

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE  
ISCRITTA AL N. 4 DELL'O.D.G. DELLA SEDUTA DEL 01/03/2019**

**OGGETTO: Approvazione modifica schema accordo fra il comune di Cornedo Vicentino e la ditta Athena Immobiliare srl, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11, approvato con D.C.C. n. 18 del 30-04-2018.**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**PREMESSO** che:

-con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 18 del 30-04-2018 è stato approvato lo “schema Accordo fra il Comune di Cornedo Vicentino e la ditta ATHENA IMMOBILIARE srl, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23/04/2004 n. 11.”

-il succitato accordo prevede quanto segue:

- *nel corso della formazione del P.I., il Comune di Cornedo Vicentino si è orientato ad utilizzare la metodologia degli accordi pubblico/privati, ai sensi del richiamato art. 6 della LR 11/'04, per tutte le iniziative di rilevante valore strategico per il Comune, al fine di assicurare il miglior assetto del territorio comunale, unitamente ad un progetto di sviluppo edificatorio sostenibile;*

- *il Promotore è proprietario ed ha la disponibilità degli immobili così censiti all'agenzia del Territorio del Comune di Cornedo Vicentino, fog. 26 mappali 33, 352, della superficie reale di mq 32.335 (superficie nominale di 31.785mq), classificati dal vigente P.I. come ZTO D3.1 (ZONA “D3” - ESPANSIONE MISTA CORNEADO SUD - P.P.- zona di espansione per insediamento residenziale, commerciale-ricettivo-direzionale, ricreativo-sportivo), oltre all'area di cui al foglio 8 mappali 296, 297 della superficie di mq 6.320, classificata dal vigente P.I. come zona F2 di interesse comune (28 – struttura assistenziale mista);*

- *la previsione relativa alla zona D3.1 (ex D4) come disciplinata dall'art. 28 delle NTO, non appare idonea alle attuali esigenze sia in considerazione della prossimità con lo svincolo autostradale, sia delle prevalenti destinazioni produttive delle aree circostanti che sconsigliano la creazione di un insediamento comprendente anche la funzione residenziale e i servizi ad essa complementare in quanto decentrati rispetto il sistema insediativo residenziale, mentre permane l'interesse pubblico della classificazione della zona F2;*

- *il Promotore ha manifestato la disponibilità ad aderire ai principi perequativi deliberati dal Consiglio Comunale di Cornedo con deliberazione n. 33 del 29.10.2013 e succ. mod. (D.C.C. nr. 33/2014 e D.C.C. nr.36/2016), in corrispondenza alla modifica delle previsioni urbanistiche;*

- *il punto 2.1 della citata deliberazione comunale stabilisce che “la quota parte del vantaggio conseguito a seguito della trasformazione urbanistica prevista dal Piano degli Interventi rispetto alla disciplina previgente, da destinarsi alla sostenibilità delle trasformazioni di pubblico interesse previste dal Piano stesso, è conferita al Comune nella forma di contributo integrativo rapportato al 26% della plusvalenza generata, declinabile nelle forme richiamate in premessa per:*

- *cessione delle aree per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse;*

- *realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse compresi gli interventi di miglioramento ambientale espressamente previsti dal piano;*

- *cessione al Comune di corrispondenti potenzialità edificatorie;*

- *l'Amministrazione Comunale riconosce la sussistenza dell'interesse pubblico derivante dalla riclassificazione della ZTO D3.1 in quanto permette di acquisire senza oneri al demanio comunale, il 26% (pari a 10.051mq reali, salvo più precisi) della superficie complessiva del compendio interessato (pari a 38.658mq reali, salvo più precisi) così suddivisi:*

- *una porzione di zona F2 con superficie di 6.320 mq, facilitando conseguentemente l'attuazione della previsione di piano;*

- *una porzione di zona D3, con superficie di 3.728 mq (al netto delle cessioni di legge per standard urbanistici e viabilità) adiacente agli immobili già comunali a seguito della determinazione n. 284 del 15/10/2003.*

**VISTO** lo schema di Accordo fra il Comune di Cornedo Vicentino e la ditta ATHENA IMMOBILIARE srl, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23/04/2004 n. 11 allegato sub A della succitata deliberazione di Consiglio Comunale nr. 18 del 30-04-2018

**VISTO** l'Allegato B) “SCHEDA NORMATIVA” allo schema di accordo succitato, nel quale viene riportata la nuova normativa urbanistica da approvare con variante al Piano degli Interventi al fine del recepimento dei contenuti del medesimo accordo;

**EVIDENZIATO** che la suddetta modifica della normativa urbanistica prevede:

- l'edificazione nelle aree che rimangono nella disponibilità della ditta Athena immobiliare srl (ZTO D3/1) è soggetta alla approvazione di Piano urbanistico attuativo;

-la viabilità di accesso deve essere localizzata a confine con l'area in disponibilità del Comune di Cornedo Vicentino;

**PRESO ATTO:**

-che in data 12.11.2018 con nota trasmessa tramite PEC (prot. nr.19115) la ditta Athena immobiliare srl, ha richiesto all'amministrazione comunale di specificare nella prevista variante urbanistica del Piano degli Interventi di recepimento dei contenuti dell'accordo perequativo sopradescritto, in particolare nella normativa di Piano degli Interventi (PI), la posizione della viabilità di accesso e di piano (PUA) da realizzarsi in sede di attuazione del Piano urbanistico attuativo (PUA).

- che la ditta Athena immobiliare srl richiede nello specifico che la futura viabilità di accesso e la viabilità di PUA sia posta a cavallo del confine tra la proprietà di Athena immobiliare srl e la proprietà del Comune di Cornedo Vicentino in parti eguali;

**VALUTATA** la proposta della ditta Athena immobiliare srl e considerato che è interesse dell'Amministrazione Comunale avere accesso alle proprie aree e ai sottoservizi (reti tecnologiche) che saranno realizzati con le opere di urbanizzazione del PUA, al fine di un ordinato ed economico utilizzo delle proprie aree edificabili;

**RITENUTO** di aderire alla richiesta della ditta Athena immobiliare srl con le seguenti precisazioni e condizioni:

-modifica dello schema di accordo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 18 del 30.04.2018 che dovrà essere approvato e sottoscritto da entrambe le parti con i seguenti contenuti:

- l'Amministrazione comunale si impegna ad inserire in sede di adozione della Variante al PI di recepimento dei contenuti dell'accordo, le norme specifiche come descritte in allegato sub A alla presente proposta, in particolare a consentire che la viabilità di accesso e di PUA sia posta a confine tra la proprietà Athena immobiliare srl e la proprietà del Comune di Cornedo Vicentino, in quota "proporzionale" alla dimensione dell'area di proprietà;

-la ditta Athena immobiliare srl si impegni a cedere al Comune, le aree di perequazione (dell'accordo approvato con la deliberazione di Consiglio Comunale nr. 18 del 30-04-2018) entro 30 giorni dalla adozione della predetta Variante al Piano degli interventi, con sottoscrizione di atto notarile di cessione definitiva soggetto a condizione sospensiva (avvenuta approvazione della Variante al P.I.) da verificarsi entro i termini di validità dell'accordo (12 mesi dalla sottoscrizione). Nell'atto di cessione dell'aree sarà imposto il loro non utilizzo fino all'avveramento della condizione sospensiva. La ditta si impegni inoltre a formalizzare (a notaio che sia anche di fiducia dell'amministrazione comunale) mandato irrevocabile di verifica dell'avveramento o non avveramento della condizione sospensiva, che procederà pertanto autonomamente all'avveramento o al non avveramento ad avvenuta comunicazione della approvazione della variante al Piano degli Interventi;

**CONSIDERATO** che il Comune di Cornedo Vicentino e la ditta ATHENA IMMOBILIARE srl intendono impegnarsi, ciascuno per le proprie competenze a modificare l'accordo approvato con deliberazione di Consiglio comunale nr. 18 del 30.04.2019, approvando le modifiche richieste dalla soc. Athena immobiliare srl e le modifiche richieste dal Comune di Cornedo Vicentino, per la localizzazione delle opere di urbanizzazione delle aree avente destinazione ZTO D3/1 soggette a PUA nel vigente PI (variante generale del PI) e per le modalità di cessione del contributo perequativo, al fine di addivenire alla sottoscrizione dell'accordo e alla corresponsione del contributo perequativo già previsto nello schema di accordo approvato con la D.C.C. nr. 18 del 30.04.2019;

**CONSIDERATO** che al fine di disciplinare gli impegni e regolare i rapporti tra la ditta Athena immobiliare srl e il Comune di Cornedo Vicentino per la realizzazione dei predetti interventi sono state redatte, d'accordo tra le parti, le modifiche allo schema di accordo di cui alla D.C.C. nr. 18 del 30.04.2019, che dai medesimi dovrà essere approvato e sottoscritto, come di seguito riportato ed evidenziato:

## “ARTICOLO 2- IMPEGNI DEL PROMOTORE

*Il Promotore, che fornisce la più ampia garanzia della piena disponibilità delle aree indicate in premessa e comunque di assumersi ogni onere posto a suo carico dal presente Accordo, fatte salve le ipotesi di risoluzione così come disciplinate al successivo art. 4, si impegna:*

a) *ad attuare la Scheda normativa allegata al presente accordo sub B secondo le modalità ivi indicate, entro i termini di validità del Piano degli Interventi stabiliti all'art. 18, comma 7, della L.R. n. 11/2004 (cinque anni), prestando le eventuali garanzie necessarie all'atto del rilascio dei titoli abilitativi edilizi;*

b) *a stipulare i seguenti atti di cessione gratuita a favore del Comune:*

*b.1) atto di cessione gratuita dei terreni di cui al foglio 8 mappali 296, 297, della superficie di mq 6.320, sottoposto alla condizione sospensiva dell'approvazione della variante al Piano degli Interventi con i contenuti di cui al successivo art. 3; detto atto sarà stipulato entro 30 (trenta) giorni dall'adozione della medesima variante da parte del Consiglio Comunale, davanti al notaio che sarà indicato dal Comune, il quale sosterrà le spese per la stipula, la registrazione e la trascrizione dell'atto; il notaio rogante sarà incaricato dalle parti di formare, registrare e trascrivere l'atto di intervenuto avveramento della condizione a seguito della trasmissione da parte del Comune, entro 30 (trenta) giorni dalla deliberazione, di copia conforme della delibera del Consiglio Comunale di approvazione della variante (detto atto potrà essere stipulato anche dal solo rappresentante del Comune, che sosterrà le spese di stipula registrazione e trascrizione di tale atto di accertamento dell'intervenuto avveramento della condizione) e che comparirà davanti al notaio anche in nome e per conto del Promotore;*

*b.2) atto di cessione gratuita dei terreni di cui al foglio 26 mappali 33, 352, per una porzione di superficie di 3.728mq (al netto delle cessioni di legge), adiacente agli immobili già comunali a seguito della determinazione n. 284 del 15/10/2003, che saranno precisamente indicati in sede di approvazione del PUA da parte della Giunta Comunale in attuazione della disciplina della Scheda normativa allegata al presente accordo sub B). Il trasferimento dovrà avvenire entro 60 (sessanta) giorni dall'approvazione da parte della Giunta del PUA;*

*b3) a realizzare, in sede di PUA, la strada di accesso dalla SP246 nella posizione indicata nell'allegato sub. B), all'interno del compendio b.2) che verrà trasferito al Comune (detta strada sarà di uso comune dell'intero ambito).*

*A seguito della stipula dell'atto di cessione gratuita soggetto a condizione sospensiva di cui al precedente paragrafo b.1) il Comune potrà incaricare uno o più tecnici di accedere alle aree oggetto dell'atto stesso per i rilievi tecnici delle stesse, fermo restando che possesso e detenzione delle aree in questione resteranno in capo al Promotore fino all'eventuale avveramento della condizione e alla stipula dell'atto notarile di accertamento dell'intervenuto avveramento.*

*Il Promotore sarà tenuto a consegnare fidejussioni bancarie o assicurative a garanzia della cessione delle suddette aree, entro i seguenti termini:*

*· per le aree di cui al punto b1) per un importo di € 244.900,00 (6.320 X 38,75), entro 30 giorni dalla pubblicazione della deliberazione del C.C. di adozione della variante al P.I. con i contenuti di cui al successivo art. 3;*

*· per le aree di cui al punto b2) per un importo di € 313.152,00 (3.728 X 84,00), entro 30 giorni dalla pubblicazione della deliberazione di Giunta Comunale di adozione del PUA con i contenuti di cui al successivo art. 3;*

*· quanto sopra è evitato in caso di frazionamento e cessione delle aree di cui ai p.ti b.1) e b.2).*

*In caso di mancata cessione delle aree sopra richiamate, il Comune potrà escutere le predette fidejussioni e procedere alla riclassificazione urbanistica delle stesse aree, senza che il Promotore abbia nulla a pretendere. Dette fidejussioni verranno restituite contestualmente alla cessione gratuita da parte del Promotore al Comune di Cornedo delle aree sopra richiamate.*

*Il Promotore si impegna ad assumere le obbligazioni di cui al presente accordo per sé, successori ed aventi causa, anche a titolo particolare e comunque obbligandosi, in caso di alienazione o di costituzione di diritti reali relativi ad aree od edifici inclusi nell'ambito, a trasferire in capo agli aventi causa tutti gli obblighi derivanti dal presente accordo che all'atto del trasferimento non fossero, in tutto od in parte, adempiuti.*

## ARTICOLO 3 – IMPEGNO DEL COMUNE

*Il Comune di Cornedo Vicentino, alla luce della proposta presentata ed in attuazione del conseguente accordo, visto il rilevante interesse pubblico in esso contenuto, con il presente atto si impegna a:*

a) recepire all'interno del P.I., tramite l'adozione di apposita variante entro il 31.12.2019, i contenuti della scheda progettuale allegata al presente accordo sub B; tale modifica al P.I. avverrà in conformità al dettato della Legge Regione Veneto n. 11/2004 e comprenderà la seguente normativa specifica:

### ZONA "D3" - ESPANSIONE MISTA CORNEDO SUD

1. Comprende una zona destinata all'insediamento di attività a carattere misto produttiva e commerciale.
2. Sono ammesse le seguenti funzioni:
  - a) insediamenti commerciali comprendenti:
    - strutture di vendita nel rispetto della LR 50/2012 e Regolamento di Attuazione n. 1/2013 secondo quanto riportato dal precedente art. 19 per la zona D3 **comprese le strutture di vendita con s. di v. inferiore a 1500 mq;**
    - attività commerciali all'ingrosso e altre attività commerciali non disciplinate dalla LR 50/12, compresi i depositi e i magazzini di stoccaggio;
  - b) insediamenti direzionali e di servizio comprendenti:
    - uffici pubblici e privati in genere;
    - impianti ed attività a servizio del traffico (garages, officine, distributori, ecc.);
    - attività di servizio in genere (palestre, sale riunioni);
    - attrezzature ricettive e pubblici esercizi (bar, ristorante, servizio mensa, ecc.);
  - c) attività produttive, nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 26 delle NTO (Zona D1 produttiva)
3. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 mc per unità produttiva, commerciale o direzionale e comunque non oltre 1/3 del volume produttivo, da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività; tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo.
4. Le domande di Permesso di costruire per edifici destinati prevalentemente ad attività commerciale dovranno essere corredate da uno "studio piani volumetrico" che definisca:
  - gli spazi pedonali (porticati o meno) su cui si affacciano i locali di vendita, gli esercizi pubblici, gli uffici ecc;
  - gli spazi pedonali a verde attrezzato di pertinenza alle attività;
  - gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e clienti
5. Parametri edificatori:

ZONA "D3"	
ESPANSIONE MISTA CORNEDO SUD	
Modalità attuative	PUA
Rapporto di copertura territoriale %	60%
Altezza massima m	10,50
Dotazione standard	Vedi art. 10 delle NTO – non monetizzabili
Indicazioni particolari	<p>La viabilità di accesso deve essere localizzata a cavallo del confine con l'area in cessione perequativa al Comune:</p> <p>la superficie complessiva della carreggiata, compresi marciapiedi ed eventuali allargamenti per percorsi ciclo-pedonali e/o verde di arredo stradale non computabili come standard urbanistici di lottizzazione, insisterà sull'area privata e su quella in cessione perequativa al Comune proporzionalmente alle rispettive superfici</p> <p>Deve essere prevista idonea mascheratura vegetale verso i confini con la zona agricola. E' fatto salvo il rispetto dei contenuti dell'accordo pubblico privato recepito con deliberazione del <b>CC n. ___ del _____</b></p>

- b) sottoporre il presente accordo, comprensivo degli allegati, all'approvazione preliminare del Consiglio Comunale
- c) ad istruire i procedimenti amministrativi, attivati ad istanza del Promotore o dei suoi aventi causa per l'attuazione degli interventi previsti nel presente accordo, con la massima diligenza e celerità nonché ad assumere ogni atto o provvedimento amministrativo di sua competenza necessario a dare piena ed integrale attuazione a questo accordo e a collaborare con ogni altro ente o autorità competente per l'ottenimento dei pareri all'uopo necessari.

#### **ARTICOLO 4 - VALIDITA' DELL'ACCORDO E CLAUSOLA RISOLUTIVA**

*Il Promotore dichiara di essere a conoscenza che il potere di pianificazione, come riconosciuto dalle disposizioni vigenti all'Amministrazione Comunale, è caratterizzato dalla discrezionalità; le parti danno atto che in sede di approvazione della variante al P.I. l'accordo manterrà la sua efficacia anche nel caso in cui vengano introdotte variazioni a seguito di prescrizioni derivanti da pareri necessari per legge o previsti da pianificazioni sovracomunali, purché tali variazioni non ne modifichino le caratteristiche generali e lascino sostanzialmente inalterato il valore attribuibile alle aree del Promotore oggetto della scheda allegata al presente accordo sub B.*

*Il Promotore ed il Comune concordano che, qualora le previsioni urbanistiche di cui al presente accordo non siano recepite nel P.I., mediante approvazione di variante allo stesso, entro 12 mesi dalla sottoscrizione del presente atto, lo stesso debba ritenersi privo di efficacia e non più vincolante per tutte le parti, disponendosi lo svincolo delle eventuali fidejussioni prestate, senza che tali circostanze possano fondare alcuna richiesta di risarcimento o indennizzo di sorta nei confronti del Comune di Cornedo Vicentino e dei suoi amministratori. Il Promotore dichiara fin d'ora di rinunciare ad ogni eventuale richiesta di tale tipo.*

*Una volta approvata la variante al Piano degli Interventi che riceverà il presente accordo, la parte privata potrà darvi attuazione a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'allegata Scheda sub B.*

*In sede di approvazione di una nuova variante al P.I., il Comune potrà far decadere le previsioni relative all'Accordo se, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore della variante al P.I. approvata dal Consiglio comunale, non sia stato approvato il P.U.A..*

*In ragione del nesso che lega gli impegni assunti dalle parti contraenti mediante il presente accordo, gli obblighi derivanti dal medesimo presente accordo verranno meno se gli atti di adozione e/o di approvazione della variante al P.I. che ne avrà recepito i contenuti sarà annullata dal Comune in autotutela o dal Giudice Amministrativo (o dal Presidente della Repubblica) a seguito di ricorso; a seguito dell'annullamento della variante, in tali casi, le fidejussioni prestate saranno svincolate e il Comune retrocederà al Promotore le aree eventualmente già cedute in esecuzione del presente accordo."*

**PRESO ATTO** delle modifiche ai contenuti e ai termini riportati nello schema di accordo fra il Comune di Cornedo Vicentino e la ditta ATHENA IMMOBILIARE srl, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23/04/2004 n. 11 approvato con D.C.C. nr. 18 del 30.04.2018, come descritto nell'allegato sub A alla presente proposta;

**RICHIAMATE** le motivazioni riportate nella deliberazione di consiglio comunale n. 18 del 30.04.2018 di approvazione dello "schema Accordo fra il Comune di Cornedo Vicentino e la ditta ATHENA IMMOBILIARE srl, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23/04/2004 n. 11." al fine dell'adozione del provvedimento;

**RITENUTO** opportuno, quindi, approvare lo schema di accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23/04/2004 n. 11 di cui alla D.C.C. nr.18 del 30.04.2018, con le modifiche sopradescritte come riportato nell'allegato sub A alla presente proposta;

#### **RICHIAMATI:**

l'art. 11 comma 1 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 Nuove norme sul procedimento amministrativo e successive modifiche ed integrazioni:

**Art. 11. (Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento)**

*1. In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo. (comma così modificato dall'art. 7, comma 1, lettera a), legge n. 15 del 2005);*

-la legge R. nr. 11/2004;

**VISTO** l'esito della votazione, espressa per alzata di mano, che dà il seguente risultato:

**DELIBERA**

1. di approvare, per le motivazioni espresse in premessa, che costituiscono parte integrante del presente dispositivo, lo schema di accordo perequativo tra il Comune di Cornedo Vicentino e la ditta "ATHENA Immobiliare s.r.l." di cui alla D.C.C. nr. 18 del 30.04.2018, con le modifiche in premessa descritte, che si allega al presente provvedimento sotto la lettera "A", per il riconoscimento della quota perequativa dovuta al Comune, a fronte di modifica urbanistica ad area edificabile situata sulla S.P. 246 in Via Monte Verlaldo;
2. di autorizzare il Sindaco a stipulare l'accordo in argomento, con le modalità previste dalle vigenti normative in materia, che sarà recepito con provvedimento di adozione di variante al Piano degli Interventi;
3. di dare atto che in ordine allo schema di accordo di cui al punto precedente sussiste il rilevante interesse pubblico, per quanto esposto in narrativa;
4. di incaricare gli organi amministrativi gestionali competenti di dare attuazione agli indirizzi formalizzati con la presente deliberazione;
5. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, stante l'urgenza di procedere.

---

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa ai sensi art. 49, comma 1 T.U. n. 267/2000.

li 18-02-2019

**Il Responsabile dell'Area Tecnica**  
**Settore Urbanistica - Edilizia Privata**  
Arch. Giampaolo Tonegato

---

Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile ai sensi art. 49, comma 1 T.U. n. 267/2000.

li 20-02-2019

**Il Responsabile del Servizio Finanziario**  
Dott. Dario Peripolli