

## SCHEMA

### ACCORDO DI PROGRAMMA

*ai sensi dell'art. 32 della legge regionale Veneto 29 novembre 2001, n. 35  
per la Riqualificazione dell'area ex Fornaci Tomasi in Conegliano*

L'anno \_\_\_\_, addi \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_, presso la sede della Regione del Veneto, Palazzo Linetti in Venezia, sono presenti:

**Regione del Veneto** c.f. 80075800279, con sede in Venezia, San Marco – Palazzo Ferro Fini, in persona dell'arch. Vincenzo Fabris, Direttore *pro tempore* della Direzione Pianificazione Territoriale, domiciliato per la carica presso la sede della Regione Veneto, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del suddetto Ente, giusta deliberazione di Giunta regionale n. 363 del 24.03.2016.

e

**Comune di Conegliano**, c.f. 82002490264, con sede in Conegliano in piazza Cima n.8, nella persona del Sindaco Floriano Zambon domiciliato per la carica presso la sede del Comune, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del suddetto Ente, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto con deliberazione del Consiglio comunale n. 47- 368 del 28/09/2015

e

**Soggetto Proponente** Armellin Carlo nato a Conegliano (TV) il 01.03.1958 c.f. RMLCRL58C01C957M residente in Conegliano, Via Bachelet n. 88 che dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di procuratore delle proprietà, giusto atto di procura del notaio Alberto Sartorio di Conegliano rep. N. 51222 del 21.11.2016.

#### **Introduzione di carattere generale all'Accordo di Programma**

Il soggetto attuatore intende realizzare un intervento integrato di riqualificazione di un ambito territoriale di notevoli dimensioni situato nel quadrante sud orientale della città di Conegliano, mediante iniziative di riqualificazione urbana, edilizia ed ambientale con l'esecuzione di infrastrutture strategiche per la città e l'esecuzione di aree pubbliche costituenti rinnovati poli aggregatori a favore sia della città che degli operatori che,

nell'ambito complessivo di progetto, troveranno collocazione con le specifiche iniziative di carattere imprenditoriale. E, tra queste, la realizzazione di alcune infrastrutture e spazi pubblici individuati in coerenza al ridisegno del contesto proponendo altresì, in variante allo strumento urbanistico generale, la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale per il recupero di alcuni edifici di archeologia industriale e la localizzazione di strutture con destinazione produttiva/logistica, artigianale, ricettivo/alberghiero, ristorazione, terziaria e servizio. Per le finalità di cui sopra, il presente accordo di programma è sottoscritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 32, L.R. 35/2001 e conseguentemente comporta variante urbanistica agli strumenti urbanistici vigenti. Gli elaborati allegati al presente Accordo e meglio precisati all'art. 2 costituiscono adeguamento dei contenuti del vigente strumento di pianificazione generale.

#### **1. PREMESSE**

- Il Comune di Conegliano è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con DGR n. 1578 del 23.05.2003;
- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51-407 del 21.12.2015 il Comune di Conegliano ha adottato il Piano di Assetto del Territorio;

#### **Considerato**

- il Comune di Conegliano, con deliberazione del Consiglio comunale n. 47-368 del 28.09.2015 ha stabilito le linee guida per la definizione dell'Accordo di Programma del "Progetto strategico per la riqualificazione e valorizzazione ex fornaci Tomasi", riconoscendo la sussistenza di un rilevante interesse pubblico alla contestualizzazione dei procedimenti necessari alla variante urbanistica con la procedura ai sensi dell'articolo 32, L.R. 35/2001 da stipulare tra la Regione del Veneto e il Comune di Conegliano, unitamente agli altri enti eventualmente interessati e ai privati promotori;
- il Comune di Conegliano, con deliberazione consiliare n. 47-368 in data 28.09.2015 ha autorizzato il Sindaco alla sottoscrizione della bozza di accordo di programma ai sensi dell'art. 32 della LR 35/2001;
- la Giunta Regionale ha deliberato in via definitiva con atto n.363 del 24.03.2016 (pubblicato in BURV n.34 del 12.04.2016) l'avvio del procedimento relativo all'accordo di programma tra il Comune di Conegliano, i Proprietari delle aree interessate e la Regione del Veneto per la riqualificazione dell'area "ex Fornaci Tomasi", ai sensi dell'art. 32 LR 35/2001, dando atto nel contempo dell'avvenuta verifica della sussistenza dell'interesse regionale.

Alla nota ha allegato la suddetta delibera contenente le linee guida che evidenziano l'interesse dell'Amministrazione Comunale e che verranno di seguito descritte.

## **2. ELEMENTI DI VALUTAZIONI**

### Il Piano Regolatore Generale

Interessa, in questo contesto, sottolineare che le politiche locali volte al recupero e alla salvaguardia dei documenti della Civiltà Industriale devono tener conto delle disposizioni di rango superiore finalizzate a conformare le iniziative di pianificazione a quanto prevede l'art. 29 del PTRC, provvedendo a:

- . sollecitare e incentivare il riuso dei manufatti che documentano la storia della civiltà industriale, da utilizzare come contenitori per particolari funzioni, possibilmente coerenti con le caratteristiche tipologiche originarie privilegiando comunque le funzioni produttive minerarie-artigianali/industriali, commerciali e direzionali;
- . tenere conto, ai fini delle destinazioni d'uso, della flessibilità interna che presentano tali manufatti, soprattutto di origine produttiva (fornaci, mulini, filande, miniere, ecc.), ivi compresi gli annessi rustici non più funzionari all'attività agricola; il riuso può essere ottenuto anche con l'integrazione delle parti più antiche con nuovi manufatti;

Il Piano regolatore, in particolare, vieta la manomissione e compromissione del valore storico-testimoniale nonché l'alterazione della partitura tipologica e formale originaria dei beni indicati.

L'area, subordinata alla predisposizione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, è classificata dal PRG come:

- . "Zone di trasformazione di tipo C2.5", aree di espansione in cui è prevista la nuova edificazione o la ricostruzione previa demolizione. Si tratta di aree libere o caratterizzate dalla presenza di attività produttive dismesse o da dismettere;
- . "Zona di mantenimento di tipo B1", zone che il piano prevede di mantenere allo stato di fatto. È ammesso il mantenimento della volumetria esistente. È consentita altresì la demolizione e ricostruzione in loco;
- . "Ambito di Pubblica Utilità", aree con caratteristiche omogenee. Sulla base delle condizioni di fatto e di diritto, il P.R.G. definisce le regole della perequazione urbanistica e in particolare garantisce la partecipazione pro quota dei vari proprietari agli impegni convenzionali e alle possibilità di trasformazione.

Rileva interesse considerare che il vigente strumento di pianificazione generale indica per l'area interessata la previsione di un tracciato viabilistico che, dall'intersezione tra la SS13 Pontebbana e Via Matteotti, collega Via Maggior Piovesana. I lavori di messa in sicurezza

permanente del sito denominato “Ex discariche Tomasi” (inserito nel Piano Regionale per la Bonifica delle Aree Inquinata, adottato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 157, del 25 gennaio 2000, tra gli interventi meritevoli di priorità per l’esecuzione delle operazioni di bonifica), già iniziati della primavera del 2008, determinano la conseguente e ragionevole rimozione della previsione viabilistica poiché trattasi di ipotesi non più attuabile in conseguenza della realizzazione della messa in sicurezza in sito. A tal fine la cornice progettuale di cui al presente accordo prevede sotto il profilo viabilistico una importante integrazione al reticolo viario mediante l’esecuzione di una bretella di collegamento tra via Maggiore Piovesana e Via Matteotti, previsione di certo coerente e funzionale rispetto alle previsioni di riqualificazione del sito e di gran lunga migliori rispetto a quanto il Piano regolatore aveva al tempo previsto.

Nell’ambito della evoluzione dei programmi urbanistici e in una cornice di ammodernamento del Piano Regolatore, l’Amministrazione comunale ha adottato il PAT che, nel contesto delle Norme Tecniche e segnatamente all’art. 59, inserisce l’area di cui al presente Accordo come contesto territoriale destinato “alla realizzazione di programmi complessi” e così normato: “Il PAT individua due contesti territoriali, che per la complessità degli argomenti urbanistici, per la pluralità degli attori direttamente o potenzialmente coinvolti, richiedono la predisposizione e la concertazione per destinazioni urbanistiche complesse, tali da incidere significativamente sulla programmazione urbanistica a livello comunale ( e anche sovra-comunale).

A.T.O. 3 – Ambito contraddistinto in planimetria con il n° 2 – Area Fosse Tomasi.

In questi ambiti gli interventi trovano attuazione mediante strumenti urbanistici attuativi di cui all’art. 19 della L.R. n. 11/2004, ovvero a mezzo di quanto disposto dagli articoli 6 e 7 della stessa legge. In tale contesto, l’attuazione delle previsioni urbanistiche trova altresì riferimento nelle specifiche norme di legge finalizzate a conseguire obiettivi di riqualificazione edilizia e di rigenerazione urbana. Le schede di seguito riportate costituiscono linee guida volte a indicare preliminari obiettivi di integrazione con le strategie di sviluppo della città e con il tessuto edilizio esistente”

#### La proposta di Accordo di Programma

L’obiettivo dell’Accordo di Programma è volto alla riqualificazione e valorizzazione di questa parte di città, rimasta per anni abbandonata ed utilizzata - in parte - come discarica RSU, attribuendo al contesto in esame, coerentemente alle linee di indirizzo di cui al documento programmatico del PAT, un ruolo primario quale “Porta est” per chi giunge a Conegliano dalle arterie autostradali della A27 e A28.

L'area, di rilevante interesse anche per dimensioni, consente di esprimere un'architettura secondo una scala di riferimento che diverge decisamente dalla consueta consistenza dimensionale e dei rapporti volumetrici rinvenibili all'intorno, determinando pertanto le premesse per una progettualità che possa aprire a rinnovati canoni stilistici e ad una qualità architettonica che possa esaltare un ambito urbano di primaria importanza per l'intera città. L'idea progettuale nasce - appunto - a partire dal tema dell'accesso alla città, in una prospettiva che vede l'architettura come elemento che per dimensioni ed assetto possa connotare i luoghi della trasformazione.

Per quanto appena precisato e alla luce delle elaborazioni grafiche allegate, l'accordo è finalizzato alla:

- sistemazione di Via Matteotti e progettazione e realizzazione di una nuova bretella di collegamento tra la stessa e Via Maggior Piovesana. Le intersezioni verranno regolamentate tramite l'esecuzione di una nuova rotatoria su via Matteotti e l'apertura di un nuovo innesto sulla rotatoria esistente in via Maggior Piovesana;
- realizzazione di un'ampia zona verde con funzione di mitigazione verso l'abitato e di riqualificazione del laghetto esistente con lo scopo di ottenere un 'unico elemento con il futuro parco previsto nell'ambito della ex discarica (intervento non oggetto del presente accordo);
- realizzazione di un'ampia zona pedonale, nuova piazza, lungo via Matteotti e una rete collegamenti ciclo-pedonali che consenta la massima fruibilità all'ambito e la continuità connettiva della mobilità debole comunale;
- formazione di un complesso sportivo all'aperto con la realizzazione di infrastrutture per varie attività calcetto, basket, tennis, volley;
- riqualificazione dell'ex fornace e della ciminiera quale elementi di archeologia industriale;
- realizzazione di un complesso multifunzionale contenente unità produttivo/logistiche, direzionali, incubatore d'impresе, commerciali, ristorazione e servizio alla persona e ricettivo-alberghiere.

La riqualificazione e valorizzazione dell'ambito delle ex fornaci Tomasi avviene attraverso un processo di ridefinizione delle destinazioni d'uso previste dallo strumento di pianificazione vigente e conseguentemente una ricomposizione dei volumi, degli spazi a verde o piazza, dei percorsi per la mobilità debole e gli accessi per i veicoli.

Le nuove destinazioni non prevedono la residenza. Vengono privilegiate invece le destinazioni produttive e terziarie in genere, ricavando altresì spazi commerciali con una

limitazione superficiale come indicato negli elaborati. All'interno dell'ambito verrà ricavato uno spazio da dedicare al polo tecnologico dedicato al settore "food", e ciò a conferma della volontà, sia del soggetto promotore che dell'Amministrazione Comunale, di finalizzare gli obiettivi a favore dell'area come importante "vetrina" della storia produttiva ed economica di Conegliano.

Anche l'aspetto quantitativo assume una valenza importante nella valutazione dell'iniziativa.

I capisaldi della proposta sono:

- . contrazione della volumetria;
- . concentrazione della superficie edificata;
- . destinazioni a prevalente vocazione produttiva/terziaria/servizi/ricettiva-alberghiera;
- . ridefinizione degli spazi pubblici;
- . nuovo assetto viario e nuovi percorsi ciclo pedonali.

Anche a tal proposito si riportano di seguito alcuni contenuti relativi alla delibera di indirizzo del Consiglio Comunale di Conegliano:

- . individuazione di soluzioni previsionali volte a ricercare la massima integrazione con il sistema urbano esistente e con i relativi servizi;
- . modellare un nuovo volto a questo spazio della città fortemente degradato ma ricco di caratteri storici, adottando una scelta progettuale che, preceduta dall'adeguamento del vigente strumento urbanistico generale a mezzo di apposita variante, sia rivolta principalmente all'individuazione di una forte componente di spazi pubblici, tenuto conto che oltre due terzi delle aree interne all'ambito complessivo (tutta l'area del compendio "Ex Fosse Tomasi") saranno a servizio della comunità, la riqualificazione del laghetto esistente, la previsione di un verde di mitigazione, di spazi per attività sportive e parcheggi;
- . realizzare un sistema integrato di elementi terziari, direzionali, produttivi, servizi, centrati sulla riqualificazione della Ex Fornace Tomasi. In tal senso le scelte progettuali saranno rivolte alla valorizzazione di questo elemento architettonico rappresentativo della storia produttiva e commerciale del territorio coneglianese;
- . imprimere significativamente a questo nuovo spazio, che potrà rappresentare la nuova "Porta della città", una organizzazione che, per scelte architettoniche d'avanguardia e per contenuti, risulterà rappresentativo della città di Conegliano, costituendo autentico landmark territoriale e i cui contenuti stilistici e dimensionali dovranno essere espressi

nell'ambito della pianificazione urbanistica attuativa sulla scorta di specifiche elaborazioni plano-volumetriche.

### **DATO ATTO CHE**

La pluralità degli interessi pubblici coinvolti, e l'opportunità di adottare contestualmente il programma di interventi in variante al vigente P.R.G favorisce l'utilizzo dello strumento dell'Accordo di programma previsto dall'art. 32 della L.R. 35/2001, in quanto più confacente ad assicurare il corretto perseguimento del pubblico interesse.

### **VISTO CHE**

- la Regione Veneto, con Deliberazione di Giunta Regionale n. 363 in data 24.03.2016 ha dato avvio del procedimento avendo verificata la sussistenza dell'interesse regionale e del progetto strategico ai sensi dell'art. 32 della LR 35/2001 che ha recepito e fatte proprie le condizioni e le conclusioni di cui al parere del Comitato/VTR n. 13/2016;
- la Regione Veneto ha conseguentemente disposto la prosecuzione della avviata procedura di cui all'art. 32 della L.R. 35/2001 convocando le conferenze di servizi per la disamina dell'intervento proposto;
- che alla data odierna si sono tenute le seguenti conferenze di servizi istruttorie:
  - in data 15.11.2016
- è seguita la conferenza di servizi in data 23.11.2016 nella quale è stato definito e sottoscritto uno schema di accordo di programma ai fini dell'adozione e pubblicazione della variante urbanistica i cui verbali per quanto occorra vengono qui integralmente richiamati;
- la pubblicazione è stata effettuata dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_
- nella conferenza di servizi decisoria del \_\_\_\_\_ tenuto conto delle osservazioni e pareri pervenuti, è stato approvato l' Accordo di Programma definitivo.

Costituiscono parte integrante dell'Accordo gli elaborati grafici e tecnici allegati, così come individuati al successivo art. 2.

Il presente accordo di programma verrà reso esecutivo ai sensi della L.R. n. 35/2001 con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Veneta, che sarà pubblicato sul B.U.R.V. e conseguentemente, come meglio precisato dal successivo art. 1, comporta variante urbanistica agli strumenti urbanistici vigenti. Gli elaborati allegati all'Accordo e meglio precisati all'art. 2 costituiscono adeguamento dei contenuti del Piano regolatore.

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, approvano il seguente

## **ACCORDO DI PROGRAMMA**

### **TITOLO I**

#### **Capo I**

#### **Oggetto e finalità**

##### **Art. 1 –Oggetto**

Il presente accordo di programma, che autorizza le opere di seguito elencate, è sottoscritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 della L.R. 29.11.01, n. 35 e sostituisce ad ogni effetto le intese, i pareri, le autorizzazioni, le approvazioni, i nulla osta e ogni altro provvedimento da rendersi da parte delle Amministrazioni che lo sottoscrivono e previsti da leggi regionali e comporta la variazione integrativa degli strumenti urbanistici.

Restano in capo al Comune di Conegliano le competenze sull'emanazione dei titoli edilizi.

##### **Art. 2 – Interventi oggetto del presente Accordo di Programma**

Il presente Accordo di interesse regionale riguarda la riqualificazione e valorizzazione delle ex fornaci Tomasi.

L'intervento prevede inoltre la sistemazione di Via Matteotti e il suo collegamento con via Maggior Piovesana tramite la realizzazione di una nuovo tratto stradale. L'intervento prevede inoltre quattro distinte area a parcheggio funzionali all'intervento, tre in superficie ridistribuite in tutto l'ambito e una interrata privata a servizio della struttura.

Tutte le opere sopra elencate sono rappresentate negli elaborati, allegati al presente atto, che hanno valore di strumento urbanistico con definizione a scala urbana e che pertanto consentono l'attuazione diretta tramite comparto/i edificatori subordinati alla propedeutica sottoscrizione di apposita/e convenzione/i:

##### **Progetto urbanistico**

A01 Relazione illustrativa

A02 Rilievo strumentale dell'area

A03 Estratto catastale

A04 Rilievo reti tecnologiche esistenti

A05 Documentazione fotografica

A06 Vincoli, prescrizioni e direttive

A07 Planimetria descrittiva

- A08 Destinazioni d'uso
- A09 Verifica degli standards
- A10 Reti tecnologiche di progetto
- A11 Norme tecniche di attuazione
- A12 Prontuario di mitigazione ambientale
- A13 Estratto di Prg vigente e proposta di variante
- A14 Schema convenzione comparti edificatori

### **Rappresentazioni architettoniche**

- B01 Piante
- B02 Prospetti e sezioni

### **Studi specialistici**

- C01.1 Relazione idraulica
- C01.2 Planimetria generale opere per il rispetto invarianza idraulica – Stato di fatto linee fognature esistenti
- C01.3 Planimetria generale opere per il rispetto invarianza idraulica - Progetto
- C02 Relazione geologica
- C03 Micronizzazione sismica
- C04 Screening V. Inc. A.
- C05 Studio di impatto viabilistico
- C06 Relazione previsionale di impatto acustico
- C07 Verifica di assoggettabilità alla VAS

### **Art. 3 – Modalità e tempi di realizzazione**

Gli interventi sono finanziati prioritariamente con risorse del soggetto attuatore e realizzati nei tempi e nei modi specificati al successivo art. 6.

## **Capo II**

### **Effetto di variante**

### **Art. 4 - Variante urbanistica**

Con il presente Accordo di programma si approva la variante allo strumento di pianificazione urbanistica generale, costituita dagli elaborati tecnici sopra richiamati.

Questa si configura come modifica delle destinazioni d'uso ammesse mutando l'attuale previsione residenziale ZTO C2 e B1 con una destinazione multipla quali

produttivo/logistico, terziario, incubatore d'impresa, ristorazione e ricettivo-alberghiero ZTO D5.

Tale variazione è coerente con gli indirizzi che il Documento programmatico al PAT ha già evidenziato nonché con l'obiettivo che il PAT, adottato, prevede in sito nel contesto dei cosiddetti "Programmi complessi". Viene altresì prevista la contestuale modificazione dell'ambito del Parco delle Fosse Tomasi, meglio individuato nella tav A13\_ da ZTO C2 a ZTO Fc.

Qualora, entro 6 anni dalla data di pubblicazione sul B.U.R. del Decreto del Presidente della Giunta Regionale di esecutività del presente atto, per fatto e colpa imputabili alla Proponente e/o suoi aventi causa, non si dovesse giungere all'inizio degli interventi, entro i termini stabiliti dal crono programma riportato nell'elaborato A01, il presente Accordo si risolverà ipso iure senza che permanga nessun obbligo e responsabilità in capo al proponente e la variante urbanistica decadrà.

### **Capo III**

#### **Legittimazione della Proponente**

##### **Art. 5 Dichiarazione di proprietà**

Il soggetto Proponente dichiara di agire per nome e per conto dei proprietari, giusta procura notarile sopraccitata, dei terreni catastalmente censiti al catasto terreni al censuario di Conegliano Foglio 35\*:

<b>N° Mappale</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Proprietà</b>
62	Intero	Giacomin Mirella/Miraval Giuseppe
295	Intero	Giacomin Mirella/Miraval Giuseppe
296	Intero	Giacomin Mirella/Miraval Giuseppe
2204	Intero	Giacomin Mirella/Miraval Giuseppe
1025	Intero	Armellin costruzioni Immobiliare Campolongo
1026	Intero	Armellin costruzioni Immobiliare Campolongo
1027	Intero	Union srl
1043	Intero	Tomasi Franco e Lucia
2200	Intero	Giacomin Mirella/Miraval Giuseppe
2202	Intero	Giacomin Mirella/Miraval Giuseppe
2237	Intero	Tomasi Franco e Lucia
2267	Intero	Union srl
2269	Intero	Union srl

Che sempre all'interno dell'ambito di piano ricadono le seguenti aree pubbliche

catastalmente censiti al catasto terreni al censuario di Conegliano Foglio 35\*:

<b>N° Mappale</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Proprietà</b>
80	Parziale	Comune Conegliano
135	Parziale	Comune Conegliano
232	Parziale	Comune Conegliano
936	Parziale	Comune Conegliano
1045	Parziale	Comune Conegliano
2141	Parziale	Comune Conegliano
2147	Parziale	Comune Conegliano
2157	Parziale	Comune Conegliano
2161	Parziale	Comune Conegliano
2197	Intero	Comune Conegliano
2199	Intero	Comune Conegliano
2270	Intero	Comune Conegliano
2201	Intero	Comune Conegliano
2203	Intero	Comune Conegliano
2266	Intero	Comune Conegliano
2268	Intero	Comune Conegliano
123	Parziale	Comune Conegliano

\*In caso di discordanza prevale il presente elenco rispetto a quanto riportato negli elaborati allegati al presente accordo

## **TITOLO II**

### **Disciplina dell'attuazione**

#### **Capo I**

#### **Art. 6 - Obblighi a carico del Proponente**

##### 6.1 Opere di urbanizzazione primarie

La Ditta Proponente s'impegna a progettare e a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primarie in coerenza con quanto previsto nel progetto dell'Accordo di Programma come riscontrabili nell'ambito della tavola di progetto facente parte del compendio documentale agli atti quali:

- spazi pedonali pubblici quali piazze e percorsi ciclo-pedonali;
- attrezzature sportive quali spogliatoi e campi da gioco;
- spazi verdi e riqualificazione laghetto;
- parcheggi pubblici;
- revisione/ampliamento di via Matteotti, fuori ambito.

Resta inteso tra le parti che la differenza tra l'importo dei lavori stimati da computo metrico e la quota del contributo di costruzione dovuto in base ai valori tabellari sarà considerata

quale beneficio pubblico generato dall'operazione. Tale differenza verrà utilizzata comunque all'interno dell'ambito per la realizzazione dei tratti riferiti alla bretella di collegamento tra via Matteotti e via Maggior Piovesana funzionali ai parcheggi pubblici, il completamento delle attrezzature sportive, quali spogliatoi e campi da gioco, e quota parte per la realizzazione di altre aree verdi.

Essendo tali opere funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica dell'ambito soggetto al presente Accordo, il richiamo normativo per la realizzazione delle predette opere risulta l'articolo 36 comma 4, del D.lgs 50/2016 per cui verrà applicato l'articolo 16, comma 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo verranno eseguite a scomputo degli oneri come meglio specificato al successivo punto 6.3

Le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate singolarmente per ogni comparto o contemporaneamente per l'intero ambito. Resta inteso che le quantità relative alle aree e/o alle opere di cui sopra saranno descritte nel tipo di frazionamento e nella documentazione catastale che verrà redatta a cura e spese della Ditta Proponente per la sottoscrizione della convenzione definitiva di cessione/costituzione di servitù di uso pubblico.

#### 6.2 Opere di urbanizzazione primaria e allacciamento ai pubblici servizi – tempi di esecuzione

La Ditta Proponente si impegna a presentare istanza di titolo edilizio per le opere di cui ai precedenti punti 6.1 entro mesi 36 dalla data del Decreto del Presidente della Giunta Regionale e ad iniziare i lavori entro 12 mesi dal rilascio del titolo edilizio e ad ultimarli entro 36 mesi dalla data del loro inizio, prorogabili di altri 24 mesi.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero iniziate, ovvero risultassero incomplete, il Responsabile del servizio Lavori Pubblici del Comune potrà procedere alla realizzazione delle suddette opere attraverso le procedure dell'appalto in danno.

In ogni caso dette opere dovranno essere ultimate entro i termini di validità del Piano. L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e la Ditta Proponente.

#### 6.3 – Realizzazione degli interventi edilizi e scomputo dei contributi per oneri di urbanizzazione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dei precedenti punti, comporta lo scomputo per il soggetto attuatore di quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'articolo 16, comma 2 del D.P.R. n.

380/2001, ai sensi dell'art. 31, comma 11 della legge regionale 11/04 e comunque nel rispetto di quanto disposto a tal fine dal vigente Codice degli Appalti. Infatti Il valore delle aree e delle opere cedute e/o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.

#### 6.4 – Socializzazione della rendita privata

Considerato che la nuova infrastrutturazione comporta obiettivi urbanistici diversi da quanto attualmente previsto nel Prg la ditta Proponente si impegna a riconoscere al Comune un compenso forfettario di € 1'500'000,00 (eurounmilioneCinquecentomila/00) in contributo straordinario o in opere pubbliche, quale socializzazione della rendita privata. Da tale compenso verranno scomputati i costi sostenuti dalla ditta Proponente per:

- la redazione del progetto definitivo, il progetto definitivo del Parco pubblico sulla area interessante l'ex discarica che la stessa ditta si impegna a presentare, entro 90 giorni dalla ratifica in Consiglio Comunale del presente Accordo;
- il costo per il completamento della strada di collegamento tra via Maggior Piovesana e via Matteotti; tratto di strada che dovrà risultare dal computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo dell'opera, progetto che verrà presentato prima della sottoscrizione della convenzione urbanistica afferente il primo comparto edificatorio.
- redazione del progetto definitivo per la bonifica del terzo stralcio riferita all'ex discarica Fosse Tomasi.

L'Amministrazione prima della sottoscrizione della convenzione urbanistica afferente il primo comparto edificatorio dovrà indicare alla ditta Proponente la destinazione delle somme se quale contributo straordinario ovvero per la realizzazione delle opere pubbliche aggiuntive.

#### **Art.7 Obblighi a carico del Comune**

Il Comune si impegna a rilasciare i titoli edilizi afferenti le opere di urbanizzazione e tutte le opere private previste nel presente Accordo, entro 60 giorni dalla presentazione delle relative istanze, ove complete di tutti gli elaborati ritenuti necessari sulla base di una apposita Convenzione che il Comune si impegna a sottoscrivere prima del rilascio dei titoli edilizi stessi.

Il Comune si impegna a mettere a disposizione le aree in proprietà per la realizzazione degli interventi previsti dal presente Accordo.

Il Comune, nell'accettare fin d'ora la cessione/costituzione di servitù delle aree per le opere di urbanizzazione, dichiara la destinazione ad uso pubblico delle aree stesse. Resta inteso

tra le Parti che l'individuazione dei percorsi e delle aree destinate a spazi aperti di uso pubblico è indicativa.

Il Comune, al fine di rendere maggiormente funzionale il collegamento viabilistico dell'area oggetto dell'intervento con il territorio circostante, secondo quanto previsto negli elaborati grafici dell'accordo ha ritenuto necessario procedere alla revisione della struttura viabilistica di via Matteotti. Trattandosi di opere che per loro natura e dimensione influiscono su di un ambito più vasto rispetto al perimetro dell'Accordo di Programma in argomento, tali opere vengono considerate come urbanizzazione e come tali hanno accesso allo scomputo degli oneri loro afferenti come meglio precisato al precedente art. 6 punto 6.3.

L'esecuzione delle opere pubbliche e private assoggettate al rilascio dei successivi titoli abilitativi e gli impegni della Ditta Proponente nei confronti del Comune di Conegliano, saranno disciplinati da apposita/e Convenzione/i riferita/e all'intero ambito o ai singoli comparti edificatori.

#### **Art. 8 Obblighi a carico della Regione**

La Regione si impegna a porre in essere le fasi procedurali di competenza ed a rendere esecutivo il presente accordo con decreto del Presidente della Giunta regionale come previsto dall'articolo 32, comma 4, della legge regionale n. 35/2001.

La Regione si impegna altresì, ai fini della vigilanza e del controllo sull'esecuzione del presente accordo di programma, ad istituire, ai sensi dell'articolo 34, comma 7, del DLgs. n. 267/2000, un collegio di vigilanza, come descritto al successivo art. 16.

Il presente Accordo costituisce variante allo strumento urbanistico generale del Comune di Conegliano e strumento urbanistico a scala urbana e che pertanto consente l'attuazione diretta tramite comparto/i edificatori subordinati alla propedeutica sottoscrizione di apposita/e convenzione/i secondo lo schema di cui all'elaborato A14.

#### **Art. 9 – Cauzione**

Il soggetto attuatore si impegna a costituire, in sede di sottoscrizione della/e convenzione/i urbanistica/che riferita/e all'intero ambito o ai singoli comparti edificatori, cauzione a favore del Comune di Conegliano, a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti col presente Accordo, sottoforma di fideiussione/i rilasciata/e da primario istituto assicurativo, il cui importo totale, per ora stimato, pari a circa € 4.500.000,00 (euroquattromilionicinquecentomila/00) pari al valore integrale delle opere di urbanizzazione, maggiorato degli oneri di legge. Resta inteso tra le parti che il valore/i delle

opere previste, anche a stralci dal presente Accordo, verrà puntualmente definito in sede di convenzionamento del comparto/i edificatori.

Detta/e garanzia/e sarà progressivamente ridotta con l'adempimento delle obbligazioni oggetto del presente accordo per fasi successive fino al raggiungimento di un importo minimo pari al 30% del valore delle opere che sarà trattenuto sino al collaudo definitivo delle opere pubbliche garantite. Detta/e garanzia/e dovrà/nno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale.

## **Capo II**

### **Art. 10 – Responsabilità e risarcimento danni**

Fino all'avvenuta presa in carico, da parte del Comune, delle opere destinate a cessione, il Proponente sarà responsabile della conduzione del cantiere e dello stato delle opere, anche in caso di intervenuto rilascio di certificato di conformità edilizia ed agibilità per edifici ultimati nel rispetto delle condizioni sopra specificate.

La Ditta Proponente sarà tenuta a prendere misure cautelative di sicurezza (apposizione di cartelli che limitano la velocità di circolazione o eventuali segnalazioni di pericolo) nei confronti di chiunque si trovi a transitare/ utilizzare gli immobili ricadenti nel comparto, soprattutto nel caso in cui le agibilità siano rilasciate per stralci funzionali.

In caso di lavori su strade o percorsi ciclabili, competerà al Comune l'emissione delle ordinanze di divieto di circolazione eventualmente necessarie all'effettuazione dei lavori in piena sicurezza.

## **Titolo III**

### **Disciplina generale del presente Accordo**

#### **Capo I**

### **Art. 11 - Adeguamenti**

Sono sempre consentite modifiche agli atti contemplati nel presente Accordo mediante emanazione di atti separati da parte degli enti competenti, purché non riguardino i criteri informativi e i presupposti dell'Accordo stesso, e non incidano sul dimensionamento, le previsioni o le norme del P.R.G./P.I., nel quale ultimo caso l'eventuale modifica dovrà essere apportata mediante formale modifica del presente accordo di programma.

I tempi previsti per la realizzazione degli impegni e l'esecuzione delle opere oggetto del presente Accordo potranno essere derogati nel caso in cui sussista un oggettivo impedimento alla progettazione ed esecuzione delle opere anche derivanti dai tempi dell'istruttoria da parte degli enti coinvolti.

La vigilanza sulla corretta attuazione/interpretazione della succitata clausola è demandata al Comitato di Vigilanza di cui al successivo art. 16.

## **Capo II**

### **Norme generali**

#### **Art. 12 – Salvaguardia diritti di terzi**

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune e la Regione del Veneto devono essere rilevati completamente indenni, sia da parte della Proponente che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui al presente atto.

#### **Art. 13 – Cessione del compendio immobiliare**

La ditta Proponente può, in qualsiasi momento senza dover richiedere preventivo assenso al Comune di Conegliano o alla Regione del Veneto, cedere a terzi, parte o tutto il compendio immobiliare. Resta inteso, che tutte le condizioni previste nel presente Accordo si intendono comunque vincolanti non solo per la ditta Proponente ma anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

La ditta Proponente assume specifico impegno a far inserire in ogni eventuale atto pubblico dei beni di sua proprietà compresi nell'ambito e trasferire, ai propri eventuali aventi causa, gli impegni contenuti nel presente atto e nella/e specifica/he convenzioni afferenti il/i comparto/i edificatori.

#### **Art. 14 – Registrazione e spese contrattuali**

Il presente accordo costituisce accordo amministrativo tra i soggetti sottoscrittori e come tale è esente da imposta di registro. Si invoca per questo atto l'applicazione dell'art. 14 – Tabella all. "B" al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642 (esenzione del bollo).

#### **Art.15 – Richiamo alla normativa**

Per quanto non espressamente indicato nel presente Accordo di Programma, si rinvia alle

vigenti norme statali e regionali.

Il presente accordo, a pena di nullità, è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'articolo 24 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 “*Codice dell'amministrazione digitale*”, con firma elettronica avanzata, ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettera q-bis), del D.Lgs n. 82/2005 ovvero con altra firma elettronica qualificata.

### **Capo III**

#### **Art.16 – Collegio di Vigilanza**

Per la vigilanza ed il controllo sull'esecuzione del presente Accordo la Regione Veneto istituirà un Collegio di Vigilanza, in conformità all'art. 34, co 7, del Decreto Legislativo n. 267/2000 così composto:

- rappresentante della Regione del Veneto, in qualità di Presidente;
- rappresentante del Comune di Conegliano;
- rappresentante della ditta Proponente dell'intervento e successivi aventi causa.

Al Collegio spetterà il controllo tecnico sull'esecuzione dell'Accordo e sull'attuazione del programma di intervento anche con riferimento all'esecuzione delle opere pubbliche.

I poteri sostitutivi per l'attuazione coattiva delle opere pubbliche o di uso pubblico previste dal presente accordo di programma, nel caso di inadempimento del soggetto attuatore, saranno esercitati dal Comune con segnalazione al Collegio. Prima dell'esercizio del potere sostitutivo, il Comune dovrà notificare al soggetto attuatore diffida a provvedere entro un congruo termine, indicando i lavori da eseguire o da modificare.

### **Capo IV**

#### **Esecutività**

#### **Art. 17 – Norme finali**

Il presente Accordo, composto di n. 18 pagine, sarà reso esecutivo con decreto del Presidente della Giunta Regionale del Veneto ai sensi dell'art. 32 – comma 4 – della L.R. n. 35/01 e sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto.

Letto, confermato e sottoscritto con firma digitale

Per la Regione del Veneto

Comune di Conegliano  
Il Sindaco

Per la ditta Proponente