

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**  
**FINALIZZATO ALLA SOTTOSCRIZIONE**  
**DI ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO ex ART. 6 della L.R. 11/2004**

- La Signora Maria Luisa Poncina (unica erede di Lusian Adolfo), residente in Cavarzere (Ve), via dei Martiri n. 45 cod. fisc. PNC MLS 36M41 C383K;
- La società CO.SP.EDIL s.r.l. con sede in Fiume Veneto (Pn) fr. Cimpello, via G. Pascoli 58/b, rappresentata dal Signor Claudio Lorenzon in qualità di legale rappresentante.

Entrambi di qui in avanti indicati anche come "Proponenti".

\* \* \*

I Proponenti precisano qui che la CO.SP.EDIL s.r.l. sta subentrando alla Signora Poncina Maria Luisa (unica erede di Lusian Adolfo) nella proprietà dell'area di cui trattasi situata fra via Circonvallazione e via Gramsci e catastalmente censita al foglio n. 48, mappali 228-577-1261-436-484-1664 di complessivi mq. 5880.

La procedura di subentro ha già preso avvio a mezzo del preliminare del 6 maggio 2015 registrato il 9 ottobre 2015 al n. 3306 mod. III presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone. Ultimate le pratiche di successione, già in corso, si procederà con apposito rogito notarile di compravendita da stipularsi tra CO.SP.EDIL s.r.l. e la sig.ra Poncina Maria Luisa subito dopo l'adozione/approvazione dell'accordo pubblico/privato.

Pertanto, a fronte di quanto sopra, la CO.SP.EDIL. srl sarà la proponente unica.

**PREMESSO**

- che il Comune di Cavarzere si è dotato di PAT in seguito ad adozione con deliberazione di CC n.5 del 24.03.2009, successiva approvazione con conferenza di servizi del 26.01.2010, ratificato con DGRV n.1979 del 03.08.2010;
- che il Comune di Cavarzere si è dotato di Piano degli Interventi in seguito ad adozione con deliberazione di CC n.58 del 03.11.2012 e successiva approvazione con deliberazione di CC n.2 del 09.02.2011;
- che con deliberazione nr. 3 del 14/03/2012 è stata approvata la variante n.1 al piano degli interventi e con deliberazione consiliare n.19 del 07/06/2012 è stata approvata la variante nr. 2 al piano degli interventi e con deliberazione



consiliare n.74 del 11/12/2014 è stata approvata la variante nr. 3 al piano degli interventi;

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 18.07-2012 sono state approvate le *"Linee guida per l'attuazione degli accordi tra i soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04;*
- che in data 10/08/2012 prot. 11937 L'amministrazione Comunale ha pubblicato un avviso pubblico per la formulazione di proposte di accordo pubblico privato finalizzato all'individuazione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione;
- che a seguito della pubblicazione del citato avviso, la Proponente hanno presentato in data ..... prot. n. .... una proposta preliminare di progetto/iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel PI del Comune.
- che la suddetta proposta, come rappresentato negli elaborati allegati, prevede quanto segue:
  - la realizzazione di opere urbanistiche previste nella scheda 04 del PI e extra standards quali:
  - la pista ciclopedonale lungo via Circonvallazione, con inizio dal distributore Agip e di qui fino a via A. Gramsci per proseguire verso Sud-Ovest lungo la medesima strada comunale fino a incrociare la pista ciclopedonale esistente che, proseguendo verso Nord/Ovest corre sotto il cavalcavia della S.R. 516 Piovese;
  - il tratto di marciapiede con rimanenza di un ulteriore tratto di pista ciclopedonale che si dipartono dal distributore Agip fino all'incrocio con via Michelangelo Buonarroti.
  - il parcheggio di nuova costruzione sull'estremo Nord-Ovest della pista ciclopedonale lungo via A. Gramsci, in prossimità dell'incrocio con l'esistente pista ciclopedonale che corre verso il cavalcavia S.R. 516;
  - le aree verdi costituite dalle ampie aiuole sull'area di proprietà della Sig.ra Poncina Maria Luisa e delle aree su fronte di via Gramsci in proprietà della CO.SP.EDIL srl;
  - la realizzazione della nuova rotonda in via Circonvallazione con le due "bretelle" di collegamento con via A. Gramsci ognuna per ogni senso di marcia;



- la proposta prevede anche che sull'area destinato a parcheggio dell'intervento ad uso commerciale per supermercato venga ricavato un quantitativo di parcheggi ad uso pubblico in proprietà privata pari a mq. 897,51 per n. 30 di posti auto.
- Essi, per motivi di sicurezza, saranno collocati e organizzati in modo tale da consentire una fruibilità 24 ore su 24 in orario notturno, l'accesso a tali parcheggi potrà avvenire da un'unica entrata. Il tutto verrà meglio precisato nella Convenzione che verrà sottoscritta fra i Proponenti e il Comune di Cavarzere;
- la demolizione delle strutture esistenti, in stato di abbandono, sul lotto e allontanamento in discarica autorizzata del materiale di risulta con contestuale bonifica del sito;
- che il rilevante interesse pubblico si sostanzia:
  - ❖ nella realizzazione della rotatoria su via Circonvallazione, con il diametro di 35 metri e anello di 7 metri di larghezza (careggiata);
  - ❖ nelle due "bretelle" di collegamento fra la rotatoria e via Antonio Gramsci che disobbligano il traffico veicolare per il quartiere situato a Nord/Est;
  - ❖ nella realizzazione del tratto di pista ciclopedonale lungo via Gramsci, anziché del marciapiedi come prescritto dalla SCHEDA 04 del Piano degli Interventi;
  - ❖ nel potenziamento dei parcheggi pubblici e ad uso pubblico;
  - ❖ nella regimentazione dell'acqua piovana secondo delibera di Giunta regione Veneto n. 1322 del 10-05-2006 e s.m.i. preposta in modo da prevenire i frequenti fenomeni alluvionali che ultimamente si sono verificati nell'area;
  - ❖ nella dotazione per la viabilità dell'area ( rotatoria e le "bretelle di collegamento") con illuminazione a LED che oltre ad un sicuro risparmio energetico per il Comune, va ad incrementare il sistema di sicurezza avendo un potere di penetrazione illuminante maggiore in caso di pioggia o nebbia;
  - ❖ nella bonifica del sito che va ad eliminare una situazione di degrado (protrattasi per oltre un decennio) in uno degli accessi più importanti alla città;



- ❖ nel minor uso del suolo rispetto all'attuale prevista pianificazione (scheda-norma) poiché vi è un risparmio sia in termini di cubatura che di metratura.

L'insieme di tutte le opere proposte conferisce una non trascurabile immagine positiva a uno degli ingressi principali della città;

- che la proposta di progetto/iniziativa risulta coerente e compatibile con il PAT ed il PI e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- che i Proponenti si sono fatti carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta acquisendo i necessari pareri preliminari;
- che la proposta preliminare presentata in data ..... è risultata meritevole di accoglimento come da Deliberazione di Giunta Comunale n ..... del .....
- che la proposta di progetto/iniziativa non reca pregiudizio ai diritti di terzi.



#### VISTI

- la L.R. 11/2004, che attribuisce al PAT la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e al PI la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;
- l'art. 6 della L.R. 11/2004 che prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede (P.A.T. e P.I.);

#### DATO ATTO CHE

1. I Proponenti: Poncina Maria Luisa e CO.SP.EDIL s.r.l., come sopra indicati, sono proprietari in pieno ed Esclusivo delle aree situate in Comune di Cavarzere, aventi una superficie catastale complessiva di mq. 7.655 e identificate catastalmente come segue:
  - A. Proprietà Poncina Maria Luisa: N.C.T. Foglio n. 48 mappali 228,577,1261,436,484 e 1664 per una superficie complessiva di mq. 5.880;

B. Proprietà CO.SP.EDIL s.r.l.: N.C.T. foglio n. 48 mappali 2622,1286,1291,1296,1195,2624,2626 e 2627 per una superficie complessiva di mq. 1.775.

C. Il comparto contiene anche un'ulteriore area di proprietà demaniale (sedime ex scolo Curiolo) della superficie come di seguito riportata:

ml. 100,00 x 5,00 = mq. 500,00

(in sinistra di via Circonvallazione verso il centro della città)

ml. 15,00 x 5,00 = mq. 75,00

(in destra di via Circonvallazione verso il centro della città)

Totale = mq. 575,00

Per la quale a fronte della iniziativa di Accordo pubblico/privato avanzata da Lusian Adolfo allora proprietario ora defunto, sono state rilasciate dal Consorzio di Bonifica Adige-Po' le seguenti autorizzazioni alla realizzazione del tratto di pista ciclopedonale e della "bretella Sud" che vi correranno sopra e qui riportate:

- Autorizzazione in data 15 gennaio 2015 prot. n. 422/1-5-6.
- Autorizzazione in data 7 maggio 2015 prot. n. 5330/1-5-6.

Dette autorizzazioni saranno volturate a nome Poncina Maria Luisa, giusta denuncia di successione.

La superficie catastale dell'intero comparto oggetto della presente proposta di accordo pubblico – privato, è pari a Mq (5880+1.775+575) = 8.230 Mq

1. Per i suddetti Immobili si propongono i seguenti parametri urbanistici-tessuti insediati in variante alla attuale Scheda normativa n. 04 del P.I. :

Tessuto insediativo	R4
Superficie territoriale	mq. 8.230
Volume	mc. 8.100
Slp	mq. 1.800
	Commerciale mq. 1.800
Altezza massima	ml. 5,00
Distanza dai confini	ml. 5,00
Distacco tra pareti finestrate	ml. 10,00



L'estratto della Carta tecnica Regionale dell'area oggetto di proposta, la planimetria catastale riportante l'individuazione delle ditte proponenti aventi titolo e dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta - l'assetto planivolumetrico complessivo, con riferimento al rapporto tra superfici coperte e aree libere, alle relazioni con la viabilità esistente, con il contesto paesaggistico circostante, alle tipologie edilizie e ai servizi di pertinenza, con opportune tabelle - il rilievo topografico di dettaglio dell'area oggetto di accordo, con particolare attenzione alla rappresentazione degli edifici e dei manufatti presenti - le reti tecnologiche, sopra e sottoservizi, l'individuazione delle aree a standard da realizzare e cedere o assoggettare a servitù di uso pubblico e delle aree e/o opere extrastandard da cedere, rappresentanti il beneficio pubblico (rotatoria – bretelle di collegamento pista ciclopedonale, aiuole a verde pubblico) sono graficamente rappresentate nelle tavole di progetto sopra elencate;

- computo metrico estimativo-descrittivo delle opere pubbliche da cedere al Comune e bonifiche;
- relazione urbanistica dell'area e dell'intervento;
- valutazione d'incidenza ambientale ai sensi del DGRV 3173 del 10 ottobre 2006;
- relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento, comprensiva di documentazione fotografica, attestante gli obiettivi di interesse pubblico;
- relazione tecnico-economica evidenziante il plusvalore generato dalla valorizzazione urbanistica dell'area ed il conseguente beneficio economico per l'ente pubblico;
- indagine geologica dell'area completa di prove penetrometriche;
- valutazione di compatibilità idraulica ai sensi del DGRV 1322 del 10 maggio 2006, e successive modifiche o integrazioni, completa di elaborati grafici e descrittivi della situazione idrogeologica ante e post intervento, con particolare riferimento al regime idraulico e ai criteri progettuali tesi a evitare inconvenienti dovuti alla nuova urbanizzazione;
- autorizzazione agli allacciamenti in pubblica fognatura.
- nulla Osta ARPAV in data 29 giugno 2015 prot. 64814/15/AF per la realizzazione degli interventi in prossimità dell'antenna telefonica;
- autorizzazione idraulica alla realizzazione di una pista ciclopedonale e di strada di urbanizzazione su area dell'ex alveo del canale Curiolo rilasciata dal Consorzio di Bonifica Adige-Po' in data 15 gennaio 2015 (posiz. 6196);



- autorizzazione idraulica alla realizzazione della pista ciclopedonale e di strada di urbanizzazione (bretella di collegamento) su area dell'ex alveo del canale Curiolo (posiz. 6196) rilasciata dal Consorzio di Bonifica Adige-Po' in data 7 maggio 2015;
  - concessione idraulica per l'utilizzo di area demaniale derivante dal tombinamento del canale Curiolo per la realizzazione della rotatoria rilasciata dal Consorzio di Bonifica Adige-Po' in data 30 novembre 2015 – rinnovo e subentro (pratica nr. 7061);
  - cronoprogramma contenente i tempi d'attuazione sia degli interventi di interesse pubblico sia di quelli privati, in ogni caso da attuare nei restanti anni di validità del Piano degli Interventi;
  - tracciato dei sottoservizi TELECOM ITALIA spa fornito dalla stessa su richiesta della CO.SP.EDIL. srl;
  - preventivo della TELECOM ITALIA spa su richiesta del geom. Castello Ivano per lo spostamento dell'impianto telefonico situato a fianco di via Circonvallazione in corrispondenza della futura rotatoria e richiesta di cambio dell'intestazione del preventivo alla CO.SP.EDIL. srl;
  - richiesta di nuovo allacciamento alla rete TELECOM ITALIA spa fatto dalla CO.SP.EDIL. srl;
  - tracciato dei sottoservizi ENEL ENERGIA spa fornito dalla stessa su richiesta della CO.SP.EDIL. srl;
  - richiesta di preventivo fatta dalla CO.SP.EDIL. srl a ENEL ENERGIA spa per allacciamento ad uso commerciale con potenza di 165 kWattore in bassa tensione con posa del contatore;
  - richiesta di individuazione condutture e autorizzazione a procedere ai lavori alla EDISON ENERGIA a fronte di presenza di condutture GAS in corrispondenza della futura rotatoria e della pista ciclopedonale in via Circonvallazione con evidenziazione planimetrica;
  - dichiarazione di successione per causa di morte del sig. Lusian Adolfo presentata all'Agenzia delle Entrate di Chioggia in data 24 novembre 2015.
3. l'accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione e successiva approvazione di variante al PI.

\* \* \*

Come precisato in premessa, la proposta è avanzata in una fase di transizione delle proprietà delle aree e solo, in quanto tale, è firmata da entrambi i proprietari del comparto come meglio individuato negli allegati di progetto ovvero che

CO.SP.EDIL srl sta subentrando negli obblighi dalla stessa assunti con la sottoscrizione del presente atto.

I Proponenti precisano qui che la CO.SP.EDIL s.r.l. sta subentrando alla Signora Poncina Maria Luisa (erede di Lusian Adolfo) nella proprietà dell'area di cui trattasi situata fra via Circonvallazione e via Gramsci e catastalmente censita al foglio n. 48, mappali 228-577-1261-436-484-1664 di complessivi mq. 5880 e ciò in forza di rogito notarile di compravendita da stipularsi dopo l'approvazione dell'accordo pubblico/privato.

Precisano, inoltre, che fra le Parti vi è già contratto preliminare di compravendita sottoscritto il 6 maggio 2015 fra la società CO.SP.EDIL s.r.l. e Lusian Adolfo e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone il 9 ottobre 2015 al n. 3306, mod. III.

Quanto sopra, a garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti con il presente atto, la sottoscritta CO.SP.EDIL s.r.l. a mezzo del suo legale rappresentante Sig. Lorenzon Claudio, ad approvazione avvenuta dell'Accordo pubblico/privato da parte dell'Amministrazione Comunale, presenterà garanzia fidejussoria bancaria o di primaria compagnia assicurativa pari a €. 56.605,39 pari al 10% (dieci per cento) del beneficio pubblico riconosciuto al Comune di Cavarzere.

Quindi, si deve precisare che l'intervento verrà realizzato e portato a compimento da Co.Sp.Edil. Srl, la quale più specificatamente si impegna:

- a collaborare con l'Amministrazione Comunale intraprendendo tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto dell'Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa;
- a realizzare gli interventi così come previsto negli allegati elaborati grafici e computo metrico estimativo / estimativo;
- a realizzare e a cedere le opere di urbanizzazione, necessarie all'attuazione della proposta, ovvero:
  - a) Realizzazione e cessione delle opere al Comune e agli Enti di competenza:
    - tratto di pista ciclopedonale che si diparte da fianco della rotatoria fino a via Gramsci e di qui lungo la medesima fino all'incrocio della bretella Sud-Ovest
    - rotatoria su via Circonvallazione, parte di essa si sviluppa sulla strada S.R.516 che viene modificata in tal senso e parte si sviluppa in proprietà

ora Poncina e per una piccola parte in proprietà demaniale autorizzata dall'ente preposto (Consorzio Adige Po')

- bretelle di collegamento fra la rotatoria e via Gramsci nei due sensi di marcia.
- aree / aiuole per vedere pubblico;

b) realizzazione delle opere di urbanizzazione su proprietà di Veneto Strade spa e in gestione al Comune di Cavarzere:

- tratto di pista ciclo pedonale che da fianco rotatoria si diparte lungo via Circonvallazione fino a distributore Agip.
- tratto di marciapiede che da fronte distributore Agip prosegue fino all'incrocio Michelangelo Buonarroti

c) Realizzazione delle opere di urbanizzazione su area verde pubblico di proprietà del Comune di Cavarzere:

- tratto di pista ciclopedonale che va dall'incrocio fra la bretella a Sud/Ovest con via Gramsci fino a congiungersi con la pista ciclopedonale esistente che corre verso il cavalcavia della S.R. 516.
- parcheggio pubblico fra via Gramsci, la pista ciclopedonale esistente e la nuova pista ciclopedonale

d) Sistemare le aree a verde pubblico corrispondenti ai mappali n. 2623 – 2626 – 2628

e) destinare ad uso pubblico la parte di parcheggio in proprietà privata all'interno dell'area commerciale n. 30 posti auto come evidenziato nella tavola di progetto nr. 5 qui allegata. Esso sarà usufruibile 24ore su 24;

I proponenti si impegnano, inoltre:

- a rispettare i tempi per l'attuazione delle opere ed il loro trasferimento stimati in 360 gg a partire dal rilascio del permesso di costruire delle stesse;
- sostenere di tasca propria da CO.SP.EDIL srl gli eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio dei permessi di costruire senza incidere nell'equilibrio dei benefici tra interesse Pubblico e Privato di cui al presente accordo.



- a cedere mediante rogito notarile a seguito di frazionamento catastale ed emissione del certificato di collaudo le aree pubbliche (rotatoria, bretelle di collegamento fra questa e via Gramsci, pista ciclopedonale, da fianco della rotatoria fino all'incrocio della bretella Ovest con via Gramsci e i sotto servizi compresa la conduttura ai sensi D.R.G.V. n.1322 del 2006 e s.m.i. aiuole a verde pubblico) prima del rilascio del certificato di agibilità relativo all'edificazione privata. La cessione comprende anche i sottoservizi. Fino a detta consegna/cessione tali aree potranno essere utilizzate esclusivamente ad uso cantiere e/o per la realizzazione delle opere.
- Tali opere, per un importo complessivo di € 379.865,27, da realizzare e cedere secondo le direttive del Comune sono identificate nelle allegate tavole progettuali n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 e computo metrico estimativo - descrittivo;
- entro 60 gg dall'entrata in vigore della variante al PI la Proponente si impegna a presentare gli elaborati del Permesso di Costruire e alla conseguente sottoscrizione dell'Accordo Pubblico-Privato;
- a rispettare i tempi per l'attuazione di tutte le opere proposte;
- che eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato sono a carico di CO.SP.EDIL Srl e non incidono nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato di cui al presente accordo.

Cavarzere li ..... 22 dicembre 2015

La Proponente  
 Sig.ra Poncina Maria Luisa  
 per quanto di competenza

*M. Luisa Poncina*

La Proponente  
 CO.SP.EDIL s.r.l.  
 Leg. Rapp/te Sig Claudio Lorenzon

**CO.SP.EDIL s.r.l.**  
 Via G. Pascoli 58/E - Cimpello  
 33060 FUMEDVELETO (PN)  
 P.IVA e C.F. 00557940939  
 Reg. Impr. PN 5949 R.E.A. di FN n° 034712  
 Tel. 0434.958754 - Fax 0434.958848

AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI ESTE



22 DIC. 2015, 1198 SERIE 3  
ESATRO EURO 200,00 Decreti/100

Il Funzionario addetto (\*)

Gino BUSI

(\*) Firma su delega del Direttore Provinciale, Goffredo Piscope