delle opere e le modalità esecutive di dettaglio.

Sin d'ora viene stabilito che la convenzione di cui sopra dovrà prevedere che:

a) il rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del PUA dell'AT R06 e degli edifici privati delle AT R05a e AT R05b sarà condizionato all'avvenuta presentazione dalla parte privata ed approvazione dell'Amministrazione del progetto definitivo-esecutivo dell'unità destinata all'asilo da cedersi al Comune a titolo perequativo;

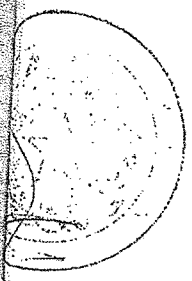
b) l'inizio dei lavori degli edifici privati potrà avvenire contestualmente o dopo l'inizio dei lavori di costruzione dell'asilo nido e questi ultimi previo espletamento del procedimento per l'appalto dei lavori;

c) il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità degli edifici privati sia condizionato all'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione ed in particolare del parcheggio pubblico ed alla cessione in proprietà al Comune delle stesse .

#### Art. 5 - Garanzie

Le obbligazioni assunte dalle Società e a seguito della sottoscrizione del presente accordo saranno assistite da fidejussione bancaria a prima richiesta rilasciata da istituto di credito di primaria importanza e solidità a favore del Comune da produrre in sede di convenzionamento del PUA dell'AT R06 per un importo non inferiore a quello delle opere di urbanizzazione da realizzare nonché a quello di cui all'art. 2-b relativo alla costruzione dell'asilo nido da cedere al Comune necessario e sufficiente a coprire i costi di realizzazione dell'asilo e delle opere di urbanizzazione.

In alternativa alla fidejussione bancaria il Comune potrà ac-



cettare una polizza fideiussoria a prima richiesta di primaria compagnia di assicurazione di gradimento del Comune stesso.

Il mancato pagamento del premio/commissione non può essere opposto al Comune di Fossò. La fideiussione deve riportare la clausola di validità fino ad espresso svincolo da parte del Comune.

In caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento di ciascuna delle obbligazioni di cui al presente accordo, il Comune è autorizzato a disporre delle rispettive cauzioni nel modo più ampio con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo. Le fidejussioni di cui sopra potranno essere fatte valere, entro i limiti di importo in ciascuna di esse indicati, senza beneficio della divisione e senza obbligo di preventiva escussione di debitori principali, per qualsivoglia inadempimento agli obblighi di cui al presente accordo; esse inoltre assistono il credito anche presso l'eventuale cessionario.

**Art. 6 - Spese ed oneri fiscali**

Tutti gli oneri fiscali ivi comprese le spese inerenti e conseguenti al presente accordo ed ai successivi atti di esecuzione, comprese le spese di registrazione e trascrizione del presente accordo sono a carico della ditta .

Ai fini della determinazione dell'imposta di registro per quest'atto - quando avesse a verificarsi la condizione ivi prevista dell'approvazione della variante - dichiarano le parti che il valore della transazione da esso portata è pari ad Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero).


**Art. 7 Trasferimento a terzi**

Nel caso di trasferimento anche parziale a terzi delle aree di cui alle premesse sub a), b), c) gli aventi causa, che dovranno essere resi edotti delle obbligazioni nascenti dal presente accordo oggetto di trascrizione ed al successivo PUA, saranno solidalmente tenuti con i danti causa all'adempimento delle suddette obbligazioni in quanto inscindibilmente connesse alle facoltà edificatorie previste relativamente a dette aree.

**Art. 8 - Inadempienze**

Nel caso di rinuncia da parte delle società e  
al presente accordo o di mancata presentazione del PUA dell'AT R06 entro un anno dall'entrata in vigore della variante urbanistica che recepisca il contenuto del presente accordo (ovvero di mancata integrazione degli elaborati di cui all'art. 3 lett. f) entro tre mesi dalla richiesta) il Comune si riserva di rivedere gli obiettivi di pianificazione per gli ambiti interessati dal presente accordo, dando corso alle varianti urbanistiche ritenute più opportune, previa revoca, in quanto possa occorrere, della variante di recepimento del presente accordo, o recesso dal medesimo.

In ogni altro caso di inadempimento al presente accordo od





alla convenzione attuativa del PUA (a puro titolo esemplificativo e non esaustivo: mancato inizio dei lavori di costruzione dell'asilo nel termine, grave ritardo nell'attività costruttiva, mancata ultimazione dei lavori, presenza di vizi o difetti ecc.) il Comune potrà far valere le garanzie di cui all'art. 5 fino alla concorrenza massima dell'importo garantito, previa richiesta scritta con indicazione dell'importo richiesto da inviare anche al garante/fidejussore, ogni eccezione rimossa nonostante eventuali opposizioni.

**Art. 9 - Richiami normativi**

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, oltre alle disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti oltre all'art. 35 della L.R. 11/2004 inerente la perequazione urbanistica

**Art. 10 - Risoluzione di eventuali controversie**

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 L. 241/1990, alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo competente territorialmente (TAR Veneto).

**Art. 11 - Termini**

Le pattuizioni contenute nel presente accordo cesseranno di avere efficacia se alla data del 31 ottobre 2012, non fosse ancora stata approvata la variante al Piano degli Interventi in attuazione del presente accordo, salva la facoltà delle Società ed di prorogare per iscritto il termine d'anzì indicato.

**Art. 12 - Definizione del contenzioso**

Le parti si danno atto che una volta che il presente accordo acquisti efficacia e valenza urbanistica per effetto del suo recepimento nel P.I., verrà meno l'interesse delle Società e alle azioni di annullamento e di condanna, accolte dal TAR con il conseguente venir meno, tra le parti, degli effetti delle sentenze del TAR Veneto impugnate.

Num. 68257 di rep.

Num. / di racc.

Padova, via E. degli Scrovegni n. 1/3

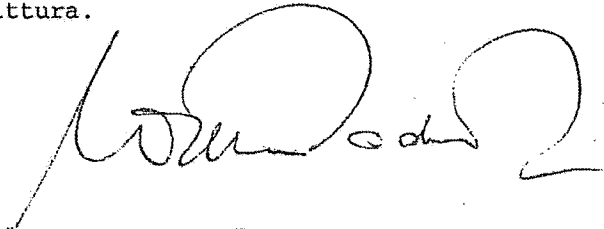
lì ventisette dicembre 2011 (duemilaundici)

A T T E S T O

io sottoscritto DOTT. LORENZO TODESCHINI PREMUDA, Notaio alla residenza di Padova, iscritto al Collegio Notarile di Padova,

che il signor: \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
residente a \_\_\_\_\_

della cui identità personale sono certo ha qui sopra e negli altri fogli apposto la sua sottoscrizione in mia presenza e vista ad ore 13,45, avendo io Notaio dato lettura alla parte di detta scrittura.



Num. 68259 di rep.  
Padova, via E. degli Scrovegni n. 1/3  
li ventisette dicembre duemilaundici

A T T E S T O

io sottoscritto DOTT. LORENZO TODESCHINI PREMUDA, Notaio alla residenza di Padova, iscritto al Collegio Notarile di Padova, che il signor:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
domiciliato a \_\_\_\_\_

della cui identità personale sono certo ha qui sopra e negli altri fogli apposto la sua sottoscrizione in mia presenza e vista ad ore diciotto, avendo io Notaio dato lettura alla parte di detta scrittura.

