

COMUNE DI S. MARIA DI SALA



PROT. 0024760

23-11-2020 - PdC/6/2

(BOZZA)

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004

Repubblica Italiana

Repertorio numero.....

Raccolta numero.....

L'anno 2020 (duemilaventi) questo giorno..... del mese di.....

in Santa Maria di Sala (VE) nel mio studio in davanti a me Dott. Notaio iscritto al collegio notarile di e residente a, sono comparsi i signori:

- **Carlo Pajaro**, nato a Mirano (VE), il 02 marzo 1962, in qualità di Dirigente del Settore Tecnico del Comune di Santa Maria di Sala (VE), domiciliato per la carica presso la Sede Municipale, p.zza XXV Aprile, n. 1, C.F.-P.IVA 00625620273, il quale interviene al presente atto in nome, per conto e nell'interesse, dell'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 109 e dell'art. 107, commi 2 e 3 lett. c) del D.Lgs. 267/2000 ed in virtù del Decreto Sindacale di nomina del 15.02.2018, n. 9;

- **Adriano Danese**, nato a Vigonza (PD) il 21 maggio 1953, C.F. DNSDRN53E21L900M, domiciliato per la carica in via Leoncavallo, n. 36, 35010 Vigonza

(PD), e **Caccin Maurizio**, nato a Santa Maria di Sala (VE) il 01 maggio 1958, C.F. CCCMRZ58E01I242F, domiciliato per la carica in via Leoncavallo, n. 36, 35010 Vigonza (PD), che intervengono al presente atto in qualità di legali rappresentanti, quali soci amministratori della società **Immobiliare M.E.L.A. S.n.c. di Danese Adriano e Caccin Maurizio & C.**, con sede legale in via Leoncavallo, n. 36, 35010 Vigonza (PD), P.IVA 03543500288;

- **Enzo De Gaspari**, nato a Camposampiero (PD) il 28 ottobre 1952, C.F. DGSLNZ52R28B563W, domiciliato per la carica in via Gaffarello, n. 75, 35010 Borgoricco (PD), che interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante, negoziante o di fatto, socio amministratore della società **Centroluce S.r.l.**, con sede legale in via Gaffarello, n. 75, 35010 Borgoricco (PD), P.IVA 0839230281;

I comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, rinunciano di comune accordo con il mio assenso all'assistenza dei testimoni a questo atto e premettono che:

- con deliberazione di Giunta regionale 07 agosto 2006, n. 2657, è stata approvata la variante al P.R.G. denominata "Progetto Norma 1", che prevedeva una nuova zona residenziale nella

frazione di Caltana;

- con deliberazione di Consiglio comunale 28 novembre 2006, n. 63, è stato approvato il Piano di Lottizzazione "Norma 1", in attuazione della variante al P.R.G. anzidetta;
- con convenzione urbanistica del 16 febbraio 2007, rep. comunale n. 2846, stipulata tra il Comune di Santa Maria di Sala (VE), il Sig. Aurelio Bianchini e la società Immobiliare M.E.L.A. S.n.c., registrata a Mestre il 06 marzo 2007 al n. 1085 e trascritta a Padova il 07 marzo 2007 al n. 12177 R.G. e 6677 R.P., venivano disciplinati i reciproci obblighi per attuare il Piano di Lottizzazione "Norma 1", prevedendo la realizzazione di nuovi volumi residenziali a beneficio dei privati lottizzanti e la realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche a beneficio del Comune di Santa Maria di Sala (VE);
- con permesso di costruire del 01 marzo 2007, n. 9049 è stata autorizzata la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al Piano di Lottizzazione "Norma 1 - ambiti A e B";
- il compendio immobiliare del Sig. Aurelio Bianchini è stato alienato alle ditte Stella

Immobiliare S.r.l. ed Everest S.r.l., giusto atto del 05 marzo 2007, rep. n. 83008, Notaio Dr. Maria Leotta di Piove di Sacco (PD);

- il compendio immobiliare della società Everest S.r.l. è stato alienato alla ditta Stella Immobiliare S.r.l., giusto atto del 06 novembre 2007, rep. n. 60898, Notaio Dr. Lorenzo Todeschini di Padova;
- successivamente le ditte lottizzanti, Immobiliare M.E.L.A. S.n.c. e Stella Immobiliare S.r.l., hanno presentato in data 19 febbraio 2010 al prot. n. 3254, istanza di variante al Piano di Lottizzazione "Norma 1";
- con deliberazione di Giunta comunale 03 maggio 2010, n. 49 è stata adottata variante al suddetto Piano di Lottizzazione, per essere poi approvata con deliberazione di Consiglio comunale 30 luglio 2010, n. 28;
- la variante al Piano di Lottizzazione anzidetta non è mai stata convenzionata;
- con nota, 21 dicembre 2016, prot. n. 21333, la società Immobiliare M.E.L.A. S.n.c. ha chiesto la proroga dell'efficacia della Convenzione urbanistica 16 febbraio 2007, rep. comunale n. 2846;

- il compendio immobiliare della società Stella Immobiliare S.r.l. è stato oggetto di pignoramento immobiliare e di vendita all'asta, aggiudicata in data 07 settembre 2017 alla società Centroluce S.r.l., giusta Decreto del Tribunale Ordinario di Venezia n. 501/2017, sez. E.I. R.G. n. 15/2013;

- ad oggi la sola società Immobiliare M.E.L.A. S.n.c. ha eseguito parte delle opere di urbanizzazione di cui alla convenzione urbanistica 16 febbraio 2007, rep. comunale n. 2846, realizzando in particolare la piazza mercato posta a sud della chiesa della frazione di Caltana;

- tali opere sono state collaudate parzialmente in data 28.02.2011 e nella totalità in data 20.04.2020, ma non sono ancora state trasferite a titolo gratuito al comune di Santa Maria di Sala;

- il Comune di Santa Maria di Sala ha più volte sollecitato le Ditte lottizzanti a completare l'esecuzione del Piano di Lottizzazione "Norma 1";

- la società Centroluce S.r.l., con nota 30

luglio 2019 prot. n. 15924, ha significato la disponibilità a chiarire la posizione della società rispetto al Piano di Lottizzazione "Norma 1";

- la società Immobiliare M.E.L.A. S.n.c. con nota 07 ottobre 2019, prot. n. 20542 ha chiesto un incontro risolutivo con il Comune di Santa Maria di Sala, paventando di adire le vie legali per tutelare i propri diritti ed interessi;

- sono seguiti molteplici incontri tra il Comune di Santa Maria di Sala, la società Immobiliare M.E.L.A. S.n.c. e la società Centroluce S.r.l., dai quali è emerso l'interesse dell'Immobiliare M.E.L.A. S.n.c. di realizzare l'intervento edilizio residenziale nelle aree di proprietà all'interno del Piano di Lottizzazione "Norma 1", avendo la società stessa già realizzato parte delle opere di urbanizzazione e, precisamente, la sistemazione della piazza mercato posta a sud della chiesa della frazione di Caltana;

- la società Centroluce S.r.l., da un lato, ha manifestato di non avere interesse a completare la lottizzazione, atteso il momento

particolarmente sfavorevole del mercato, dall'altro, ha chiesto che le aree di sua proprietà vengano tipizzate dal punto di vista urbanistico come aree agricole o aree verdi, prive di edificabilità.

Considerato che:

- dal punto di vista fattuale, delle Società lottizzanti iniziali, che avevano l'intenzione di realizzare l'edificazione residenziale in progetto è rimasta la sola società Immobiliare M.E.L.A. S.n.c., peraltro proprietaria della minore estensione territoriale corrispondente al foglio 23, mappali 780-784 e 786, all'interno del Piano di Lottizzazione "Norma 1";
- la società Immobiliare M.E.L.A. S.n.c. è l'unica società ad avere realizzato, a propria cura e spese, parte delle opere di urbanizzazione;
- la società Centroluce S.r.l. ha manifestato la propria volontà di non realizzare alcun intervento di edilizia residenziale nelle aree di proprietà di cui al foglio 23, mappali 769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-781-782-783-785-787-788-789-790-791-792, all'interno

del Piano di Lottizzazione "Norma 1", anzi chiedendo, con riferimento ad esse, la nuova tipizzazione, quali aree agricole o a verde, comunque non edificabili;

- con nota del 23 novembre 2020 le società Immobiliare M.E.L.A. S.n.c. e Centroluce S.r.l. hanno proposto al Comune un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, per una nuova disciplina urbanistica delle aree di loro proprietà sopra identificate;

- alla luce delle complesse vicende pregresse, dell'attuale posizione delle Società lottizzanti, del lungo tempo trascorso, appare necessario determinare nuovamente quale sia l'interesse pubblico rispetto alla previsione urbanistica di espansione residenziale, determinata con la variante al P.R.G. di cui alla D.G.R. 07 agosto 2006, n. 2657;

- con deliberazione di Consiglio comunale, n., di adozione della variante al Piano degli Interventi e del presente accordo pubblico-privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, la rivalutazione dell'interesse pubblico rispetto all'ambito territoriale in

considerazione ha comportato una nuova scelta urbanistica;

- non solo l'andamento demografico non giustifica oggi la realizzazione del progettato intervento di espansione residenziale, quanto meno nella sua interezza, ma la nuova politica normativa regionale è volta al contenimento del consumo di suolo, come chiaramente disposto dalla L.R. n. 14/2017, di talché la riconsiderazione dell'interesse pubblico porta oggi a privilegiare l'obiettivo (addirittura eurounitario) di contenimento del consumo di suolo rispetto ad una politica urbanistica di espansione residenziale. Inoltre, il Consiglio comunale, dopo aver bilanciato gli interessi pubblici e privati in gioco, ha ritenuto di consentire che la società Immobiliare M.E.L.A. S.n.c., anche in considerazione del fatto che ha già realizzato parte delle opere di urbanizzazione, esegua il proprio intervento di realizzazione degli immobili residenziali nelle sole aree di proprietà e mediante intervento edilizio diretto, in conformità alla scheda norma appositamente approvata nell'ambito della variante al Piano degli Interventi. Il

Consiglio comunale ha deciso che le aree di proprietà della società Centroluce S.r.l. vengano nuovamente classificate come agricole e private di ogni edificabilità;

- con deliberazione di Consiglio comunale, n., la variante al Piano degli Interventi è stata approvata e nei termini di legge non è stato proposto alcun ricorso giurisdizionale o amministrativo.

Tutto ciò premesso e considerato, fra il Comune di Santa Maria di Sala, la società Immobiliare M.E.L.A. S.n.c. e la società Centroluce S.r.l. si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - PREMESSE

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante della presente convenzione.

ART. 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

La società Immobiliare M.E.L.A. S.n.c. dichiara di essere proprietaria delle aree catastalmente censite al foglio 25, mappali 539 sub. 1 e mappale 542, aree sulle quali è stata realizzata la piazza mercato, nonché delle aree catastalmente censite al foglio 23, mappali 780-784 e 786, già comprese all'interno del Piano di Lottizzazione "Norma 1".

La società Centroluce S.r.l. dichiara di essere

proprietaria delle aree catastalmente censite al foglio 23, mappali 769-770-771-772-773-774-775-776777-778-779-781-782-783-785-787-788-789-790-791-792, già comprese all'interno del Piano di Lottizzazione "Norma 1".

ART. 3 - OBBLIGHI DELLE PARTI

La società Centroluce S.r.l. ha chiesto ed accetta che le proprie aree catastalmente censite al foglio 23, mappali 769 -770-771-772-773-774-775-776777-778-779-781-782-783-785-787-788-789-790-791-792, già comprese all'interno del Piano di Lottizzazione "Norma 1" vengano riclassificate come zona agricola, prive di edificabilità.

La società Immobiliare M.E.L.A. S.n.c., con separato atto notarile contestuale alla sottoscrizione della presente convenzione, cede al Comune di Santa Maria di Sala le aree catastalmente censite al foglio 25, mappali 539 sub. 1 e mappale 542 poste a sud della chiesa. Tale cessione sarà a titolo gratuito, ma il credito di Immobiliare Mela s.n.c. nei confronti del Comune di Santa Maria di Sala derivante dai lavori di realizzazione della Piazza Mercato di Caltana, quantificabile in €. 196.656,00, come da computo metrico estimativo approvato con deliberazione di Consiglio comunale 30 luglio 2010 n. 28, sarà

oggetto di compensazione e, quindi, andrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti per gli interventi da realizzarsi nelle aree di sua proprietà in conformità alla proposta di scheda, di cui al punto 4 che precede, fermo il pagamento del solo costo di costruzione. Si precisa che l'estinzione del credito di euro 196.656,00 di Immobiliare Mela s.n.c. nei confronti del Comune di Santa Maria di Sala, si avrà solo con lo scomputo degli oneri di urbanizzazione nei termini di cui sopra.

ART. 4 - REVOCA

Con la deliberazione di Consiglio comunale, n. sono state espressamente revocate: (i) la Deliberazione di Consiglio comunale 28 novembre 2006, n. 63 di approvazione del Piano di Lottizzazione "Norma 1"; (ii) la deliberazione 30 luglio 2010, n. 28 di approvazione della variante al Piano di Lottizzazione "Norma 1".

ART. 6 - RISOLUZIONE

Con la sottoscrizione della presente convenzione, le parti contestualmente risolvono consensualmente la convenzione 16 febbraio 2007, rep. comunale n. 2846. Le parti dichiarano di non aver nulla da pretendere le une dalle altre a qualsivoglia titolo.

ART. 7 - REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, nessuna esclusa sono a carico della società Immobiliare M.E.L.A. S.n.c. e della società Centroluce S.r.l., in solido e nei rapporti interni in proporzione alla superficie delle aree nelle rispettive proprietà.

ART. 8 - TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con esonero del conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità a riguardo.

ART. 9 - CONTROVERSIE

Le controversie eventualmente nascenti dalla presente convenzione sono sottoposte alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo competente per territorio, ai sensi dell'art. 133, comma 1, lett. a), punto 2, del D.Lgs. n. 104/2010.

Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati.

Io notaio ho letto questo atto ai componenti che a mia domanda lo hanno dichiarato pienamente conforme alla loro volontà.

CENTROLUCE s.r.l.
Via Gaffarello, 75
35010 BORGORICCO (PD)
Part. IVA 00839230281

IMMOBILIARE M.E.L.A. s.n.c.
di DANESE A. e CACCINI M. & C.
Via Leoncavallo, 36
35010 VIGONZA (PD)
Partita IVA 033543500288
Tel. 338.7186264 - 338.8640859