



Regione del Veneto

Provincia di Treviso

COMUNE DI PONZANO VENETO

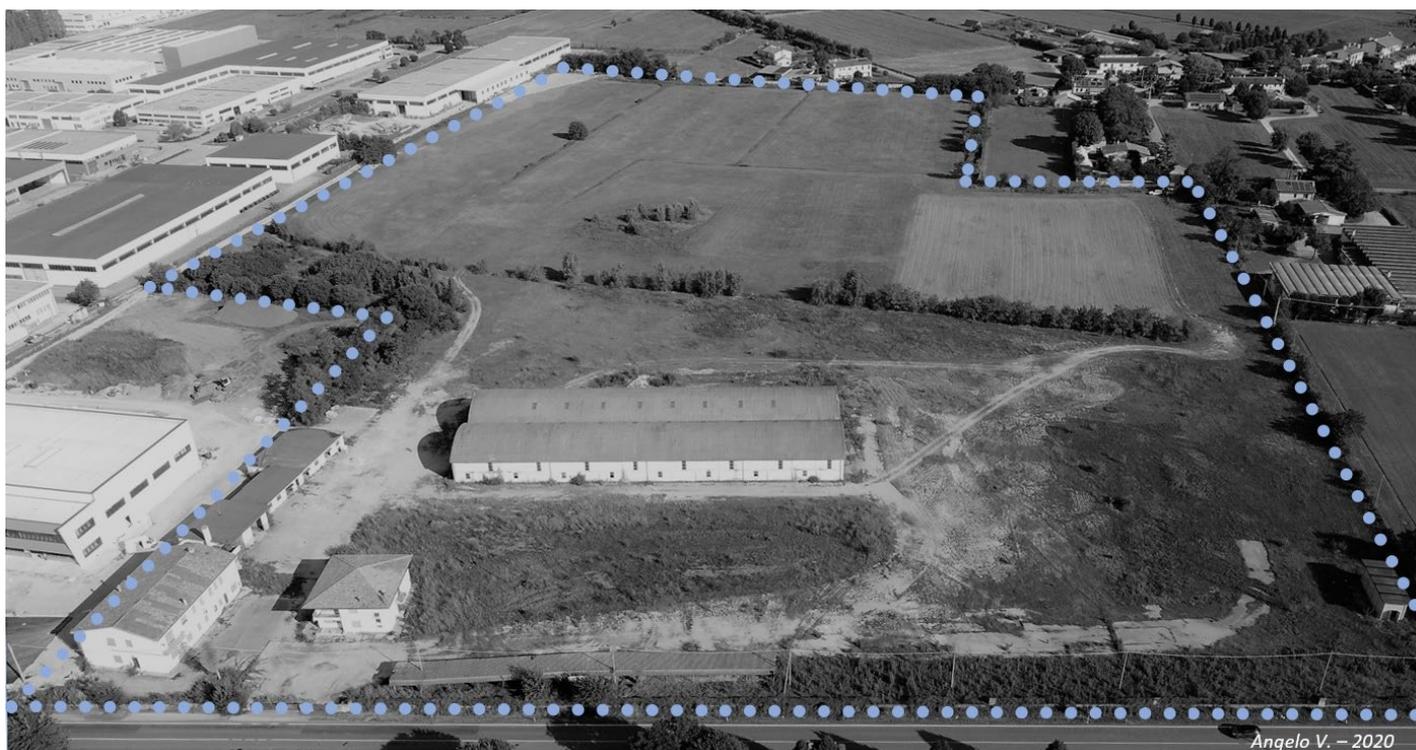
---

## Piano degli Interventi - variante n. 9

*art. 18 della Lr 23 aprile 2004, n. 11 – Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*

**accordo pubblico-privato “ex VENETA STRADE”**

*art. 6 della Lr 23 aprile 2004, n. 11*



**ACCORDO PUBBLICO – PRIVATO  
“EX VENETA STRADE”**

***Sindaco***

Antonello Baseggio

***Assessore all'Urbanistica***

Nicola Bernardi

***Segretario Comunale***

dott.ssa Nicoletta Mazzier

***Capo Dipartimento Coordinamento del Territorio***

arch. Paola Bandoli

---



ANTONIO FAVALORO

NOTAIO

Paese (TV) - Via Postumia 128/C

Tel. 0422/452234

info@studionotaiofavaloro.it

Rep. n. 25.841

Racc. n. 15.587

### Schema di accordo ambito di intervento "ex Veneta Strade"

(ex art.6 della L.R. n. 11/2004)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, il giorno quattro del mese di febbraio.

In Comune di Paese, nel mio studio di Via Postumia n. 128/c.

Avanti a me, dott. **Antonio FAVALORO**, Notaio residente in Paese, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Treviso, sono presenti:

- Crema Marcello, nato a Ponzano Veneto il 25 marzo 1942 e domiciliato e ove infra,

quale socio amministratore e legale rappresentante della società:

- **"EDIL CREMA S.N.C. DI CREMA MARCELLO & C."** con sede legale in Comune di Ponzano Veneto ed indirizzo alla via Luigi Rossi n. 7, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso- Belluno: 03584590263, avente numero R.E.A. TV-282317 e Partita I.V.A. 03584590263 e costituita nel territorio della Repubblica Italiana in data 13 novembre 2000;

più oltre chiamata anche come "*ditta proponente*";

- Bandoli Paola, nata a Treviso il 7 luglio 1972 e domiciliata per la carica ove infra,

la quale interviene nella sua qualità di Capo del 7° Dipartimento "Coordinamento del Territorio", in rappresentanza del:

- **"Comune di Ponzano Veneto"**, con sede municipale in via G.B. Cicogna, s.n.c., Codice fiscale 00517500260,

ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c), e art. 109, comma 2, del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e autorizzata alla firma del presente atto con decreto sindacale n. 51 del 23 dicembre 2020, esecutivo ai sensi di legge,

più oltre chiamato anche come "*Comune*".

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono del presente atto, con il quale

premessi

- che il **"Comune di Ponzano Veneto"** è dotato, ai sensi dell'art. 12 della L.R. del Veneto 23 aprile 2004, n. 11:

\* del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) , adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 in data 16 giugno 2008, approvato in Conferenza dei servizi riunita presso gli uffici della Direzione Urbanistica della Regione Veneto, in data 22 novembre 2008, ai sensi dell'art. 15, comma 6, del L.R. n. 11/2004 – approvazione ratificata con deliberazione della Giunta Regionale n. 110 del 27 gennaio 2009, pubblicata nel bollettino ufficiale della Regione Veneto n. 15 del 17 febbraio 2009 – divenuto efficace quindici giorni dopo la pubblicazione;

\* della Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 7 novembre 2013, esecutiva, ed approvata con D.G.P. n. 125 del 7 aprile 2014, esecutiva;

\* della Variante n. 2 al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), in adeguamento alla L.R. del Veneto n.14/2017 ed alla D.G.R.V. n. 688/2018, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 22 febbraio 2019, esecutiva;

- che con l'approvazione del P.A.T. , ratificata con la citata deliberazione della Giunta Regionale n. 110 del 27 gennaio 2009, è stato approvato uno specifico accordo tra il Comune ed un soggetto privato (ditta Veneta Strade s.r.l.) a norma dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, avendone l'Amministrazione Comunale va-



Registrato a  
Treviso

il 19/02/2021

al n. 5212 serie 1T

Euro 355,00

lutato positivamente i suoi contenuti pervenuti con proposta protocollata in data 18 febbraio 2008 al nr. 3294 di protocollo e recepiti dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 27 del 19 febbraio 2008;

- che i contenuti dell'accordo approvato ed inserito nell'ambito ATO 5 del P.A.T. quale zona produttiva consolidata, avevano previsto la delocalizzazione dell'attività produttiva (ex Veneta Strade) e l'insediamento di attività assenti ovvero carenti nel Comune di Ponzano Veneto mediante un intervento di riqualificazione e riorganizzazione urbanistica e funzionale dell'ambito attraverso un programma complesso interessante una superficie di m<sup>2</sup> 113.356 (centotredicimilatrecentocinquantasei), dei quali m<sup>2</sup> 40.173 (quarantamilacentosettantatrè) destinati a verde e parcheggio in corrispondenza della discarica dismessa e m<sup>2</sup> 73.183 (settantatremilacentottantatrè) ad attività produttive secondarie e terziarie, con m<sup>2</sup> 40.000 (quarantamila) di superficie netta di edificato con massimo la quota del 30% (trenta per cento) di superficie netta di pavimento da destinare all'attività commerciale, altezza massima stabilita da P.U.A. (max. ottanta metri) e m<sup>2</sup> 40.000 (quarantamila) di verde e parcheggio primari. Di contro, la parte privata si era impegnata a realizzare, a propria cura e spesa, opere pubbliche a titolo perequativo del valore complessivo di Euro 2.230.000,00 (duemilioni duecentotrentamila) (pari al 35% (trentacinque per cento) dell'incremento di valore dell'area conseguente alla variazione della disciplina urbana) delle quali fino al 50% (cinquanta per cento) del valore perequativo interessanti la viabilità di Via Santandrà e della Postumia Romana ed il restante 50% (cinquanta per cento) in opere pubbliche dislocate in altre parti del territorio comunale o trasformato in oneri finanziari da versare al Comune stesso. Agli oneri perequativi venivano aggiunti gli oneri inerenti al contributo di costruzione;

- che detto accordo a tutt'oggi non è stato recepito nel P.I. né mai attuato anche solo in parte, in quanto presso il Tribunale di Treviso risultava pendente, dall'anno 2014, il procedimento n. 118/2014 R.F. relativo al fallimento, dichiarato con sentenza n. 127/2014 del 3 giugno 2014, della suddetta società "VENETA STRADE – S.R.L.", in liquidazione, con sede a Ponzano Veneto;

- che a seguito di Verbale d'Asta in data 24 luglio 2019 del dott. Oscar Zambon, banditore preposto dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso, la società **"EDIL CREMA S.N.C. DI CREMA MARCELLO & C."** P.I.V.A. e Codice Fiscale 03584590263", con sede a Ponzano Veneto in via Luigi Rossi n. 7, è risultata aggiudicataria del diritto al trasferimento degli immobili siti nel Comune di Ponzano Veneto (TV) rientranti nell'ambito dell'accordo ex art. 6 sopra citato;

- che con successivo atto pubblico in data 6 agosto 2019, rep. 114.850 notaio Bianconi Maurizio di Treviso, registrato a Treviso il 7 agosto 2019 al n. 5691 serie 1T e trascritto a Treviso il 7 agosto 2019 ai nn. 31969/22575, la società "VENETA STRADE – S.R.L.", in liquidazione e in fallimento, rappresentata dal Curatore Fallimentare della società Dott. ROMANO Umberto, ha venduto alla società **"EDIL CREMA S.N.C. DI CREMA MARCELLO & C."** l'intera proprietà del compendio immobiliare, costituente l'ambito del citato accordo ex art. 6 L.R. n. 11/2004, sito nel Comune di Ponzano Veneto (TV) e catastalmente identificato come segue:

#### **Comune di Ponzano Veneto**

Catasto Fabbricati

Sezione C - Foglio 1

- Mn. 79 sub. 15 - Via Postumia n. 105 - p. T-1 - cat. A/10 - cl. U - vani 16,

sup. cat. totale mq. 376 - rendita euro 4.255,60;  
- Mn. 79 sub. 16 - Via Postumia n. 105 - p. T - cat. C/2 - cl. 1 - mq. 291, sup. cat. totale mq. 320 - rendita euro 510,98;  
- Mn. 79 sub. 18 - Via Postumia n. 105 - p. 1 - cat. A/3 - cl. 2 - vani 4, sup. cat. totale mq. 78 - rendita euro 206,58;  
- Mn. 79 sub. 19 - Via Postumia n. 105 - p. 1 - cat. A/3 - cl. 2 - vani 6,5, sup. cat. totale mq. 147 - rendita euro 335,70;  
- Mn. 79 sub. 20 - Via Postumia n. 105 - p. T - cat. C/3 - cl. U - mq. 165, sup. cat. totale mq. 150 - rendita euro 383,47;  
- Mn. 79 sub. 14 - Via Postumia n. 105 - p. T - area scoperta di mq. 4330 (quattromilatrecentotrenta) - bene non censibile comune ai sub 15, 16, 17 18 e 19;  
- Mn. 79 sub. 17 - Via Postumia n. 105 - p. T-1- vano scala - bene non censibile comune ai sub 18 e 19;

l'area coperta e scoperta del suddetto immobile è altresì descritta in Catasto Terreni, Foglio 22, con il Mn. 79 Ente Urbano di mq. 5160 (cinquemilacentosessanta);

confinante con i Mn. 511, 512, 509, 45 e 409, salvo altri o variati;

#### **Comune di Ponzano Veneto**

Catasto Fabbricati

##### Sezione C - Foglio 1

- Mn. 409 sub. 3 - Via Postumia n. 105 - p. T - cat. A/10 - cl. U - vani 6, sup. cat. totale mq. 132 - rendita euro 1.595,85;  
- Mn. 409 sub. 5 - Via Postumia n. 105 - p. 1 - cat. A/3 - cl. 2 - vani 6, sup. cat. totale mq. 134 - rendita euro 309,87;  
- Mn. 409 sub. 7 - Via Postumia n. 105 - p. T - cat. D/1 - rendita euro 13.790,00  
- Mn. 409 sub. 4 - Via Postumia n. 105 - p. T - vano scala ingresso e centrale termica - bene non censibile comune ai sub 3 e 5;  
- Mn. 409 sub. 6 - Via Postumia n. 105 - p. T - area scoperta di mq. 13.127 (tredicimilacentosettanta) - bene non censibile comune ai sub 3, 5 e 7;  
l'area coperta e scoperta del suddetto immobile è altresì descritta a Catasto Terreni, Foglio 22, con il Mn. 409 ente urbano di mq 16036 (sedicimilatrentasei);  
confinante con i Mn. 79, 45, 410 e 411, salvo altri o variati;

#### **Comune di Ponzano Veneto**

Catasto Fabbricati

##### Sezione C - Foglio 1

- Mn. 411 sub. 4 - Via Postumia n. 105 - p. T - cat. D/1 - rendita euro 1.190,00;  
l'area coperta e scoperta del suddetto immobile è altresì descritta al Catasto Terreni, Foglio 22, con il Mn. 411 ente urbano di mq. 3280 (tremiladuecentottanta);  
confinante con i Mn. 409, 410 e 327, salvo altri o variati;

#### **Comune di Ponzano Veneto**

Catasto Fabbricati

##### Sezione C - Foglio 1

- Mn. 410 - Via Postumia n. 105 - p. T - area urbana di mq. 11.551 (undicimilacinquecentocinquantuno);  
confinante con i Mn. 409, 70, 72 e 327, salvo altri o variati;  
- Mn. 415 - Via Postumia n. 105 - p. T - area urbana di mq. 31.152 (trentunomilacentocinquantadue);  
- Mn. 417 - Via Postumia n. 105 - p. T - area urbana di mq. 10 (dieci);  
confinante con i Mn. 34, 35, 330, 69, 70, 409, 79, 509 e 506, salvo altri o variati;

## Comune di Ponzano Veneto

Catasto Terreni

Foglio 22

- Mn. 34 di ettari 1 (uno), are 1 (uno) e ca 6 (sei) - semin arbor - cl. 3 - R.D. euro 59,72 R.A. euro 39,14;
- Mn. 35 di ettari 1 (uno), are 90 (novanta) e ca 47 (quarantasette) - semin arbor - cl. 2 - R.D. euro 162,31 R.A. euro 83,61;
- confinante con i Mn. 365, 471, 470, 128, 444, 267, 330, 69 e 415, salvo altri o variati;
- Mn. 69 - di are 3 (tre) e ca 30 (trenta) - prato - cl. 3 - R.D. euro 0,94 R.A. euro 0,43;
- Mn. 70 - di are 87 (ottantasette) e ca 45 (quarantacinque) - semin arbor - cl. 3 - R.D. euro 51,94 R.A. euro 33,87;
- confinante con i Mn. 415, 330, 459, 183, 330 e 410, salvo altri o variati;
- Mn. 288 - di are 5 (cinque) - incolt ster;
- confinante con i Mn. 409 e 411, salvo altri o variati;
- Mn. 330 - di are 75 (settantacinque) - semin arbor - cl. 2 - R.D. euro 63,91 R.A. euro 32,92;
- confinante con i Mn. 70, 69, 415, 35, 444, 267, 230 e 458, salvo altri o variati;

## Comune di Ponzano Veneto

Catasto Fabbricati

Sezione B - Foglio 6

- Mn. 1178 - Via dell'Indipendenza n. 10 - p. T - area urbana di mq. 439 (quattrocentotrentanove);
- confinante con i Mn. 920, 877 e 1139, salvo altri o variati;
- che detti immobili sono individuati negli attuali strumenti urbanistici generali (P.A.T.e P.I.) come segue:
  - \* quanto ai Mn. censiti al Fg. 22 del Catasto Terreni con i nn. 34, 35, 69, 70, 79, 330, 409, 410, 411, 415 e 417, come zona a destinazione agricola – Z.T.O. E - e ricadenti in ambito disciplinato da accordo stipulato ai sensi dell'art.6 della LR n.11 / 2004;
  - \* quanto al Mn. censito al Fg. 22 del Catasto Terreni con il n. 288 come area destinata a sedime stradale;
  - \* quanto al Mn. censito al Fg. 18 del Catasto Terreni con il n. 1178, come area destinata ad attività produttiva – Z.T.O. D - in ambito PUA.29, Piano urbanistico attuativo a destinazione produttiva denominato DEM;
  - \* quanto ai Mn. censiti al Fg. 22 del Catasto Terreni con i nn. 34, 35, 330 e 415 (parte), in area con fragilità geologica "non idonea";
  - \* quanto ai Mn. censiti Fg. 22 del Catasto Terreni con i nn. 415 (parte), 77 (parte), 79 (parte) e 409 (parte), in area con fragilità geologica "idonea a condizione";
- premessi altresì:
  - che a seguito dell'intervenuta L.R. del Veneto n. 50/2012, la realizzazione e l'apertura, con rilascio dell'autorizzazione commerciale, di strutture commerciali di grande superficie di vendita o dei c.d. "interventi di rilevanza regionale" (maggiori di m<sup>2</sup> 1.500) è subordinata alla procedura di accordi di programma tra Comune, Provincia e Regione. Detta Legge Regionale intende infatti assicurare che lo sviluppo delle attività commerciali sia compatibile con il buon governo del territorio, con la tutela dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, la salvaguardia dei beni culturali e paesaggistici e la tutela del consumatore, favo-

rendo la localizzazione degli interventi commerciali all'interno dei centri storici e urbani o il consolidamento dei poli commerciali esistenti al fine di rafforzare il servizio di prossimità e il pluralismo delle forme distributive;

- che in relazione alle indicazioni e ai contenuti della citata L.R. n. 50/2012 e allo stato di congiuntura economica in corso da alcuni anni che ha colpito anche il settore commerciale, confermata questa anche dal fatto che dal 2009 a tutt'oggi non sono pervenute manifestazioni di interesse sull'area da parte di soggetti operanti nella media e grande distribuzione di vendita, le previsioni che il P.A.T. ha assunto sull'ambito in parola in recepimento dell'accordo ex art.6, allo stato sono di fatto in parte inattuabili;

- che l'area per la sua localizzazione, accessibilità, dimensione e condizione in ogni caso risulta urbanisticamente vocata ad usi edificatori collegati alle particolari esigenze legate allo sviluppo futuro del territorio comunale, in quanto adiacente a viabilità primaria importante, a nuclei produttivi già consolidati e dotata di tutti i necessari servizi infrastrutturali;

- che la Variante n. 2 al P.A.T. approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11/2018, in adeguamento alla L.R. 6 giugno 2017, n. 14 - disposizioni per il contenimento del consumo di suolo - ha confermato l'area in argomento all'interno degli ambiti c.d. consolidati;

- che in ragione di tutto ciò la ditta proponente ha manifestato la propria disponibilità a rinunciare all'inserimento nell'area in parola di attività operanti nella media e grande struttura di vendita e proposto al Comune di convertire l'ambito alla destinazione produttiva, con una residuale parte a destinazione commerciale, e con una previsione di parco fotovoltaico sulla parte di area caratterizzata dall'ex discarica, a condizione che venga individuata nell'approvando P.I. una superficie da urbanizzare pari a circa m<sup>2</sup> 75.000 (settantacinquemila) e di una superficie fondiaria di non meno di m<sup>2</sup> 49.000 (quarantanovemila) con l'assegnazione degli indici edificatori previsti dalle vigenti N.t.O. al P.I. per le zone di espansione ZTO "D" - ZONE DESTINATE ALLA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI nonché la possibilità di realizzare un parco fotovoltaico sull'ambito individuato come "ex discarica";

- che a tal fine, la ditta proponente ha dichiarato la propria disponibilità alla sottoscrizione di un accordo pubblico/privato ai sensi dell'art.6 della L.R. n. 11/2004, con la procedura prevista dall'art. 9 del P.A.T., a modifica di quello recepito dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 27 del 19 febbraio 2008, accettando di eseguire quanto proposto mediante un piano urbanistico attuativo riguardante la costruzione di fabbricati a destinazione produttiva e parzialmente commerciale, e seguendo le procedure previste dalla normativa specifica in materia per quanto concerne la realizzazione di un parco fotovoltaico nelle quali verrà anche determinato il contributo straordinario che la ditta proponente dovrà garantire al Comune, nonché accettando altresì la perequazione prevista dall'art. 13 delle Norme Tecniche Operative vigenti (non maggiore del 35% (trentacinque per cento) dell'incremento di valore attribuito all'area oggetto di proposta di variante in Z.t.O. D), determinata mediante perizia giurata oltre allegata sulla base dei parametri vigenti, in euro 489.071,10 (quattrocentottantanovemilasettantuno e dieci), che sarà riconosciuta al Comune, come da precedente accordo ex art. 6 Veneta Strade, mediante l'esecuzione diretta di opere pubbliche o di interesse pubblico, di importo pari al contributo perequativo, interessanti la viabilità, quali la sistemazione del nodo viario tra la S.P. n. 55 e la S.P. n. 56 in località Sant'Antonio, comunque opere funzionali all'intervento di

trasformazione urbanistica proposto, rendendosi altresì disponibile ad anticipare il contributo di costruzione ordinario commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria dovuto ai sensi dell'art. 16, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, e s.m.i., per gli interventi edificatori proposti e determinato in via preliminare su base tabellare in euro 286.785,04 (duecentottantaseimilasettecentottantacinque e zero quattro), fatto salvo conguaglio a favore del Comune all'atto del rilascio dei titoli abilitativi edilizi che saranno richiesti, aggiornato secondo le tabelle comunali in vigore in quel momento, per realizzare direttamente, a scomputo, altre opere di urbanizzazione primaria extra ambiti di intervento, quali a titolo esemplificativo, la prosecuzione del percorso protetto per utenze deboli lungo la S.P. n. 102, comunque anche queste funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica proposto;

considerato:

- che la proposta avanzata dalla ditta proponente è stata oggetto di un tavolo di concertazione con l'Amministrazione Comunale di Ponzano Veneto per giungere alla definizione dei contenuti dell'accordo;

- che l'esito delle valutazioni effettuate, il Comune ha ritenuto che l'operazione rivesta un rilevante interesse pubblico, in quanto:

a) dal punto di vista urbanistico e ambientale, appare coerente con la localizzazione e le condizioni dell'area nonché con gli indirizzi generali di sviluppo e corretta gestione del territorio, poste alla base delle previsioni del P.A.T.;

b) dal punto di vista sociale, appare rispondente ai bisogni e agli interessi della comunità locale e agli obiettivi di sviluppo nonché al miglioramento della qualità degli insediamenti;

c) sotto il profilo patrimoniale, comporta un incremento delle opere pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi ad esclusiva cura e spesa della ditta proponente;

- che il presente accordo rappresenta un'intesa tra il Comune e la ditta proponente che dovrà essere recepita, ai fini della sua efficacia, nella deliberazione di adozione di una o più varianti al P.I. ed è condizionata alla loro definitiva conferma con l'approvazione delle stesse varianti al P.I. secondo la procedura prevista dalla L.R. n. 11/2004;

visti e considerati:

- le disposizioni dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, secondo cui "1. I comuni, le provincie e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. 2. Gli accordi di cui al comma 1 sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti della pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi. 3. 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. 4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni";

- l'art. 9 delle Norme Tecniche del P.A.T., che regola la procedura per

l'approvazione degli accordi pubblico/privato;  
considerato altresì:

- che il Sindaco, ai sensi dell'art.18, comma 1, della L.R. n. 11/2004, ha illustrato al Consiglio Comunale il documento preliminare alla Variante n.9 al P.I.;
  - che in questa fase preliminare dell'elaborazione delle proposte di Variante al P.I., da sottoporre poi all'adozione e approvazione degli organi ed Enti competenti, sussistono le condizioni stabilite dalla citata LR. n.11/2004 per addivenire ad accordi ai sensi dell'art.6 della legge regionale stessa;
  - che la proposta della ditta proponente risulta essere stata presentata da soggetto avente la disponibilità dell'area in argomento e comporta l'inserimento negli atti di pianificazione urbanistica comunale dei contenuti indicati nella proposta stessa.
  - che l'Amministrazione Comunale approva il presente accordo nei limiti della sua competenza in questa fase procedurale, ossia ai fini della definitiva formulazione delle proposte di Variante al P.I. che dovranno poi essere sottoposte all'adozione e all'approvazione del Consiglio Comunale, il tutto in conformità alle pertinenti disposizioni della vigente Legge Regionale del Veneto n. 11/2004;
  - che questo accordo costituirà un allegato al P.I. e pertanto, diventerà efficace, anche per fasi, se e quando saranno state definitivamente approvate le suddette varianti al summenzionato strumento di pianificazione urbanistica;
- tutto ciò premesso e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, a modifica dell'accordo ex art. 6 L.R. n. 11/2004 recepito dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 27 del 19/02/2008 e approvato giusta delibera n. 31 del 23 luglio 2020 del Consiglio Comunale e delibera n. 9 del 19 gennaio 2021 della Giunta Comunale, convengono quanto segue:

#### **Art. 1-Premesse.**

1.1. Le premesse costituiscono parte integrante del presente accordo.

#### **Art. 2-Impegni del Comune.**

2.1.- L'Amministrazione comunale, ritenuto che la proposta formulata dalla ditta proponente rivesta rilevante interesse pubblico e che essa incida solo sui contenuti discrezionali della pianificazione urbanistica comunale, si impegna, per quanto di sua competenza, a recepire:

1) entro sei mesi nella proposta di Variante al P.I., da sottoporre agli organi ed enti competenti per l'approvazione, i contenuti urbanistici-edilizi della proposta stessa presentata dalla ditta proponente inerenti l'attribuzione all'area di mq 75.000 (settantacinquemila) indicata negli estratti cartografici oltre allegati in un unico fascicolo degli indici edificatori previsti dalle vigenti N.t.O. al P.I. per la zona ZTO "D" ZONE DESTINATE ALLA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI;

2) entro cinque anni nella proposta di Variante al P.I., da sottoporre agli organi ed enti competenti all'approvazione, i contenuti urbanistici-edilizi della proposta inerenti alla realizzazione del parco fotovoltaico nell'area dell'ex discarica indicata nei suddetti estratti cartografici.

Più precisamente, il Comune nel contesto delle citate varianti al P.I., si impegna alla puntuale conferma dei contenuti del presente Accordo, garantendo l'inserimento, per quanto di propria competenza, di ogni aspetto attinente al contenuto del P.I., oltre che di ogni altra previsione, di competenza del Comune, necessaria o utile a rendere eseguibile l'intervento in oggetto nel rispetto dei contenuti dell'Accordo.

#### **Art. 3- Impegni della Parte Privata.**

3.1. Fermo quanto previsto nel successivo articolo 3.1-bis, la ditta proponente si impegna a realizzare direttamente, a propria cura e spesa, secondo le direttive del Comune, nel rispetto della tempistica che sarà fissata in sede di sottoscrizione della convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di cui al successivo articolo 3.2 ("Convenzione PUA") e su progetti condivisi tra le parti, nonché a cedere allo stesso Comune o ad altri enti pubblici indicati dal Comune medesimo, le opere pubbliche o di interesse pubblico interessanti la viabilità, quali la sistemazione del nodo viario tra la S.P. n. 55 e la S.P. n. 56 in località Sant'Antonio, oltre ad altre opere di urbanizzazione primaria extra ambiti dei P.U.A. riguardanti le aree citate in premessa, quali sempre a titolo esemplificativo la prosecuzione del percorso protetto per utenze deboli lungo la S.P. n. 102 ("Opere extra ambiti"), tutte comunque opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento proposto di trasformazione urbanistica del territorio, a fronte del valore del contributo perequativo quantificato e citato in premessa, nonché a scomputo della parte commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria del contributo di costruzione di cui al comma 1 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, e s.m.i., anch'essa quantificata e citata in premessa.

La ditta proponente, inoltre, si impegna, fin d'ora, a realizzare, a propria cura e spesa, tutte le opere di urbanizzazione che prevederanno i progetti di P.U.A. degli ambiti oggetto del presente accordo, a scomputo della parte commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria del contributo di costruzione di cui al comma 1 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, e s.m.i., nonché a cedere al Comune tutte le opere di urbanizzazione realizzate ed altresì, a cedere in proprietà al Comune, a titolo gratuito, le aree interessate da dette opere nonché gli standard urbanistici pubblici.

Si precisa che, sussistendone i presupposti, trova applicazione l'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001, e s.m.i..

La ditta proponente, altresì, si impegna a fornire, a titolo gratuito, le indagini e relazioni specialistiche necessarie all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla osta o atti di assenso comunque denominati necessari per l'approvazione delle varianti al P.I. di recepimento del presente accordo, impegnandosi a corrispondere al Comune, per l'approvazione della ridetta variante l'importo complessivo massimo di euro 9.896,64 (novemilaottocentonovantasei e sessantaquattro) (importo da intendersi aggiuntivo rispetto al contributo perequativo di cui in premessa), che sarà versato al Comune dalla ditta proponente in sede di sottoscrizione della Convenzione PUA o comunque a seguito di documentata richiesta del Comune.

Fermo quanto previsto nel successivo articolo 3.1-bis, l'impegno finanziario per l'esecuzione delle opere extra ambiti sopra indicate, non potrà superare l'importo perequativo e del contributo di costruzione dovuto commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria nelle premesse indicati, inclusi i corrispettivi relativi alla progettazione, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza sostenuti dalla ditta proponente, in applicazione dei minimi tariffari per simili prestazioni professionali, per la realizzazione delle Opere extra ambiti, nonché gli oneri fiscali diretti e indiretti. In aggiunta a quanto sopra, la ditta proponente si impegna altresì a corrispondere al Comune l'ulteriore importo complessivo massimo di euro 8.000,00 (ottomila) (importo da intendersi aggiuntivo rispetto al contributo perequativo citato in premessa), quale contributo per gli oneri sostenuti dal Comune stesso per l'eventuale acquisizione, ac-

catastamento e accorpamento al demanio stradale di terreni di proprietà di terzi interessati dalla prosecuzione del percorso protetto per utenze deboli lungo la S.P. n. 102. Resta inteso che gli oneri per l'eventuale acquisizione, accatastamento e accorpamento al demanio stradale di terreni di proprietà di terzi interessati dalla realizzazione della sistemazione del nodo viario tra la S.P. n. 55 e la S.P. n. 56 in località Sant'Antonio saranno totalmente a carico del Comune che al riguardo utilizzerà l'importo ricevuto dalla Provincia ai sensi del successivo punto 3.1-bis .

Dovrà comunque essere garantita, con l'impegno finanziario di cui al contributo perequativo citato in premessa, la progettazione e la realizzazione, quantomeno, della sistemazione del nodo viario tra la S.P. n. 55 e la S.P. n.56 in località Sant'Antonio, come da progetti di fattibilità tecnica-economica e definitivo agli atti del Comune, nonché in conformità della convenzione con la Provincia, nota alle parti, all'uopo sottoscritta dal Comune in data 8 maggio 2020 prot. n. 7594/2020 ("Nodo viario"), e la prosecuzione del percorso protetto per utenze deboli lungo la S.P. n. 102 fino all'ambito di intervento.

3.1-bis L'importo che il Comune riceverà dalla Provincia, quale cofinanziamento dell'intervento, per la realizzazione del Nodo Viario (in forza dell'atto sottoscritto dal Comune in data 8 maggio 2020 prot. n. 7594/2020 e della nota del Presidente della Provincia di Treviso prot 59182/2020 del 29 ottobre 2020, protocollata in Comune con il n. 18781/2020 del 3 novembre 2020) verrà utilizzato dal Comune per sostenere gli oneri per l'eventuale acquisizione, accatastamento e accorpamento al demanio stradale di terreni di proprietà di terzi interessati dalla realizzazione della sistemazione del nodo viario tra la S.P. n. 55 e la S.P. n. 56 in località Sant'Antonio. Il residuo importo, al netto di eventuali altri importi che il Comune dovesse utilizzare in relazione alla sistemazione del Nodo viario su indicato, sarà versato dal Comune alla Ditta entro il termine di 15 (quindici) giorni decorrente dalla data di ricevimento del saldo da parte della Provincia a fronte del corretto adempimento, da parte della Ditta, degli obblighi assunti con il presente accordo e a fronte della contestuale assunzione, da parte della Ditta, dell'impegno ad eseguire o a far eseguire opere pubbliche o di interesse pubblico di importo non inferiore a quello ricevuto dal Comune. Al riguardo, il Comune e la Ditta si impegnano fin d'ora alla sottoscrizione di un nuovo specifico accordo aggiuntivo al presente, in linea con le previsioni dello stesso anche per quanto concerne le garanzie da prestare al Comune, che avrà ad oggetto prioritariamente opere da eseguirsi in continuità a quanto previsto dal presente accordo e quindi in un ulteriore sviluppo del percorso protetto per utenze deboli lungo la S.P. n. 102 o in altre opere nel medesimo ambito territoriale, ed il cui valore (rilevante anche al fine di verificare il rispetto, da parte della Ditta, dell'impegno finanziario di cui al presente accordo e riferito all'importo perequativo e al contributo di costruzione dovuto commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione) sarà determinato applicando un ribasso percentuale non inferiore al 15% (quindici per cento) all'elenco prezzi che sarà parte integrante del progetto delle opere approvato dal Comune e che sarà predisposto riferendosi al Prezziario della Regione Veneto (si precisa che il medesimo metodo - applicazione di un ribasso percentuale non inferiore al 15% (quindici per cento) all'elenco prezzi, parte integrante del progetto, da predisporre riferendosi al prezziario della Regione Veneto sarà applicato per la determinazione dell'importo delle Opere extra ambiti, rilevante ai fini del rispetto da parte della Ditta dell'impegno finanziario di cui sopra).

La convenzione PUA, per quanto riguarda la realizzazione del Nodo viario a cura della Ditta proponente, dovrà contenere previsioni tali da garantire il rispetto delle condizioni sostanziali alla cui osservanza è subordinato il riconoscimento del su indicato cofinanziamento da parte della Provincia. Resta peraltro inteso fra le Parti che la Ditta proponente non potrà mai essere ritenuta responsabile dal Comune della perdita del predetto finanziamento provinciale per mancato rispetto dei termini temporali originariamente previsti dalla convenzione con la Provincia, riconoscendo che il Comune ha ottenuto una proroga dei predetti termini.

Al termine di ogni intervento dovranno essere consegnati al Comune, in uno con il certificato di collaudo finale/certificato di regolare esecuzione, gli elaborati di "*as built*" dell'intervento e la relazione acclarante.

3.2. La ditta proponente si impegna, anche, a presentare gli elaborati relativi al P.U.A. riguardante l'ambito produttivo-commerciale, in conformità ai contenuti del presente accordo, entro il termine di sei mesi dall'approvazione della variante al P.I. di cui all'articolo precedente (articolo 2.1, sub 1) e a sottoscrivere la relativa convenzione attuativa entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione del P.U.A. da parte del Comune, mentre presenterà la procedura autorizzativa relativa l'ambito del parco fotovoltaico, sempre in conformità ai contenuti del presente accordo, entro cinque anni dall'approvazione della variante puntuale al P.I. di cui all'art.2.

3.3. La ditta proponente si rende altresì disponibile ad anticipare il contributo di costruzione ordinario commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria, dovuto ai sensi dell'art. 16, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, e s.m.i., per la realizzazione degli edifici all'interno dell'ambito del P.U.A. con destinazione produttiva-commerciale, mediante la realizzazione diretta, a scomputo, di opere di urbanizzazione primaria funzionali al suddetto intervento di trasformazione urbanistica del territorio.

3.4. La convenzione urbanistica per l'attuazione del P.U.A. relativo all'ambito produttivo-commerciale potrà prevedere, qualora ne ricorrano i presupposti, lo scomputo della parte del contributo di costruzione commisurato alla sistemazione ambientale, per la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio in questione.

3.5. La ditta proponente qualora proceda all'alienazione in tutto o in parte degli immobili in premessa citati, si impegna a rendere edotti gli acquirenti degli oneri assunti con il presente accordo, facendoli idoneamente richiamare negli atti di compravendita e riportare nella nota di trascrizione. In ogni caso, la cessione a terzi degli immobili, non libera la ditta proponente da nessuna delle obbligazioni di cui al presente accordo fino a una specifica liberazione disposta dall'Amministrazione Comunale. Dette obbligazioni permangono anche in caso di trasferimento degli immobili a seguito di procedura transattiva e/o fallimentare.

#### **Arte. 4- Inadempienze.**

4.1. La ditta proponente dichiara di essere a conoscenza che qualora rinunci a partecipare alle fasi successive, attivata la procedura di cui all'art. 3.2., parte prima, ed in particolare, non presentasse entro sei mesi il Piano Urbanistico Attuativo dell'ambito produttivo-commerciale conseguente all'inserimento nel P.I. dell'area, consentirà all'Amministrazione Comunale di riproporre liberamente gli obiettivi di pianificazione per gli ambiti interessati dal presente accordo, in conseguenza alla mancata adesione – pur parziale - della ditta proponente, ciò

al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici del P.A.T. e del P.I. .

4.2. Nel caso il contenuto e le clausole del presente accordo non fossero state portate a conoscenza degli aventi causa dalla ditta proponente, l'Amministrazione comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima ditta proponente inadempiente, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

#### **Arte. 5- Condizioni.**

5.1. Il presente accordo perderà automaticamente efficacia con rinuncia a qualsivoglia pretesa della Ditta nei confronti del Comune, su semplice comunicazione scritta della ditta proponente al Comune, da inviarsi entro sei mesi al verificarsi dei seguenti fatti:

- a) nel caso che le Varianti al P.I. necessarie per dare attuazione al presente accordo non siano state approvate definitivamente nelle rispettive tempistiche indicate all'art. 2 e con i contenuti conformi a quelli proposti dalla ditta proponente e tali da rendere possibile l'effettiva attuazione integrale dell'iniziativa prospettata (resta peraltro inteso che l'eventuale mancata approvazione della variante al PI di cui al numero 2 articolo 2.1 inerente la realizzazione del parco fotovoltaico nelle tempistiche di cui all'art. 2, pur consentendo alla Ditta proponente di risolvere il presente accordo con semplice comunicazione scritta inviata al Comune, non inficerà l'eventuale intervenuta attuazione del presente accordo per le varianti già approvate e per le opere nel frattempo già eseguite);
- b) nel caso che la condizione di cui alla precedente lettera a) non si verifichi, per qualsiasi ragione, entro il termine massimo di cinque (5) anni dalla sottoscrizione del presente accordo (fermo quanto previsto nella parentetica della precedente lettera a).

5.2. Le due condizioni sopra indicate si intendono formulate nell'interesse della ditta proponente, la quale pertanto avrà facoltà di rinunciare ad una qualsiasi o ad ambedue delle suddette condizioni risolutive mediante comunicazione scritta da inviare all'Amministrazione comunale entro i sei mesi successivi all'avveramento della/e condizione/i stessa/e.

5.3.- Nell'eventualità che il P.A.T. e il P.I. siano approvati con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla ditta proponente e tali da rendere possibile solo un'attuazione parziale dell'iniziativa prospettata, il presente accordo perderà efficacia (con rinuncia a qualsivoglia pretesa della Ditta nei confronti del Comune) se entro i successivi sei mesi le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo del presente atto idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti ed interessi.

5.4. La ditta proponente è a conoscenza che il Comune, esclusivamente per ragioni di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta, potrà recedere unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione dell'indennizzo, in relazione ai pregiudizi verificati in danno alla ditta proponente derivanti dal suddetto recesso, come previsto dall'art. 11, comma 4, della legge n. 241/1990.

5.5 Le previsioni urbanistiche nonché gli altri accordi, del presente atto sostituiscono quelli dell'atto citati in premessa, prot. Comunale n. 3294 del 18 febbraio 2008 e recepiti con deliberazione di Giunta Comunale n. 27/2008.

#### **Art. 6- Garanzie.**

6.1. Dalla data di approvazione definitiva delle Varianti al P.I. che recepiscono il presente accordo, la ditta proponente sarà tenuta a prestare all'Amministrazione

ne comunale, entro i successivi sei mesi, una garanzia, nelle forme previste dalle vigenti normative in materia di garanzie, dell'importo adeguato all'adempimento degli obblighi qui assunti (ovvero pari all'importo perequativo ed allo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria) e a garanzia dell'adempimento degli obblighi qui assunti. Detta garanzia potrà essere progressivamente ridotta in base all'avanzamento dei lavori extra ambito P.U.A..

6.2.- Fino a quanto non sarà stata prestata la garanzia di cui al punto precedente, il Comune avrà facoltà di soprassedere al rilascio di provvedimenti amministrativi in attuazione dei contenuti del P.I. relativamente alle aree di intervento citate in premessa.

#### **Arte. 7- Adempimenti fiscali**

7.1. Per norma di registro, si dichiara che il presente atto sarà soggetto a registrazione a tassa fissa.

7.2. Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti al presente accordo, sono a carico della ditta proponente con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile al presente accordo ed in particolare, dei benefici della legge 28 gennaio 1977, n.10, e successive modifiche ed integrazioni, trattandosi di accordo volto all'applicazione di previsioni urbanistiche. Viene inoltre esclusa l'iscrizione di ipoteca legale, stante la natura pubblicistica delle obbligazioni regolate dal presente accordo.

#### **Art. 8- Richiami normativi.**

8.1. Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, trovano applicazione le disposizioni dell'art.6 della L.R. del Veneto n. 11/2004, e successive modifiche e integrazioni, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

8.2. Il presente accordo sarà efficace solo se recepito con il provvedimento di adozione del P.I., secondo le forme di pubblicità e di partecipazione di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004, e solo a seguito di conferma delle sue previsioni con l'approvazione delle necessarie varianti al P.I. stesso.

#### **Art. 9-Allegati.**

Costituiscono allegati del presente accordo:

Allegato "A": Perizia giurata;

Allegato "B": estratti cartografici del P.I. con individuazione degli ambiti di intervento.

#### **Art. 10 - Lettura degli allegati**

Le parti esonerano me Notaio dalla lettura di quanto allegato, attestando di essere a conoscenza del contenuto.

#### **Art. 11 - Rinuncia all'ipoteca legale**

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Io Notaio ho dato lettura del presente atto ai comparenti, i quali lo confermano conforme alla propria volontà.

Detto atto, scritto parte a mano e parte a macchina da me Notaio e da persona di mia fiducia, consta di quattro fogli e fin qui di pagine tredici e viene sottoscritto alle ore dieci e minuti quaranta.

F.TO - CREMA MARCELLO - PAOLA BANDOLI - ANTONIO FAVALLORO NOTAIO - L.S.



ALLEGATO "A"  
AL REP. N. 25.841  
RACC. N. 15.587

COMUNE DI PONZANO VENETO PROVINCIA DI TREVISO

### PERIZIA ESTIMATIVA

Il sottoscritto ing. Roberto Dal Moro, nato a Roncade (TV) il 18.05.1956, con studio in Conegliano (TV) in via Padova n. 96, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso. al nr. A992, in seguito all'incarico di stima conferitomi Sig. CREMA Marcello, nato a Ponzano Veneto (TV) il 25 marzo 1942, nella sua qualità di socio, amministratore, legale rappresentante della società: "EDIL CREMA S.N.C. DI CREMA MARCELLO & C", con sede in Ponzano Veneto (TV), via Luigi Rossi n. 7, Partita I.V.A., Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno 03584590263, R.E.A. n. TV-282317, procede alla redazione di una perizia estimativa di immobili, di proprietà della medesima ditta, quale espletamento dell'incarico ricevuto.

La presente perizia di stima è finalizzata alla ricerca dell'incremento di valore dei terreni di proprietà siti nel Comune di Ponzano Veneto (TV). Incremento corrispondente alla differenza tra il valore commerciale del bene stimato a seguito della futura realizzazione delle opere, secondo le previsioni degli interventi ammessi dall'ex art.6 della L.R. n.11/2004, e il valore attribuito attualmente al bene stesso.

#### Descrizione del bene immobile

Il bene immobile è un terreno denominato area "ex VENETA STRADE", ubicato nel Comune di Ponzano Veneto (TV), con affaccio sulla Strada Provinciale n.102 (Postumia), ed è identificato catastalmente:

COMUNE DI PONZANO VENETO

*Roberto Dal Moro*  
*Marcello Crema*



Catasto Fabbricati - Sezione C - Foglio 1 (uno)

mapp. 79 sub. 15 - Via Postumia n. 105 - p. T-1 – Cat. A / 10 - Cl. U-  
vani 16 - superficie catastale totale mq.376 - R.C. Euro 4.255,60;

mapp. 79 sub. 16 - Via Postumia n. 105 – p. T - Cat. C/2 - Cl. 1- mq.  
291 - superficie catastale totale mq. 320 -R.C. Euro 510,98;

mapp. 79 sub. 18 - Via Postumia n.105 - p. 1 - Cat. A / 3 – Cl. 2 - vani  
4 - superficie catastale totale mq. 78 totali escluse aree scoperte mq.76  
– R.C. Euro 206,58;

mapp. 79 sub. 19 - Via Postumia n.105 – p. 1 – Cat. A/3 – Cl. 2- vani  
6,5 , superficie catastale totale mq. 147 totali escluse aree scoperte  
mq 145 – R.C. Euro 335., 70;

mapp. 79 sub. 20 - Via Postumia n. 105 - p. T – Cat. C / 3 - Cl. U - mq  
165 - superficie catastale totale mq. 150 - R.C. Euro 383,47;

mapp. 79 sub. 14 - Via Postumia n.105 - p. T - B.C.N.C. (area scoperta  
di mq. 4330 comune ai subalterni 15, 16, 17, 18, 19 e 20);

mapp. 79 sub. 17 - Via Postumia n. 105 – p. T-1 - B.C.N.C. (vano scala  
comune ai subalterni 18 e 19);

l'area coperta e scoperta del suddetto immobile è altresì descritta in  
Catasto Terreni, Foglio 22, con il mapp. 79 Ente Urbano di mq. 5160  
(cinquemilacentosessanta);

mapp. 409 sub. 3 - Via Postumia n. 105 - p. T - Cat. A / 10 - Cl. U - vani  
6 - superficie catastale totale mq. 132 – R.C. Euro 1.595,85;

mapp. 409 sub. 5 - Via Postumia n.105 - p. 1- Cat. A/ 3 - Cl. 2 - vani 6  
- superficie catastale totale mq.134 totale escluse aree scoperte mq.  
132 - . R.C. Euro 309.873;



mapp. 409 sub. 7- Via Postumia n. 105 – p. T – Cat. D / 1 - R.C. Euro  
13.790,00;

mapp. 409 sub. 4 - Via Postumia n. 105 – p. T – B.C.N.C. (vano scala,  
ingresso e centrale termica comune ai subalterni 3 e 5);

mapp. 409 sub. 6 - Via Postumia n. 105 - p. T - B.C.N.C. (area scoperta  
di mq. 13127 comune ai subalterni 3, 5 e 7);

l'area coperta e scoperta del suddetto immobile e altresì descritta al  
Catasto Terreni, Foglio 22, con il mapp. 409 ente urbano di m 16036  
(sedicimilatrentasei);

mapp. 411 sub. 4 - Via Postumia n. 105 - p. T-Cat. D/1 - R.C. Euro  
1.190,00 (cabina elettrica con corte esclusiva di mq. 3244);

l'area coperta e scoperta del suddetto immobile è altresì descritta al  
Catasto Terreni, Foglio 22, con il mapp. 411 ente urbano di mq. 3280  
(tremiladuecentottanta);

mapp. 410 - Via Postumia n. 105 - p. T - area urbana mq. 11551;

mapp. 415 - Via Postumia n. 105 - p. T - area urbana mq. 31152;

mapp. 417 - Via Postumia n. 105 – p. T - area urbana mq. 10;

COMUNE DI PONZANO VENETO

Catasto Terreni - Foglio 22 (ventidue)

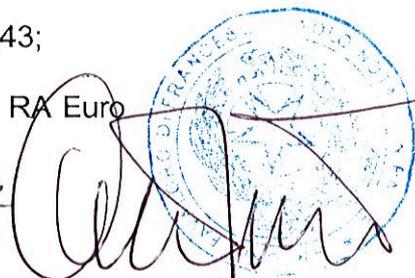
mapp. 34 – semin arbor Cl. 3 Ha 01.01.06 RD Euro 59,72 RA Euro  
39,14;

mapp. 35 – semin arbor Cl. 2 Ha 01.90.47 RD Euro 162,31 RA Euro  
83,61;

mapp. 69 - prato Cl. 3 Ha 00.03.30 RD Euro 0,94 RA Euro 0,43;

mapp. 70 – semin arbor Cl. 3 Ha 00.87.45 RD Euro 51,94 RA Euro

*Decreto di concessione*



33,87;

mapp. 288 - incolt ster Ha 00.05.00 RD Euro 0,00 RA Euro 0,00;

mapp. 330 – semin arbor Cl. 2 Ha 00.75.00 RD Euro 63,91 RA Euro 32,92;

COMUNE DI PONZANO VENETO

Catasto Fabbricati - Sezione B - Foglio 6 (sei)

mapp. 1178 - Via Dell'Indipendenza n. 10- p. T- area urbana mq. 439;

Destinazione urbanistica

Nel "Piano di Assetto del Territorio – Carta della Trasformabilità" l'area è definita come Ambito Territoriale Omogeneo: "ATO 05 – Postumia nord", normato dall'art.25 delle Norme Tecniche del PAT, al capitolo: Norme specifiche per gli ATO.

L'intera area è assoggetta all'approvazione da parte dell'amministrazione comunale di un Piano Urbanistico Attuativo, nel quale andranno specificate le ipotesi progettuali. E' prevista una quota perequativa del 35% dovuta all'incremento di valore dell'immobile, a seguito della potenzialità edificatoria assegnata.

Le previsioni urbanistiche vigenti del P.I. dell'area in oggetto sono riassumibili nelle seguenti:

- Ambito interessato da accordi tra soggetti pubblici e privati – art. 1 L.R. 11/2004 (disciplinato dall'art. 7 comma 13 punto 1 delle Norme Tecniche Operative)
- Area con fragilità geologica – idonea a condizione – disciplinata dall'art. 44 comma 2 delle NTO
- Area con fragilità geologica – non idonea – disciplinata dall'art. 44



comma 3 delle NTO

### Proposte della proprietà

La proprietà ha formulato una proposta di recupero dell'area (APP: Proposta di Accordo Pubblico-Privato: prot. N. 4768 del 13/02/2020), che prevede:

- la realizzazione di insediamenti prevalentemente industriali – artigianali in zona consolidata per attività produttive (circa 49.000 m<sup>2</sup>).
- la realizzazione di una minima parte a destinazione commerciale (1.500 m<sup>2</sup>).
- Intervento di riqualificazione dell'area a nord con possibile destinazione a parco fotovoltaico.

### Accessi all'area

La nuova area, pur confrontandosi con la zona industriale esistente posta ad est, adotterà un sistema di accessi alla viabilità così riassunto:

- un ingresso principale da via Postumia (SP 102), con la realizzazione di corsie di decelerazione ed immissione alla strada provinciale;
- un secondo accesso potrà avvenire a nord-ovest dell'area tramite collegamento già esistente a via dell'Indipendenza e successivamente a via Postumia tramite l'esistente intersezione canalizzata;
- un terzo accesso potrà avvenire a sud-ovest passando a confine con l'area "Dm.7" (attualmente in fase di edificazione), a sua volta

*Quincy M. M. ...*

*[Signature]*



connessa a via dell'Indipendenza in prossimità dell'intersezione con via Postumia.

#### Dati dimensionali del bene

Definendo le caratteristiche del bene in oggetto, si riassumono i seguenti dati dimensionali:

- superficie trasformabile 75.020 mq
- superficie edificabile: 48.994 mq
  - area produttiva 44.441 mq
  - area commerciale 4.553 mq

#### Valori noti delle aree

Dalle informazioni note si hanno dati relativi ai valori attuali attribuibili alle aree e alle opere di urbanizzazione necessarie. Tali valori sono riassumibili in:

- Costo opere di urbanizzazione primaria 1.900.000 €
- Valore attuale dell'area trasformabile 1.150.000 €

Valore riportato nell'atto di acquisto dalla procedura fallimentare rep.114850 del 6/8/19 – Notaio Bianconi.

Parametrizzando tali valori alla superficie trasformabile, si hanno

- valore unitario opere urbanizzazione primaria:
- $1.900.000 \text{ €} / 75.020 \text{ mq} = 25,33 \text{ €/mq}$
- valore unitario area (acquisto):
- $1.150.000 \text{ €} / 75.020 \text{ mq} = 15,33 \text{ €/mq}$

#### Perizia di stima

Ai fini dell'applicazione delle perequazione urbanistica si definisce l'incremento di valore corrispondente alla differenza tra il valore



commerciale stimato del bene a seguito della potenziale variante al P.I. (di recepimento della proposta), rispetto al valore del bene prima della trasformazione. Di tale incremento spetterà al Comune una percentuale del trentacinque per cento (35%), quale coefficiente perequativo, in relazione all'incremento di valore del bene.

Si procede con la determinazione del valore di mercato che, con buona probabilità, verrebbe ottenuto da un rapporto di compravendita del bene, comparandolo con elementi aventi simili caratteristiche, sia tipologiche che territoriali.

Si utilizza tale procedimento in quanto esiste un sistema di mercato, nel territorio in esame, riferibile sia a procedimenti analoghi già espletati, sia a valori consolidati reperibili da stime immobiliari esistenti.

Esistono nella zona immobili con proprietà e posizione simili ai beni da stimare, dei quali si sono reperiti i relativi prezzi di offerta e un comune parametro unitario, ovvero un prezzo in Euro/mq. I dati raccolti permettono di individuare i valori unitari attribuiti con maggior frequenza a terreni simili a quelli oggetto della presente valutazione.

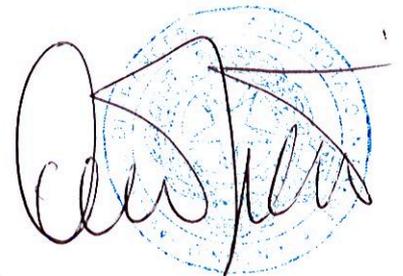
Sulla base dei valori medi stimati, in relazione ai prezzi di mercato analizzati, si è arrivati alla conclusione di attribuire i seguenti valori economici:

- area produttiva 66,00 €/mq
- area commerciale 80,00 €/mq

per cui si hanno i seguenti valori complessivi:

- area produttiva 66 € / 44.441 mq = 2.933.106,00 €
- area commerciale 80 € / 4.553 mq = 364.240,00 €

*Deemed Marco* *Arduini*



sommano:

3.297.346,00 €

Il valore della perequazione, invece, si calcola moltiplicando il coefficiente perequativo (35%) per la differenza tra il valore finale stimato dell'area e il valore stimato delle opera di urbanizzazione, ovvero:

$(3.297.346,00 \text{ €} - 1.900.000,00 \text{ €}) \times 0,35 = 489.071,00 \text{ €}$

Conegliano 1/7/2020



*[Signature]*  
Ing. Roberto Dal Moro

ALLEGATI:

- Allegato n.1 – estratti Catastali e degli Strumenti Urbanistici



CRON N. 1373/2020 R.G.N. 5093/2020



**TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO**

**ASSEVERAZIONE**

Art. 5 R.D. 09/10/1922 n. 1366, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000.

L'anno 2020 il giorno 01 del mese di luglio nella sede dell'Ufficio Giudiziario su intestato, avanti il sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso

Il signor DAL MORO ROBERTO ROBERTO  
(Cognome e Nome)

Nato a RONCADE (TV) il 18/05/1956  
(Luogo, Provincia e Data)

Residente a TREVISO (TV) in VIA BELLUCCI n. 3  
(Luogo, Provincia, Indirizzo e Numero civico)

Documento CARTA D'IDENTITÀ n. AU0386896  
(tipo di documento, numero documento)

Identificato tramite valido documento di riconoscimento, **AU0386896**, il quale chiede di giurare la sopra estesa perizia ai sensi delle seguenti norme Art. 5 R.D. 9/10/1922 n. 1366, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000.

Iscritto all'Ordine/Albo: ORDINE INGEGNERI dal 05/03/1984  
della provincia di : TREVISO  
Specializzazione : INGEGNERE EDILE CIVILE

Il cancelliere, previe le ammonizioni di legge sull'importanza del giuramento e sulle conseguenze penali per il reato di falso, invita il perito al giuramento di rito che egli presta ripetendo la formula :

**"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità".**

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

IL CANCELLIERE

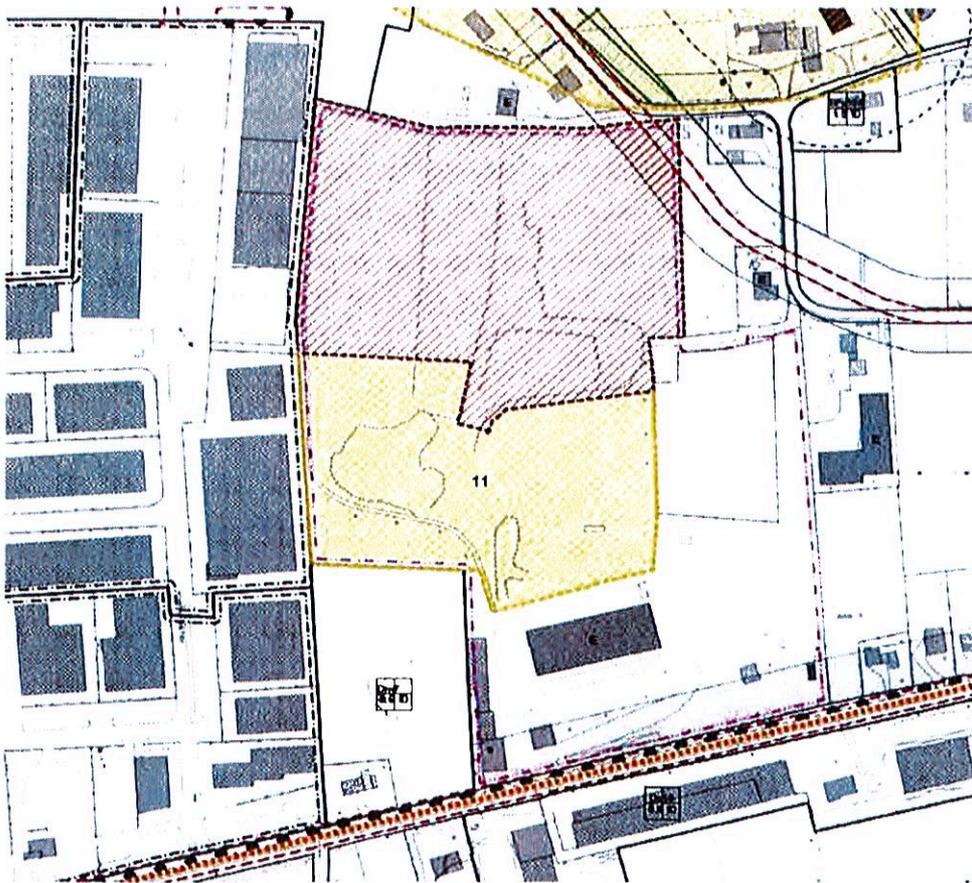
Il Funzionario  
Dott.ssa Paola Iop



## ALLEGATO n. 1

Documento allegato alla Perizia Giurata di Stima, con informazioni riguardanti l'ambito di intervento e le definizioni degli Strumenti Urbanistici.

### PI (Piano degli Interventi)



ambito interessato da accordi tra soggetti pubblici e privati - art. 6 L.R. 11/2004



area con fragilità geologica - idonea a condizione



area con fragilità geologica - non idonea

Rif.: PI - tavola 2b – Centri residenziali e produttivi – scala 1:2.000

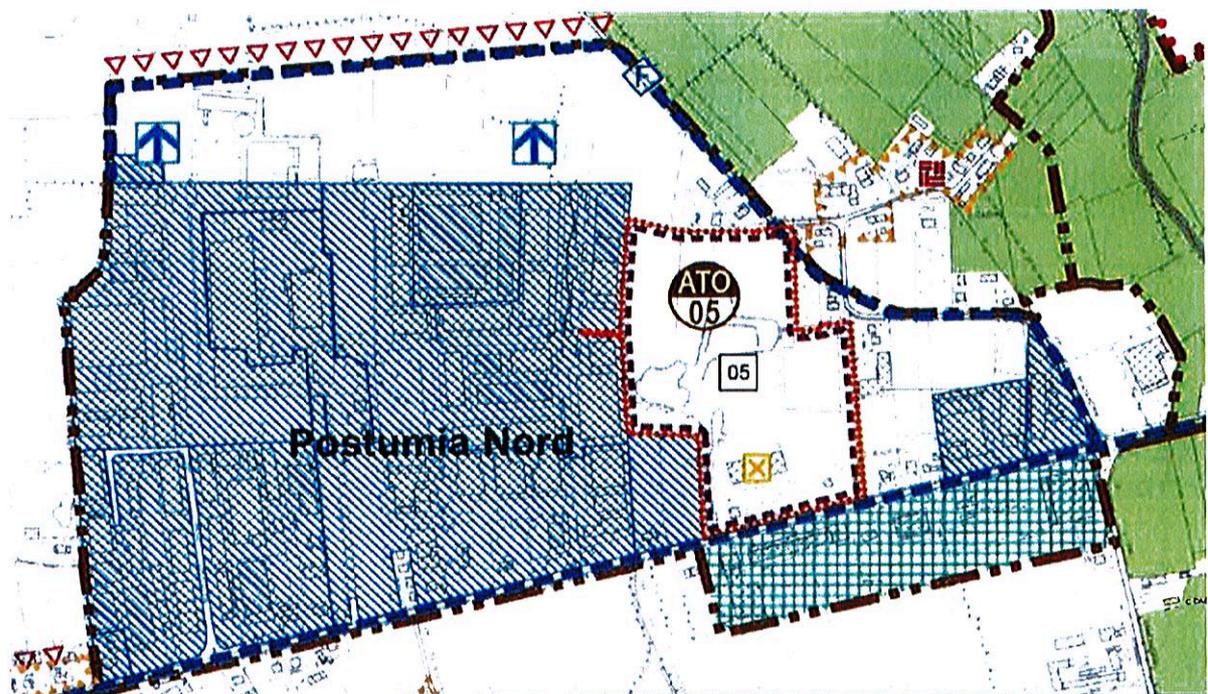
Le previsioni urbanistiche vigenti del PI del compendio territoriale in oggetto sono le seguenti:

- Ambito interessato da accordi tra soggetti pubblici e privati – art. 1 L.R. 11/2004 – disciplinato dall'art. 7 comma 13 punto 1 delle Norme Tecniche Operative (d'ora in poi NTO) che recita "Sono

indicati nelle tavole del PI quattro ambiti disciplinati da un accordo stipulato ai sensi dell'articolo 6 della LR 11 e così denominati:

1. Veneta strade, in relazione al programma complesso previsto dal PAT, da attuare con un PI successivo a questo  
... omissis ..."
- Area con fragilità geologica – idonea a condizione – disciplinata dall'art. 44 comma 2 delle NTO che recita: "area 11 - Veneta Strade: devono essere verificati lo spessore e la consistenza del materiale di riporto utilizzato per la colmatazione dell'area; gli interventi in quest'area debbono essere preceduti dallo studio e dal piano di cui all'area 4, con le medesime finalità e procedure.";
  - Area con fragilità geologica – non idonea – disciplinata dall'art. 44 comma 3 delle NTO che recita: "Nelle aree geologicamente non idonee non è ammesso alcun intervento diverso dalla normale conduzione dei fondi agricoli e dalle opere di ricomposizione ambientale; sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e legittimi, senza aumento di volume; le medesime aree possono essere destinate a parcheggio".

### PAT (Piano di Assetto del Territorio)



Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi



Accordi tra soggetti pubblici e privati - articolo 6, LR 11/2004

Rif.: PAT – tavola 4 – Carta della trasformabilità – scala 1:10.000

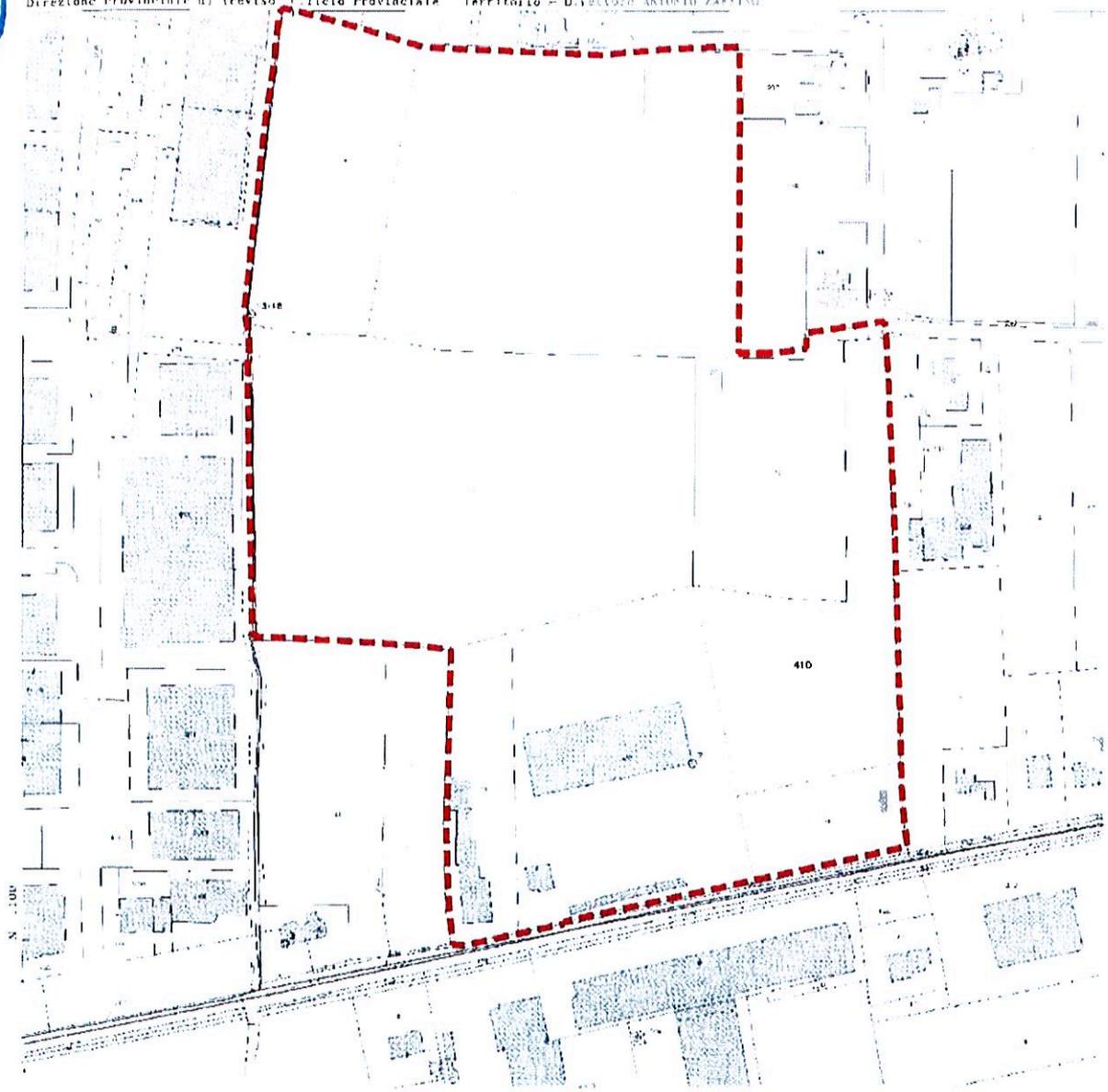
*Anna Maria*  
*Arca*

*[Signature]*



# CATASTO

Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale Territorio - Direttore ANTONIO ZAPPALÀ



Estratto Catastale con indicato l'ambito di intervento (tratteggi in rosso)

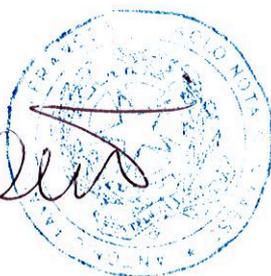
---

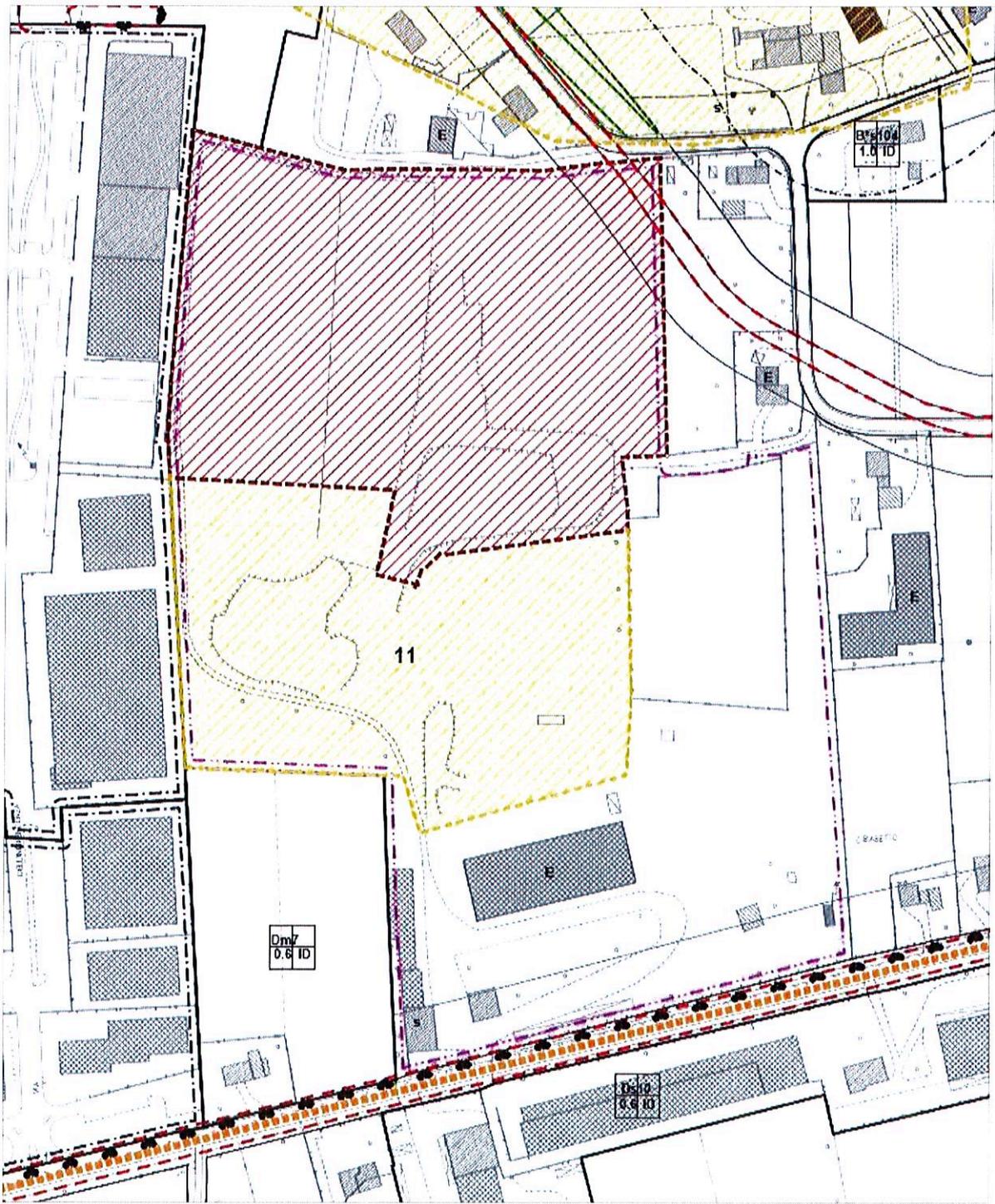
## ESTRATTI CARTOGRAFICI

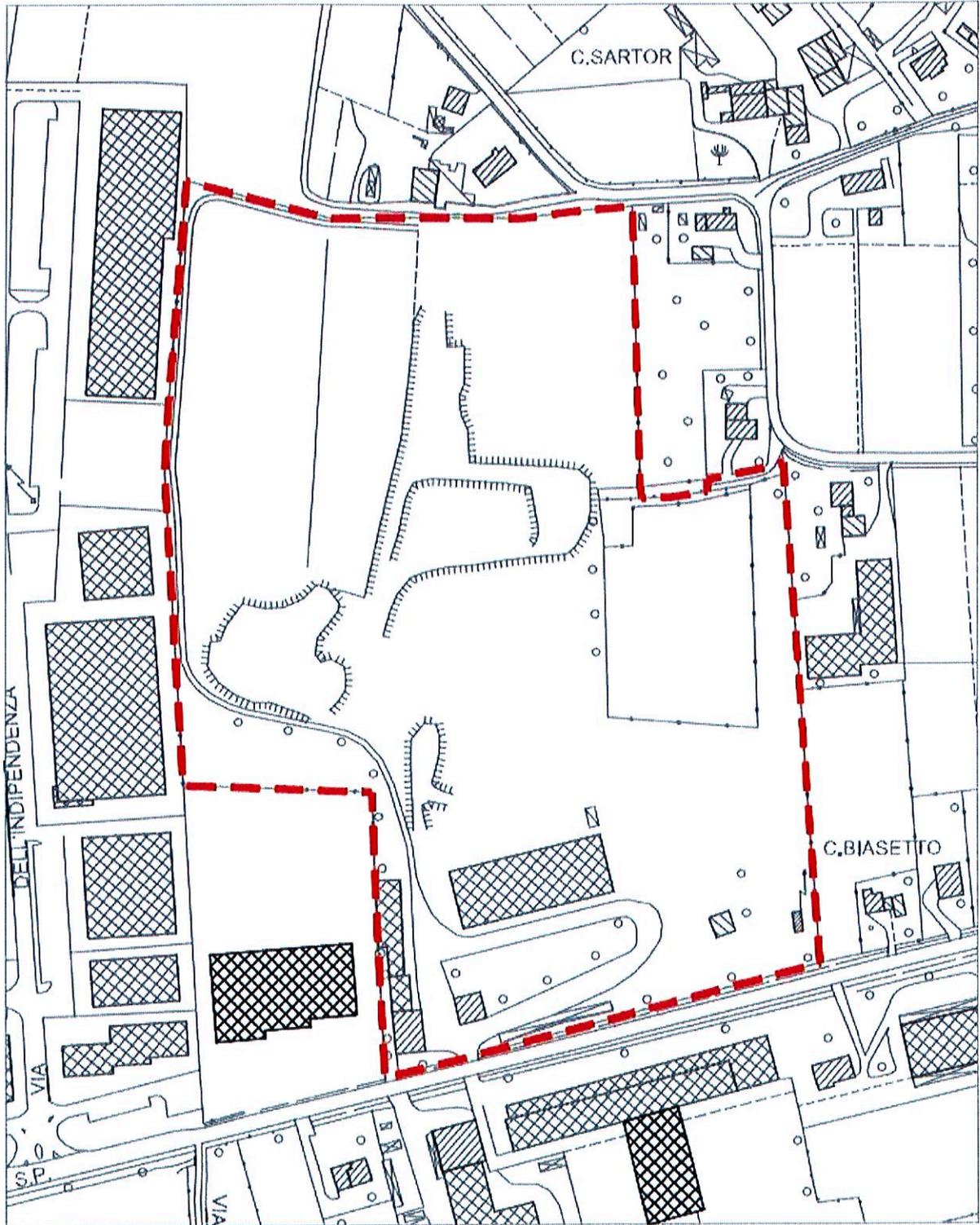
---

*Anna Maria*  
*Andriano*

*Autofirma*



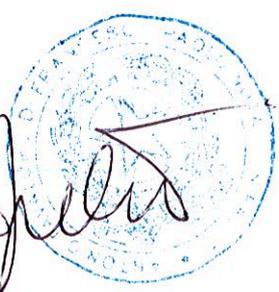


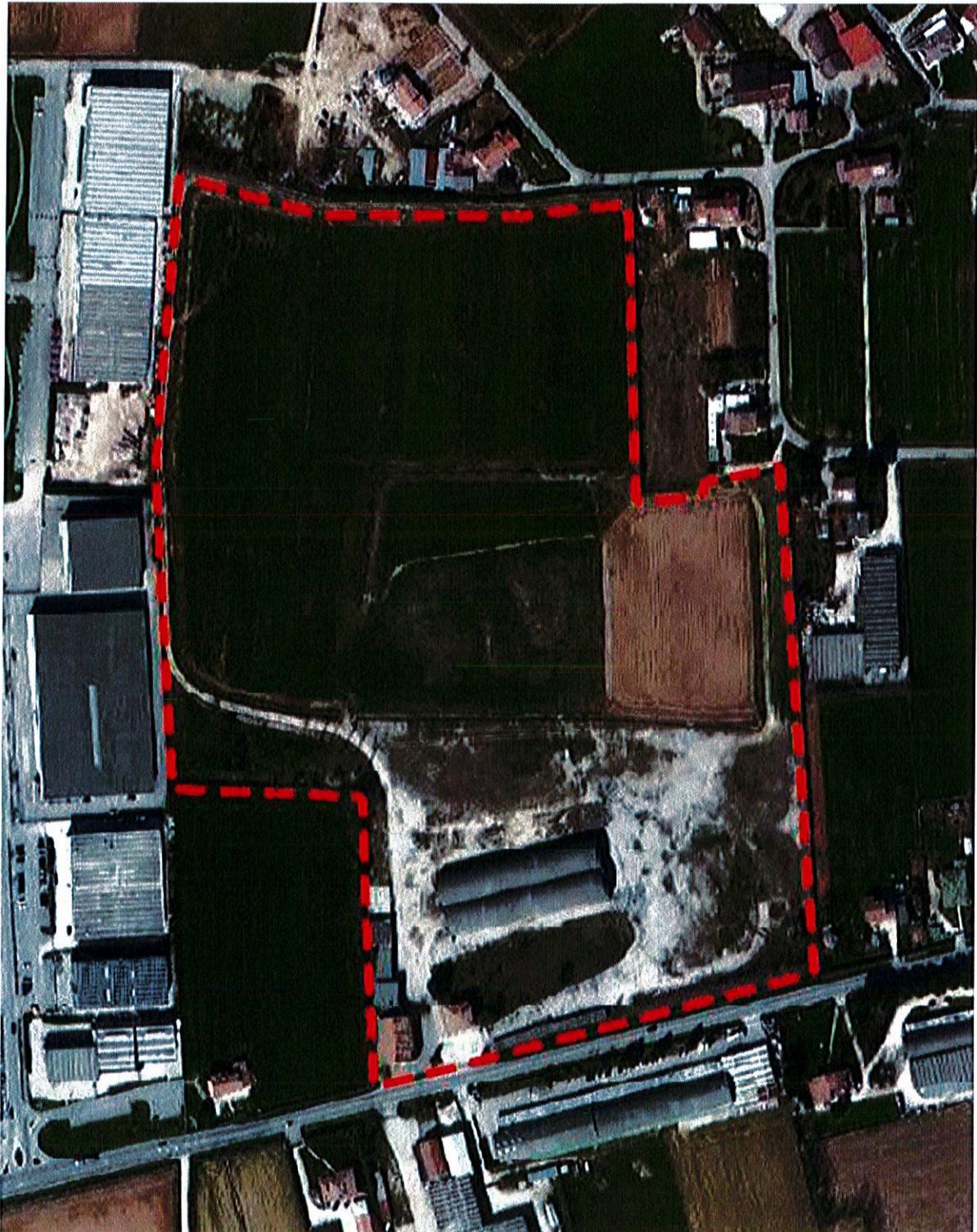


 Ambito APP

*Anna Maria  
Parducci*

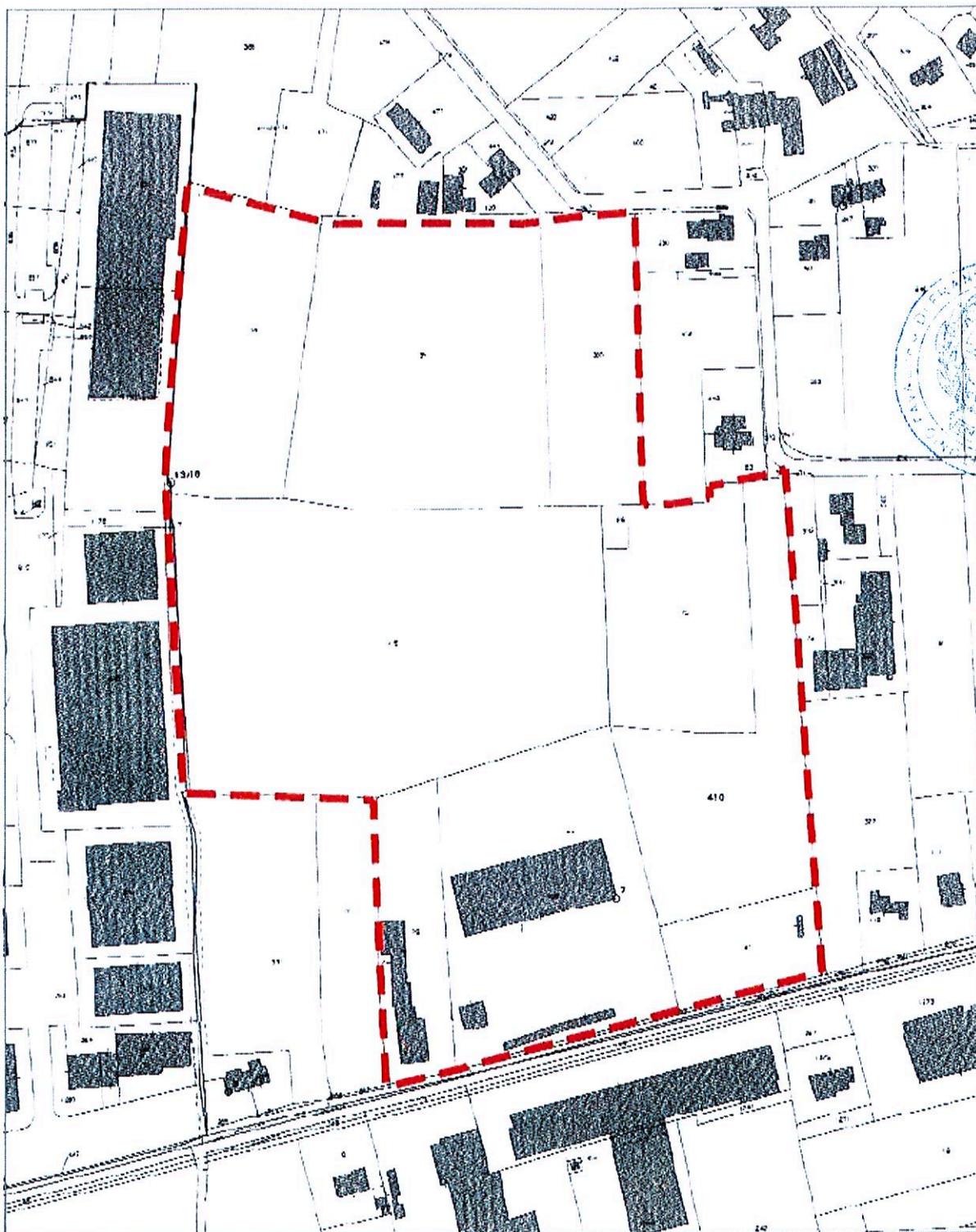
*Autore*



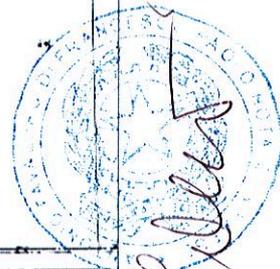


Ambito APP





 Ambito APP



*Atto di...*  
*Atto di...*  
*Atto di...*

