



COMUNE DI ALPAGO - PROVINCIA DI BELLUNO

PROGETTO : **ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO**
FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI EDIFICIO
RESIDENZIALE SITO IN VIA GRAVE FORNACI - LOC. PUOS

COMMITTENTE : **DELLA VECCHIA GIANLUIGI E POLZOTTO NADIA**
Col di Cugnan, 51
32014 - Ponte nelle Alpi (BL)

PROGETTISTA : **Dott. Arch. Giacuzzo Marco**
Via Mantese,1
31010 - Mareno di Piave (TV)
Telefono e Fax N° 0438-28920
E-mail: info@marcogiacuzzo.com
Cell: 349-2388537

DATA:
Febbraio 2025

SCHEMA ACCORDO
EX ART. 6 L.R. 11/2004

8

MODIFICHE		Firma del Committente:	Firma del Progettista:
data	oggetto		
26/02/2025	Prima emissione		

ACCORDO EX ARTICOLO 6 LEGGE REGIONALE N. 11/2004

L'anno 2025, il giorno _____ del mese di _____, presso la Casa Comunale, in
Via Roma - Pieve, 31 - 32016 ALPAGO

tra

- _____, nata/o il _____ a _____, dirigente dell'Area Gestione del Territorio, domiciliato per la funzione presso la sede del Comune di Alpago, che interviene in nome, per conto ed interesse dell'Ente stesso, ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, nonché dell'articolo 109, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, a ciò autorizzato con decreto sindacale n. ____ del _____,
di seguito denominato "Comune";
- i signori Gianluigi Della Vecchia (cf DLLGLG78R21A757I), nato il 21/10/1978 a Belluno e Nadia Polzotto, nata il 06 02 1979 a Belluno cf: PLZND479B46A757L ambedue residenti in 32014 Ponte delle Alpi (BI), col di Cugnan 51 che interviene in qualità di proprietario dell'immobile censito catastalmente nel comune di Alpago alla Sez. C (Puos), Fg. 12, mapp. 89, 90, 926 e 1008 nel seguito del presente atto denominati "Parte Privata".

PREMESSO CHE

- il Comune di Alpago è dotato di Piano di Assetto del Territorio nella forma del Piano intercomunale (PATI), approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. 11/04 n. 237 del 14 settembre 2011 pubblicata sul Bollettino Ufficiale regionale n. 73 del 30 settembre 2011;
- il PATI non disciplina in via generale gli accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 lr. 11/2004 ma fa riferimento a tale istituto esclusivamente nel contesto di norme relative ad aree speciali, come emerge dagli artt. 23 Aree recettive e 30.1; disciplina invece la perequazione all'art. 3, lett. g), che contiene la definizione della "perequazione urbanistica" come istituto volto alla "equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi di trasformazione del territorio, dei diritti edificatori riconosciuti dal PATI e degli oneri derivanti dall'applicazione degli obiettivi di qualità e dalla dotazione di servizi", rinviando al piano degli interventi l'applicazione della perequazione stessa" e comunque stabilendo l'obbligo del perseguimento contemporaneo di "interesse pubblico e convenienza economica in ogni intervento", nonché all'art. 14, nel quale si rimette ancora al P.I. la definizione e la disciplina della relativa attuazione al P.i.;
- il Comune è altresì dotato di Piano degli Interventi (PI) approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 21 del 29 maggio 2018;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 30 novembre 2021 è stata approvata una variante parziale tecnica di assestamento;

- l'art. 9 delle NTO regola gli accordi approvati prima dell'entrata in vigore del P.I., riconoscendoli nel repertorio normativo, ma non disciplina gli accordi successivi, ammettendoli a norma di legge;
- la parte privata è proprietaria del lotto censito catastalmente alla Sezione C (Puos d'Alpagò), fg. 12, mapp. 89, 90, 926 e 1008, di superficie complessiva di 3.670 mq. ;
- Il lotto è urbanisticamente suddiviso in due parti, sia dal PATI, sia dal P.I.. Nel PATI, la parte a ridosso della strada pubblica, via Grave Fornaci, è classificata come zona ad Edificazione diffusa, regolata dall'art. 25 delle NTO; la parte più distante, come zona di miglioramento della qualità urbana (art. 33 NTO). Il P.I. classifica come zona "c1.1/58" la porzione a ridosso della strada pubblica; la porzione più distante, come zona agricola;
- La parte privata ha presentato proposta di accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 LR. 11/2004 in variante del P.I. relativamente a parte della porzione del lotto classificata come zona agricola per modificarne la destinazione in zona residenziale al fine di realizzare un immobile da destinare a casa di abitazione della volumetria massima di mc. 2.417 da conseguire utilizzando la volumetria di 1.100 mc applicata all'area in trasformazione sommata alla volumetria preesistente di 1.317 mc;
- è interesse della Parte Privata realizzare l'intervento di trasformazione urbanistico edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla perequazione urbanistica, comprensivi di quelli previsti dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter, dpr. 380/01 per il maggior valore derivante dalla variante urbanistica;
- è interesse del Comune di Alpagò procedere alla trasformazione urbanistico edilizia del territorio attraverso Accordo Pubblico-Privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004, comportanti variazione dello strumento urbanistico operativo rappresentato dal piano degli interventi, per poter utilizzare il contributo di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter, dpr. 380/01, per opere di sistemazione degli spazi pubblici e per opere pubbliche di cui il quadrante interessato dall'intervento necessita.

RILEVATO CHE

- la proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato alla riqualificazione edilizia di un ambito di insediamenti disorganici a destinazione residenziale mediante la sostituzione degli edifici esistenti, di carente qualità sotto il profilo delle prestazioni energetiche, e vicini alla strada via Grave Fornaci con il recupero della volumetria in forte arretramento, con beneficio per la viabilità della zona anche nella prospettiva di agevolare futuri lavori nella stessa;
- l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di utilizzare la perequazione per interventi programmati di manutenzione e miglioramento della viabilità comunale e degli spazi pubblici in via Grave Fornaci e nelle zone limitrofe;

VERIFICATO CHE

- la proposta progettuale è coerente con il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale;
- la proposta non deve essere sottoposta a valutazione o verifica ambientale strategica o ai sensi dell'art. 5, comma 4, del regolamento regionale 9 gennaio 2025, n. 3 "Regolamento attuativo in materia di VAS

(articolo 7 della legge regionale 27 maggio 2024, n. 12)”, che stabilisce che “Non rientrano nel campo di applicazione delle procedure di valutazione e verifica di cui agli articoli 3 e 4 del presente regolamento, le varianti al Piano di Assetto del Territorio (PAT) e al Piano degli Interventi (PI) di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, comprese quelle in recepimento di accordi pubblico-privato, finalizzate all'introduzione di nuove aree residenziali con superficie territoriale, anche cumulativa, inferiore a tre ettari, ad esclusione di quelle ricadenti in ambiti caratterizzati dalla presenza o preesistenza di attività di natura antropica che possano aver alterato una o più matrici ambientali, tra cui siti contaminati oggetto di bonifica, siti industriali dismessi, allevamenti dismessi”

- le parti intendono concludere un accordo per la realizzazione di una proposta di intervento, ai sensi dell'Art. 6 LR 11/2004, comprendente la determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del Piano degli Interventi;
- i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative stabiliti dal PATI, segnatamente dall'Art. 13 delle relative Norme Tecniche;
- il presente accordo costituisce parte integrante del Piano degli Interventi e dovrà essere successivamente recepito con deliberazione di adozione del Consiglio Comunale, ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento di approvazione;

SI PATTUISCE QUANTO SEGUE

1. PREMESSE

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente accordo.

2. OBIETTIVI

1. Gli obiettivi che i soggetti sottoscrittori raggiungono con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

- Riquilificazione di un ambito puntuale di territorio del centro storico di Puos-Valzella, con intervento di demolizione e ricostruzione in arretramento dalla strada e con ampliamento in funzione di miglioramento della qualità energetica dell'edificio; il contenuto dell'intervento è desumibile dalla cartografia, dalla scheda puntuale e dalla relazione allegate al presente accordo;

Comune:

- Utilizzo dei benefici da perequazione per valorizzazione dell'ambito puntuale suddetto ai fini della sistemazione delle attrezzature pubbliche a servizio del centro storico interessato dall'intervento puntuale e in sua prossimità;

3. OBBLIGHI

1. Parte Privata si obbliga:

a) a chiedere il permesso di costruire per la realizzazione dell'intervento di cui alla proposta di accordo ex art.6 LR 11/2004 entro 60 giorni dall'entrata in vigore della variante al PI che recepisce la proposta;

b) a corrispondere al Comune a titolo di beneficio pubblico la somma come sopra determinata di €47.125,00 dopo avere ricevuto la comunicazione dell'esito favorevole dell'istanza di permesso di costruire e prima del ritiro del permesso di costruire;

2. Il Comune si impegna:

a) a procedere al recepimento nel P.I. del presente accordo come meglio dettagliato nella scheda puntuale allegata al presente atto con apposita variante al piano degli interventi e con adeguamento della relativa cartografia, prevedendo la classificazione parziale del lotto di proprietà quale area c1.1 relativamente alla parte attualmente destinata a zona agricola per un totale di mq 1.885, con l'attribuzione di capacità edificatoria forfettaria di mc 1.100 in aggiunta alla volumetria preesistente nella porzione del lotto classificata come zona C1.1/58, quantificata in mc 1.317;

b) a rilasciare ai proponenti il permesso di costruire per realizzare nell'area di loro proprietà un fabbricato ad uso residenziale indicativamente descritto nella relazione tecnica e nell'elaborato planivolumetrico che si allega come parte integrante del presente accordo, precisandosi che il progetto definitivo potrà prevedere qualche limitata modifica rispetto al progetto planivolumetrico;

3. Parte Privata e Comune si impegnano a sottoscrivere il presente accordo entro 30 giorni dalla pubblicazione della delibera di approvazione della variante al PI di recepimento dell'accordo.

4. Efficacia

1. L'efficacia del presente Accordo Pubblico-Privato è condizionata al recepimento delle sue previsioni nel Piano degli Interventi entro e non oltre il 30 giugno 2025

5. SPESE E GARANZIE

1. Le spese inerenti e conseguenti il presente Accordo sono a totale carico della Parte Privata.

6. DISPOSIZIONI FINALI

1. La Parte Privata, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli edifici e/o delle aree oggetto di Accordo Pubblico-Privato, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente Accordo Pubblico-Privato.

2. La Parte Privata si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi riguardanti la perequazione urbanistica.

3. L'assunzione dei predetti obblighi da parte degli aventi causa libererà la Parte Privata.

4. Le parti danno atto che gli obblighi di interesse pubblico assunti a proprio carico dalla parte privata soddisfano anche gli oneri previsti dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter, dpr 380/01.

ALLEGATI

1. Scheda puntuale della variante con elaborato planivolumetrico;
2. Relazione tecnica di progetto;
3. relazione economica calcolo dei valori delle aree e della perequazione;;

Informativa privacy

Lo/a scrivente prende atto e dichiara altresì:

di aver preso visione dell'informativa per il trattamento dei dati personali ai sensi degli artt. 13 e 14 del regolamento europeo 679/16, presente alla pagina internet del portale padovanet
<https://www.padovanet.it/informativa-dati-personali-accordi-pubblico-privati>

Alpago, gg-mm-aaaa

Per il Comune

Dirigente Area Gestione del Territorio

Per la parte Privata