

Belluno, 30 maggio 2022

prot. n. 25630 / 2022

Accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 L.R. 23 aprile
2004, n. 11

per la trasformazione dell'area individuata al Catasto terreni al
Foglio 58 particella 922 a destinazione F.P. - parcheggio in
destinazione parte B.RB residenziale e parte F.P.

Il **Comune di Belluno**, con sede in P.zza Duomo, 1 - 32100 Belluno
(BL), C.F. 00132550252, qui rappresentato dal Dirigente
Coordinatore d'ambito tecnico e governo del territorio ing.
Piergiorgio Tonon, a ciò autorizzato con delibera di Giunta
Comunale n.105 in data 09/05/2022, d'ora innanzi denominato come
il "Comune",

ed i signori:

Oscar Gianni Lazzarin, nato a [redacted]

Paolo Lazzarin nato a [redacted]

proprietari del terreno censito al catasto terreni del comune di
Belluno al foglio 59 particella 922, d'ora innanzi denominati
"Ditta proponente".

PREMESSO CHE

- il vigente P.R.G. del Comune di Belluno è la risultanza di una
programmazione urbanistica generale recepita con l'approvazione

della Variante Generale al P.R.G. da parte della Giunta Regionale con deliberazione n. 1866 del 01.06.1999 ed elaborata suddividendo il territorio in Varianti Settoriali tra cui la Variante alla zona produttiva in località Veneggia, la Variante al territorio rurale, la Variante alla città e centri frazionali oltre a quella (precedente) del Nevegal approvata dalla G.R.V. con deliberazione del 21/11/1991 n. 6653;

- le previsioni degli Strumenti Urbanistici Generali riguardanti le zone "F" e la viabilità, impongono sulle aree un vincolo preordinato all'esproprio la cui durata è stata definita in cinque anni, come definitivamente stabilito dall'art. 9, comma 2, del D.P.R. 08/06/2001 n. 380 e dal combinato disposto degli artt. 18, comma 7, e 34, comma 1, della L.R. 11/2004;
- l'art. 48, comma 7 septies della L.R. 23/04/2004 n. 11, dispone che: *"In deroga al divieto di cui al comma 1 fino all'approvazione del primo PAT sono consentite, con le procedure di cui all'articolo 50, commi da 5 a 8 e 16 della legge regionale 27/06/1985 n. 61, le varianti allo strumento urbanistico generale finalizzate a dettare una nuova disciplina per le aree nelle quali è decaduto un vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi dell'articolo 9, comma 3 del decreto del Presidente della Repubblica 08/06/2001 n. 327, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" e successive modificazioni, nonché per le aree che sono oggetto di una specifica disciplina*

da parte dello strumento urbanistico generale in connessione alla localizzazione dell'opera pubblica, qualora detta opera sia stata realizzata altrove o il relativo vincolo decaduto";

- l'Amministrazione Comunale ha inteso dare corso alla possibilità di avviare alcune varianti al P.R.G. ai sensi dell'art. 48, comma 7 septies della L.R. 23/04/2004 n. 11 e con la deliberazione del Consiglio Comunale 18/09/2013 n. 60 ha approvato principi e criteri generali per valutazioni e ammissibilità delle proposte di riclassificazione delle aree nelle quali è decaduto il vincolo preordinato all'esproprio in attuazione alla citata norma (cd. "aree bianche") e previsto come modalità l'approvazione dello schema unilaterale d'obbligo e che la variante avvenga attraverso un Accordo di Pianificazione;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n.46 in data 19/03/2018 l'Amministrazione comunale ha approvato un avviso pubblico finalizzato a rinnovare l'invito a manifestare l'interesse per la richiesta di riclassificazione delle aree c.d. "aree bianche";
- la "Ditta proponente" risulta proprietaria esclusiva dell'area sita in via G. Danieli, località Nogarè, identificata in Catasto al Foglio 58 Mappale 922 della superficie catastale complessiva di 1.265,00 mq;

- tale area è destinata dal vigente P.R.G. a zona territoriale omogenea "F" parcheggio, con sigla F.P e si presenta completamente libera da opere, costruzioni od edifici;
- tali previsioni urbanistiche sono state approvate con Variante relativa alla città e centri frazionali approvata con D.G.R.V. del 01/06/1999 n. 1866, efficace dal 07/07/1999, e che le stesse non sono state reiterate;
- l'area suindicata risulta conseguentemente assoggettata alle disposizioni previste dall'art.9 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 33 della L.R. n.11/2004, a far data dal 07/07/2004;

VISTI

- l'art. 6 della L.R. 11/2004 - *"Accordi tra soggetti pubblici e privati"*: 1. I comuni, le province 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 di 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 di 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.";

- l'atto unilaterale d'obbligo presentato dalla "Ditta proponente" per l'attivazione della procedura di variante al piano regolatore generale ai sensi dell'art. 48 comma 7 septies della L.R. 23/04/2004 N. 11, in attuazione delle delibere del Consiglio Comunale del 18/09/2013 n.60 e del 05/11/2014 n. 50 registrato a Belluno in data 9/3/2021 e trascritto in data 12/3/2021 al [redacted] come depositato in atti;
- la Deliberazione di Giunta n.60 in data 04/04/2022 con la quale l'Amministrazione comunale ha condiviso la proposta presentata dalla ditta proponente come individuata in atti per la riclassificazione ai sensi art. 48, comma 7 septies della L.R. 23/04/2004 n. 11 come modificata dall'art.11 della L.R. 31/12/2004 n.55 e ss. mm. ii. dell'area di proprietà censita catastalmente al foglio 59 particella 922 in località Nogarè, attualmente classificata nel vigente P.R.G. come zona "F" con sigla F.P parcheggio sulla quale risulta decaduto il vincolo preordinato all'esproprio parte in zona "B" con sigla B.RB residenziale con sviluppo di un volume pari a mc 900,00 mantenendo una porzione in zona F.P parcheggio in prossimità della strada di accesso garantendone la fruibilità a favore dei fondi limitrofi e i contenuti dell'atto unilaterale d'obbligo sopra richiamato nonché approvato il presente schema di accordo;

RITENUTO opportuno procedere alla stipula di un accordo ex art. 6 L.R. 23 aprile 2004, n. 11 fra il Comune e la "Ditta proponente" che sia volto a riclassificare l'area di proprietà della "Ditta proponente" parte in ZTO B con sigla B.RB e parte in ZTO F con sigla F.P consentendo e prevedendo:

- la realizzazione di 900 mc a fronte dell'acquisizione del volume dal Comune di Belluno;
- la realizzazione di un'area destinata a parcheggio con sigla F.P di una porzione di area di proprietà della "Ditta proponente" in prossimità della strada di accesso con l'impegno a garantirne la fruibilità a favore dei fondi limitrofi;

DATO ATTO come il presente accordo di pianificazione sia da considerarsi vincolante per quanto riguarda la possibilità edificatoria concessa alla "Ditta proponente";

DATO ATTO, altresì che sia di rilevante interesse per la collettività comunale riclassificare tale area al fine di dare continuità urbanistica al tessuto edificato esistente e nel contempo riclassificare un'area per la quale il Comune di Belluno non ha provveduto nei termini alla sua reiterazione ritenendo la destinazione assegnata non prioritaria rispetto ad altre localizzazioni sul territorio di maggiore interesse pubblico;

CONSIDERATO che in base alla recente Legge Regionale n.14/2017 relativa alla riduzione sul consumo di suolo, l'area è stata

inserita come zona consolidata, in conformità alle disposizioni di legge e che pertanto il suo sviluppo edificatorio risulta coerente con i principi di contenimento del consumo di suolo;

CONSIDERATO altresì che, in virtù di quanto sopra esposto, il presente accordo presenta il requisito del "rilevante interesse per la comunità locale", richiesto dall'art. 6 L.R. 23 aprile 2004, n. 11;

fra "Ditta proponente" e Comune di Belluno, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 L.R. 23 aprile 2004, n. 11,

si conviene quanto segue

Art. 1 - Premesse ed allegati

Le sopraindicate premesse, gli atti e documenti citati, nonché gli allegati di cui al presente accordo amministrativo, fanno parte integrante dello stesso e costituiscono patto.

Art. 2 - Assunzione degli obblighi

La "Ditta proponente" ed il Comune di Belluno assumono gli obblighi di cui al presente accordo per sé, e per i loro successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo, e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.

Il presente accordo diviene per la "Ditta proponente" immediatamente efficace dal momento della sua stipula.

L'accordo è efficace nei confronti del Comune, ai sensi del successivo art. 7, dal momento dell'approvazione della variante di dettaglio al P.R.G. al quale accede.

Art. 3 - Oggetto del presente accordo

Il presente accordo ha ad oggetto l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il Comune secondo moduli consensuali definiti in accordo con la "Ditta proponente" la quale con la sottoscrizione del presente li accetta espressamente.

Il Comune si impegna ad allegare il presente accordo alla variante urbanistica al P.R.G. ammessa nelle more del P.A.T., alla luce dell'art. 48 comma 7-septies della L.R. 11/2004, finalizzate a dettare una nuova disciplina per le aree nelle quali e' decaduto il vincolo preordinato all'esproprio che ne recepirà i contenuti.

Gli obblighi di cui ai successivi artt. 5 e 6 costituiscono obbligazioni assunte volontariamente dalle parti e non esonerano dal rispetto di tutte le norme urbanistiche vigenti.

Art. 4 - Trasformazione urbanistica

Il Comune si impegna in occasione della variante urbanistica al P.R.G. ammessa nelle more del P.A.T., alla luce dell'art. 48 comma 7-septies della L.R. 11/2004 a trasformare la destinazione urbanistica dell'area in parola prevedendo un nuovo comparto residenziale attribuendo una capacità edificatoria pari a 900 mc (novecento).

Il nuovo comparto sarà perimetrato come indicato dall'elaborato
"tavola 1 - tavola di variante PRG.

La "Ditta proponente" potrà presentare richiesta di titolo
abilitativo alla realizzazione della volumetria ammessa solo a
seguito di approvazione della variante urbanistica in oggetto.

Art. 5 - Obblighi della "Ditta proponente"

La "Ditta proponente" si impegna:

- all'acquisizione del volume urbanistico generato dalle aree edificabili di proprietà del Comune pari a mc 900 ed un valore complessivo pari a € 34.200,00 (trentaquattrocento/00) determinato in base alla D.C.C. n.50/2014 (€/mc 38,00 x 900 mc) decurtato del valore attribuito all'area a destinazione F.P - parcheggio, di seguito quantificato;
- a realizzare l'area destinata a parcheggio con sigla F.P individuata nella porzione di area di proprietà della "Ditta proponente" in prossimità della strada di accesso con l'impegno a garantirne la fruibilità a favore dei fondi limitrofi per una superficie pari a mq 100,00 ed un valore complessivo pari a € 100,00 (centoeuro/00) determinato in base ai contenuti della delibera n. 53 del 08/04/2019, (€/mq 1,00 x 100 mq) a favore del Comune di Belluno, a scomputo dal valore della monetizzazione della volumetria urbanistica da acquisire dal Comune.

Art. 6 - Garanzie

La "Ditta proponente" si impegna entro 60 giorni dall'approvazione della variante urbanistica al P.R.G. ammessa nelle more del P.A.T., alla luce dell'art. 48 comma 7-septies della L.R. 11/2004, a versare al Comune l'intero ammontare del valore economico del volume urbanistico generato dalle aree edificabili di proprietà del Comune di cui al precedente art.5, decurtato del valore attribuito all'area a destinazione F.P, pena la decadenza della variante stessa.

La "Ditta proponente" si impegna alla realizzazione della porzione di area di proprietà da destinazione parcheggio con sigla F.P e alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che garantisca la fruibilità a favore dei fondi limitrofi da perfezionare con apposito atto da sottoscrivere a proprie spese, prima del rilascio della prevista agibilità del fabbricato previsto nella zona B.

Art. 7 - Condizioni di efficacia del presente accordo

Il Comune s'impegna ad attribuire efficacia conformativa al presente accordo allegandolo alla delibera di adozione della variante urbanistica al P.R.G. ammessa nelle more del P.A.T., alla luce dell'art. 48 comma 7-septies della L.R. 11/2004, finalizzate a dettare una nuova disciplina per le aree nelle quali e' decaduto il vincolo preordinato all'esproprio.

L'efficacia conformativa dei suoli del presente accordo è subordinata e condizionata sospensivamente, ai sensi del comma 3

dell'art. 6 L.R. 23 aprile 2004, n. 11., all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico a cui il presente accordo accederà.

Art. 8 - Recesso

Il Comune potrà recedere dal presente accordo, fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questi acceda, per motivi di pubblico interesse.

La "Ditta proponente" potrà recedere dal presente accordo fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questi acceda, per sopraggiunte modifiche al contesto che ne hanno determinato la sottoscrizione previo presentazione di formale istanza all'amministrazione comunale alla quale dovrà dare risposta con apposito provvedimento.

Art. 9 - Spese derivanti dal presente accordo

Saranno a carico della "Ditta proponente" tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle tecniche, amministrative, notarili, fiscali, di registrazione, di trasferimento della proprietà di aree od immobili.

Art. 10 - Allegati

Si allegano, quali parti integranti del presente accordo, pure sottoscritte dalle parti, i seguenti elaborati:

1. Relazione Tecnica;

2. tav.1 - tavola di variante PRG
3. Relazione Tecnica - Norme di Attuazione
4. relazione per la compatibilità idraulica
5. indagine geologico geofisica per la caratterizzazione sismica dei terreni
6. V.A.S.: RAP verifica di assoggettabilità
7. V.Inc.A.:dichiarazione di non necessità e relazione tecnica
8. Atto unilaterale d'obbligo

Art. 11 - Norme finali

Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata A.R./pec inviata agli indirizzi indicati in premessa.

Resta facoltà della "Ditta proponente" la nomina di un proprio tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dal presente accordo.

L'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del Comune dal momento della comunicazione a questi.

Belluno, lì 30/05/2022

Per il Comune di Belluno

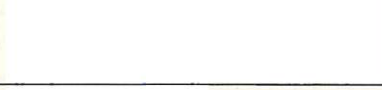


(ing. Piergiorgio TONON)

La "Ditta proponente"



(sig. Oscar Gianni LAZZARIN)



(sig. Paolo LAZZARIN)

Si approvano espressamente le clausole di cui agli articoli 2, 4,
5, 6, 7, 8, 9, 10

La "Ditta proponente"



(sig. Oscar Gianni LAZZARIN)



(sig. Paolo LAZZARIN)

