

COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO
Provincia di Treviso

Repubblica Italiana

ACCORDO INTEGRATIVO-PROCEDIMENTALE AI SENSI DELL'ART. 11, COMMA 1, L. 241/90, E DELL'ART. 6, L.R. 11/2004, AVENTE AD OGGETTO ANCHE UN CONTRATTO PRELIMINARE DI PERMUTA TRA BENI E DIRITTI SU BENI, CON EFFETTI IMMEDIATI

L'anno 2019, il giorno 21, del mese di marzo, alle ore 11:30, presso l'Ufficio del Segretario Comunale, nella residenza municipale del Comune di Crocetta del Montello (TV), avanti a me Mario Favaro, in qualità di Vice Segretario Comunale, ove risiedo per la carica, autorizzato ope legis a rogare gli atti per conto e nell'interesse dell'Ente medesimo, si sono personalmente costituiti avanti a me:

- 1) ZORZETTO MASSIMO, nato a Camposampiero (PD), il 12.02.1967, c.f.: ZRZMSM67B12B563Y, domiciliato per la carica, che interviene nel presente atto nella sua qualità di Responsabile del Servizio LL.PP. del Comune di Crocetta del Montello (TV), con sede in Crocetta del Montello (TV), Via S. Andrea, 1, Codice Fiscale 00449960269, in forza del Decreto del Sindaco n. 1/2019, conservato agli atti del Comune;
- 2) CORRADO TIZIANO, nato a Montebelluna (TV), il 03 ottobre 1947, e residente a Cornuda, in Vicolo Bellavista, n. 2/a, il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società Costruzioni Tiziano geom. Corrado S.r.l., con sede in Caerano di San Marco (TV), in Via Cadore, n. 69, c.f.: 03987750266;

PREMESSO CHE:

- con delibera CC n. 5 del 9 marzo 2018 è stata approvata una proposta di accordo urbanistico con la Società Costruzioni Tiziano geom. Corrado Srl finalizzata a promuovere la valorizzazione del centro storico della frazione di Nogarè, promuovendone lo sviluppo edilizio e civile, all'interno di una adeguata cornice di programmazione e quindi all'interno delle previsioni del vigente strumento programmatico generale (il P.a.t.); la relativa valorizzazione presuppone una progettualità orientata alla rivitalizzazione del centro storico, rendendo fruibili spazi e strutture, aventi funzioni di catalizzazione socio culturale, in modo da contrastare il fenomeno di svuotamento e la perdita di funzioni che caratterizza l'attuale momento storico;
- l'accordo ha per oggetto anche il sostanziale scambio di due beni immobili con la realizzazione di una permuta ed è condizionato a verificarsi di eventi che ad oggi si sono realizzati ed è orientato dal punto di vista pubblico al soddisfacimento di due peculiari interessi:
 - a) la riqualificazione dell'area centrale della frazione di Nogarè posta di fronte alla Chiesa parrocchiale e in prossimità del centro storico secondo una pianificazione coerente con le suddette istanze, tramite il riacquisto dell'immobile " ex scuola di Nogarè";
 - b) la riqualificazione di un ulteriore ambito, sempre collocato nei pressi del Centro

frazionale originariamente ricompreso nel PI vigente in ZTO Sc/09 e ora invece edificabile secondo i contenuti dell'Accordo e secondo i contenuti della Variante al Piano Interventi approvata con delibera CC n. 30 del 19 luglio 2018;

- poiché l'efficacia del documento approvato con delibera CC 5/2018 era condizionato al verificarsi di due eventi le parti concordano sulla circostanza che questi eventi si sono realizzati e le condizioni sono pertanto soddisfatte;
- ai sensi dell'articolo 6 dell'Accordo si sono infatti verificate:
 - a) la condizione della avvenuta approvazione, con delibera CC n. 30 del 19 luglio 2018, della variante al Pi e in particolare della proposta di Variante n. 24 al Piano degli Interventi avente ad oggetto l'accordo approvato con delibera CC 5/2018
 - b) la condizione della scadenza in data 23.11.2018 della riserva da parte del Comune di versare direttamente *la somma di 240.000 Euro alla ditta Tiziano Corrado, come condizione per poter riscattare il bene immobile " Ex scuola di Nogarè" a sua volta oggetto del contratto d'appalto 2529/2012.*

Tutto ciò premesso, le parti concordano quanto segue:

ARTICOLO 1

L'accordo urbanistico integrativo-procedimentale sottoscritto dalla Società proponente Costruzioni Tiziano geom. Corrado S.r.l., giusta proposta *prot. 6435 del 26 giugno 2017* e approvato con delibera CC n. 5/2018 ai sensi dell'art. 11 comma 1 L 241/90 e articolo 6 della Legge regionale 11/2004, avente ad oggetto un "Accordo integrativo-procedimentale ai sensi dell'art. 11 comma q L. 241/90 e art. 6 della legge regionale 1/2004 avente ad oggetto anche un contratto preliminare di permuta tra beni e "diritti su beni" sottoposto a condizioni sospensive e risolutive, costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto del quale costituisce allegato sub a) e si intende pertanto approvato in via definitiva.

Si intendono risolte infatti entrambe le condizioni contenute nell'art. 6 dell'accordo, essendo stata approvata con delibera CC 30/2018 la Variante n. 24 al Piano degli Interventi che condizionava l'efficacia dell'accordo ed essendo stata sciolta la riserva del Comune a verificare sul mercato l'esistenza di eventuali migliori condizioni per raggiungere il medesimo obiettivo urbanistico e patrimoniale.

ARTICOLO 2

L'edificio identificato come EDIFICIO A) nell'accordo di cui al punto 1, gravato sino ad oggi da un diritto preliminare di acquisto in proprietà a favore della Società Costruzioni Tiziano Corrado derivante dal contratto d'appalto n.2529/2012, rimane in via definitiva di proprietà del Comune di Crocetta del Montello.

Si intende contrattualmente annullato pertanto il suddetto diritto preliminare di acquisto del bene, avendo il Comune con l'adempimento degli impegni assunti con l'articolo 6 dell'accordo urbanistico allegato sub a) saldato in modo alternativo ogni residuo debito derivante dal contratto. In particolare, il Comune ha interamente saldato il debito di Euro 240.000 derivante dal contratto d'appalto e riconosciuto in sede di collaudo.

Il sopra indicato Edificio A) è meglio noto come "ex Scuola di Nogarè" catastalmente identificato al fg 3 mapp 75 sub 1 e 2. Area mq 1435 (cubatura esistente 3200 mc) il quale le parti hanno attribuito un valore di Euro 240.000 calcolato su basi peritali e derivante da gara d'appalto indetta con delibera Gm n. 57 del 24 luglio 2012 e aggiudicata alla stessa società Costruzioni Tiziano Corrado Srl.

ARTICOLO 3

Il Comune di Crocetta del Montello attribuisce in via definitiva alla società Costruzioni Tiziano geom. Corrado S.r.l. il diritto di acquistare in via definitiva la proprietà di un terreno identificato

nell'accordo di cui al punto 1 come TERRENO B. avente una dimensione di 3000 mq e censito catastalmente al Fg 3, mapp. 771, 765, 694, 697 per un valore determinato consensualmente di 118.000 Euro, giusta Perizia di stima prot. 11069 del 2.11.2017 del geom. Bedin (incaricato dal Comune con determina n. 268 del 12 settembre 2017).

Il terreno si trova all'interno di un compendio avente superficie catastale complessiva pari a 4.229,00 mq oggetto dell'accordo urbanistico allegato sub a); sulla scorta del medesimo accordo verrà urbanizzato entro tale compendio anche un terreno residuale di 1230 mq (B2) che rimane di proprietà del Comune di Crocetta del Montello, secondo i contenuti dell'accordo urbanistico e nel rispetto del vigente Piano interventi.

Il Comune attesta che l'area è libera da vincoli e ipoteche e non è soggetta a diritti di prelazione.

La Società si impegna a esercitare il diritto di acquisto definitivo del terreno B di cui al presente articolo di cui sopra entro il 30 settembre 2021 con stipula notarile del contratto definitivo entro il 30 novembre 2021.

ARTICOLO 4

Le parti si impegnano al rispetto dell'accordo urbanistico approvato con delibera CC 5/2018 che viene qui richiamato.

ARTICOLO 5

Le modalità di ricostituzione dell'equilibrio sinallagmatico della "permuta", stante la differenza di valore dei beni che vengono scambiati è dettagliata all'articolo 4 dell'accordo approvato con delibera CC 5/2018 che si intende integralmente richiamato e confermato e sottoscritto.

Il conseguente diritto allo scomputo degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione si estende in ogni caso sino ad un massimo di 122.000 Euro

Non sarà in ogni caso dovuto alcun conguaglio passivo a carico del Comune qualora le opere di urbanizzazione realizzate non consentissero di riconoscere scomputi per 122.000 Euro, ovvero qualora la somma di euro 122.000 dovesse eccedere il contributo realmente dovuto al Comune per oneri di urbanizzazione e costi di costruzione.

ARTICOLO 6

Al fine di assicurare l'opportuno equilibrio architettonico del sito, la Costruzioni Tiziano geom. Corrado S.r.l. si impegna a contenere l'altezza degli edifici da realizzare nel rispetto del regolamento edilizio e nella misura di m 6,50 nonché di conseguenza a non innalzare sul terreno B1 descritto in premessa edifici con un numero di piani superiori a due. La suddetta clausola è da ritenere essenziale e verrà riportata anche nei successivi contratti attuativi.

ARTICOLO 7

Le spese notarili contrattuali, inclusa la scelta del Notaio e le spese di frazionamento, sono a carico dell'acquirente per tutte le operazioni ossia carico della Costruzioni Tiziano geom. Corrado S.r.l. sia per il contratto preliminare che per il contratto definitivo. Le opere di urbanizzazione verranno realizzate nei termini stabiliti nell'accordo, la Società Costruzioni Tiziano geom. Corrado S.r.l. si impegna a redigere e consegnare i frazionamenti entro il 30 marzo 2019 e concludere le relative opere entro il 30 novembre 2019.

Imposta di bollo assolta con le modalità telematiche, ai sensi del D.M. 22 febbraio 2007, mediante Modello Unico Informativo (M.U.I.), per l'importo di € 45,00.

ARTICOLO 8

Su istanza della Società Costruzioni Tiziano geom. Corrado S.r.l., il Comune riconosce alla controparte il diritto di acquisire la proprietà definitiva del succitato terreno B1 in unica soluzione o in più soluzioni, per sé o per persona da nominare con tutte le spese a proprio carico. Tali persone da nominare dovranno in ogni caso avere il potere di trattare con la Pubblica Amministrazione.

Per questo motivo il nominativo dell'acquirente, qualora diverso dalla Società Costruzioni Tiziano geom. Corrado S.r.l., dovrà comunque venire trasmesso al Comune con almeno trenta giorni di anticipo per consentire a quest'ultimo di svolgere le verifiche istruttorie preliminari.

E io, Vice Segretario Comunale rogante, ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti, che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e con me e avanti a me lo sottoscrivono con firma digitale in segno di approvazione, e che consta di tre (3) pagine e fin qui della quarta.

Letto, approvato e sottoscritto con firme digitali.

PER IL COMUNE: IL RESPONSABILE DELL'AREA 5 - LL.PP.:
dott. Zorzetto Massimo

PER LA SOCIETA' COSTRUZIONI TIZIANO GEOM. CORRADO S.R.L.:
Corrado Tiziano

IL VICE SEGRETARIO GENERALE (pubblico ufficiale rogante):
dott. Favaro Mario