



Comune di Arcugnano

Provincia di Vicenza

COMUNE DI ARCUGNANO

28 NOV. 2017

DEST. INTERNO

Prot. 14249

ACCORDO

art. 6 L.R. n.11/2004 e art.16, c. 4, lett. d-ter) D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

L'anno duemiladiciassette, il giorno 28 del mese di NOVEMBRE nella Casa Comunale in Arcugnano, piazza Mariano Rumor n. 15, tra:

[redacted] in qualità di proprietario del Fg. 32 mapp. 974, 1061, 972, 1046, d'ora in avanti indicato nel presente atto come "PARTE PROPONENTE n. 1"

[redacted] in qualità di proprietario del fg. 32 mapp. 1060, d'ora in avanti indicato nel presente atto come "PARTE PROPONENTE n. 2"

E

il **COMUNE DI ARCUGNANO**, C.F./P.IVA 00176710242, con sede in Arcugnano, Piazza Mariano Rumor n. 15, rappresentato dall'arch. Katia Zoncatò, domiciliata per la carica ad Arcugnano presso la casa comunale, il quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio, ma nella qualità di Responsabile dell'Area Tecnica e rappresentante del Comune di Arcugnano, nominata con decreto del Sindaco n. 17/2017, di qui in avanti indicato come "COMUNE";

PREMESSO

che LA PARTE PROPONENTE n. 1 è proprietaria piena ed esclusiva di un'area di m² 760,00 in zona agricola, area sita in Comune di Arcugnano identificata catastalmente al Fg. 32 mapp. 974, 1061, 972, 1046;

che LA PARTE PROPONENTE n. 2 è proprietaria piena ed esclusiva di un'area di m² 360 in zona agricola, area sita in Comune di Arcugnano identificata catastalmente al fg. 32 mapp. 1060;

che la PARTE PROPONENTE n. 1 ha chiesto l'ampliamento dell'area edificabile per una superficie di 760 m² ed un aumento di volume di 150 m³;

che la PARTE PROPONENTE n. 2 ha chiesto l'ampliamento dell'area da destinarsi a verde privato per una superficie di 336 m²;

che i terreni di cui ai punti precedenti ricadono in zona agricola "E" a margine dell'area consolidata prevista dal PAT;

che LE PARTI PROPONENTI hanno proposto al COMUNE, con manifestazione di interesse pervenuta in data 08.02.2016 prot. n. 1515 così come integrata in data 07.08.2017 prot. n. 9218, di ampliare l'area di proprietà ubicata in via S. G. Battista di m² 760 ed aumentare il volume realizzabile di ulteriori m³ 150 per la PARTE PROPONENTE n. 1; e di prevedere con destinazione a "verde privato" m² 360 per la PARTE PROPONENTE 2, così come evidenziato nell'unito estratto planimetrico sub A);

che allo stesso tempo LE PARTI PROPONENTI si sono rese disponibili a riconoscere al COMUNE un beneficio pubblico, secondo quanto previsto dalle linee guida per l'applicazione della





Comune di Arcugnano

Provincia di Vicenza

perequazione urbanistica approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 30.05.2017, che nel caso specifico si traduce nel versamento del contributo straordinario;

che pertanto LA PARTE PROPONENTE si è resa disponibile a mettere a disposizione del COMUNE il contributo straordinario calcolato secondo i seguenti termini: una percentuale del 50% della differenza tra il valore tabellare ai fini IMU del terreno post-trasformazione e quello pre-trasformazione ovvero:

superficie:

- valore finale (VF) = $785 \text{ m}^2 \times 111,00 \text{ €/m}^2 = 84.360,00 \text{ €}$

- valore iniziale (VI) = $785 \text{ m}^2 \times 111,00 \text{ €/m}^2 \times 0,25 = 25.308,80 \text{ €}$

perequazione $(84.360,00 \text{ €} - 25.308,80 \text{ €}) \times 0,50 \times 0,60 = \text{€ } 17.715,60$

volume

- valore finale (VF) = $150 \text{ m}^3 \times 111,00 \text{ €/m}^3 = 16.650,00 \text{ €}$

- valore iniziale (VI) = $150 \text{ m}^3 \times 111,00 \text{ €/m}^3 \times 0,30 = 4.995,00 \text{ €}$

perequazione $(16.650,00 \text{ €} - 4.995,00 \text{ €}) \times 0,50 \times 0,40 = \text{€ } 2.331,00$

Verde privato

- valore finale (VF) = $336 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €/m}^2 = 5.040,00 \text{ €}$

- valore iniziale (VI) $336 \text{ m}^2 \times 7,61 \text{ €/m}^2 = 2.556,36 \text{ €}$

- perequazione $(5.040,00 \text{ €} - 2.556,36 \text{ €}) \times 0,50 \times 0,60 = \text{€ } 620,76$;

- perequazione totale $(17.715,60 + 2.331,00 + 620,76) = \text{€ } 20.667,36$ €;

che la somma perequativa di **€ 20.667,36** sarà monetizzata al Comune con le modalità di seguito meglio precisate, poiché nella zona di intervento non sono state riscontrate necessità relative alla realizzazione di opere di interesse pubblico;

che il valore della perequazione debba essere inteso non come valore di scambio, ma come incontro dell'interesse pubblico e privato, senza necessariamente essere parametrato in modo formalistico alla quantificazione che avrebbe assunto in una trattativa tra privati;

CONSIDERATO

che il COMUNE ritiene che la proposta delle PARTI PROPONENTI rivesta un interesse significativo dal punto di vista della comunità ed economico, apparendo rispondente ai bisogni ed interessi delle stesse PARTI PROPONENTI, intenzionata ad ampliare l'area di proprietà per una superficie di 760 m^2 per la PARTE PROPONENTE n. 1 con destinazione area edificabile con riconoscimento dell'incremento volumetrico di $\text{m}^3 150$ e di $\text{m}^2 387$ per la PARTE PROPONENTE 2 da destinarsi a verde privato;

che l'ampliamento di 150 mc deve tassativamente essere contenuto entro il volume architettonico del fabbricato non modificando in alcun modo la sagoma. Pertanto potrà riguardare solo adeguamenti volumetrici interni.

VISTO

che l'art. 6 della legge regionale del Veneto n. 11/2004 e l'art. 16, c. 4, lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. prevedono la possibilità per i Comuni di concludere accordi perequativi soggetti a contributo straordinario con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di interesse pubblico;





Comune di Arcugnano

Provincia di Vicenza

che i suddetti accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono e sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;

che detti accordi sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato;

che per quanto non disciplinato dalla legge regionale n. 11/2004 e dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge statale n. 241/1990 s.m.i. nonché le disposizioni della deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 30.05.2017;

CONSIDERATO ALTRESÌ

che con deliberazione n. 50 del 14.12.2016 il Consiglio del Comune di Arcugnano ha adottato il documento preliminare al P.I., ai sensi degli artt. 17-18 della legge regionale del Veneto n. 11/04;

che sussistono le condizioni previste dalla citata legge regionale e nazionale per addivenire al presente specifico accordo;

che detti accordi, nella misura in cui le proposte incidano sui contenuti propri non solo del PAT ma anche del PI, devono essere correlati ad ambedue gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, a ciascuno per quanto di ragione;

che la proposta delle PARTI PROPONENTI risulta essere stata presentata da soggetti aventi la disponibilità dell'immobile oggetto della proposta stessa e comporta l'inserimento negli atti di pianificazione urbanistica comunale dei contenuti indicati nel presente accordo;

che la Giunta Comunale con delibera n. _____ del _____ ha preso atto del presente accordo nei limiti della sua competenza in questa fase procedurale, ossia ai fini della definitiva formulazione della proposta di PI da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, il tutto in conformità alle pertinenti disposizioni della vigente legge regionale del Veneto n. 11/2004;

che questo accordo costituirà un allegato al P.I.;

Tutto ciò premesso e considerato, e ritenuto parte integrante del presente accordo, tra le parti sopra intervenute

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

Art.2 - Obblighi del Comune

Il COMUNE, ritenuto che la proposta formulata dalle PARTI PROPONENTI (esemplificata nell'allegato sub A), così come modificata dal presente accordo rivesta interesse pubblico e che essa incida solo sui contenuti discrezionali della pianificazione urbanistica comunale, si impegna:





Comune di Arcugnano

Provincia di Vicenza

- per quanto di sua competenza, a recepire nella proposta di P.I., da sottoporre agli organi ed enti competenti per l'approvazione, i contenuti urbanistici della presente accordo presentato dalle PARTI PROPONENTI, indicati nell'allegato estratto planimetrico di sintesi sub A);
- a mantenere la validità del presente accordo per 5 anni dalla data di approvazione del P.I.;

Art. 3 - Obblighi delle Ditte Proponenti

Le PARTI PROPONENTI, secondo lo schema di massima di utilizzazione dell'area in allegato, si impegna a:

- a) portare a conoscenza di tutti gli aventi causa il contenuto e le clausole del presente accordo;
- b) prevedere negli eventuali atti di trasferimento dell'immobile l'espressa assunzione da parte degli acquirenti degli obblighi ad adempire a quanto previsto nel presente accordo. L'assunzione da parte degli acquirenti degli impegni in questione, libererà le PARTI PROPONENTI dagli obblighi assunti, diversamente la stessa sarà tenuta all'adempimento degli obblighi medesimi;
- c) a versare dalla data di adozione del P.I. l'imposta municipale unica (IMU) o analoga imposta in base del valore finale dell'immobile maggiorato di eventuali aggiornamenti stabiliti periodicamente dal Comune;
- d) ad accettare e sottostare a tutti gli obblighi previsti dalle linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 30.05.2017;
- e) ad allegare al presente accordo, contestualmente alla sua protocollazione:
 - assegno circolare dell'ammontare del 50% del contributo perequativo dovuto a questa Amministrazione pari ad € 10.333,68 a titolo di caparra confirmatoria;
 - polizza fideiussoria a **prima richiesta** a favore del Comune a garanzia del versamento di € 10.333,68 pari al rimanente 50% del contributo perequativo;
- f) a versare entro 90 giorni **dall'approvazione** del Piano degli Interventi il restante 50% del contributo perequativo pari ad € 10.333,68;

Le PARTI PROPONENTI prendono atto, altresì, che l'approvazione dell'intervento, nonostante l'accordo perequativo (art. 6 della L.R. n. 11/2004), dovrà rispettare la normativa vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire o analogo titolo edilizio.

Art. 4 - Condizioni

4.1 - Il presente accordo perderà automaticamente efficacia, su semplice comunicazione scritta delle PARTI PROPONENTI al COMUNE da inviarsi entro 3 mesi al verificarsi dei seguenti fatti:

- a) nel caso che il P.I. non sia stato approvato definitivamente con contenuti conformi a quelli proposti dalle PARTI PROPONENTI;
- b) nel caso che la condizione di cui alla precedente lettera a) non si verifichi per qualsiasi ragione entro il termine massimo del 31.12.2018.

4.2 - Le due condizioni sopra indicate si intendono formulate nell'interesse della ditta, la quale pertanto avrà facoltà di rinunciare ad una qualsiasi o ad ambedue le condizioni risolutive sopra indicate mediante comunicazione scritta da inviare all'Amministrazione comunale entro sei mesi dal verificarsi della condizione risolutiva.

4.3 - Nell'eventualità che il P.I. sia approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla ditta e tali da rendere possibile solo un'attuazione parziale dell'iniziativa prospettata, il presente accordo perderà efficacia se entro i successivi sei mesi le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo del presente accordo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti ed interessi.





Comune di Arcugnano

Provincia di Vicenza

4.4 - Il presente accordo sostituisce la comunicazione del COMUNE alle PARTI PROPONENTI dell'intervenuta assoggettabilità dell'area equivalente ai fini IMU o analoga imposta comunale sino alla fine dei lavori della nuova edificazione. Conseguentemente a partire dall'adozione del P.I. l'imposta da versarsi annualmente dovrà essere calcolata sul valore finale complessivo.

4.5 - Salvo diverso accordo, qualora anche una sola condizione di cui al precedente articolo 3 non venga rispettata dalle PARTI PROPONENTI, il Comune provvederà ad incamerare la caparra confirmatoria di cui al precedente art. 3 punto e).

Art. 5 - Caparra confirmatoria e principio di pagamento

5.1 In fase di sottoscrizione dell'accordo LE DITTE PROPONENTI corrisponderanno al COMUNE, a titolo di caparra confirmatoria, un importo pari al 50% della somma concordata, come da precedente art. 3 punto e).

5.2 Ai sensi dell'art. 1385 del codice civile, in caso di adempimento delle DITTE PROPONENTI l'importo versato sarà imputato alla prestazione dovuta mentre, in caso di inadempimento ovvero in caso di mancato pagamento della somma perequativa nei termini stabiliti, tale importo sarà trattenuto dal COMUNE, previo recesso dall'accordo mediante deliberazione della Giunta Comunale.

5.3 Per adempimento si intende l'integrale versamento al COMUNE della somma a saldo dell'obbligazione pecuniaria pattuita.

Art. 6 - Prescrizioni particolari

L'ampliamento di 150 mc deve tassativamente essere contenuto entro il volume architettonico del fabbricato non modificando in alcun modo la sagoma. Pertanto potrà riguardare solo adeguamenti volumetrici interni.

Art. 7- Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 come modificata dalla L. 15/2005 nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 8 - Adempimenti fiscali

Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

Art. 9 - Controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11, comma 5 della L. 241 / 1990 alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Si allega:

A) estratto planimetrico di sintesi

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

per le PARTI PROPONENTI





Comune di Arcugnano

Provincia di Vicenza

per il COMUNE DI ARCUGNANO
Il Responsabile dell'Area Tecnica
Arch. Katia Zoncato

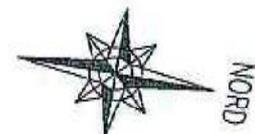
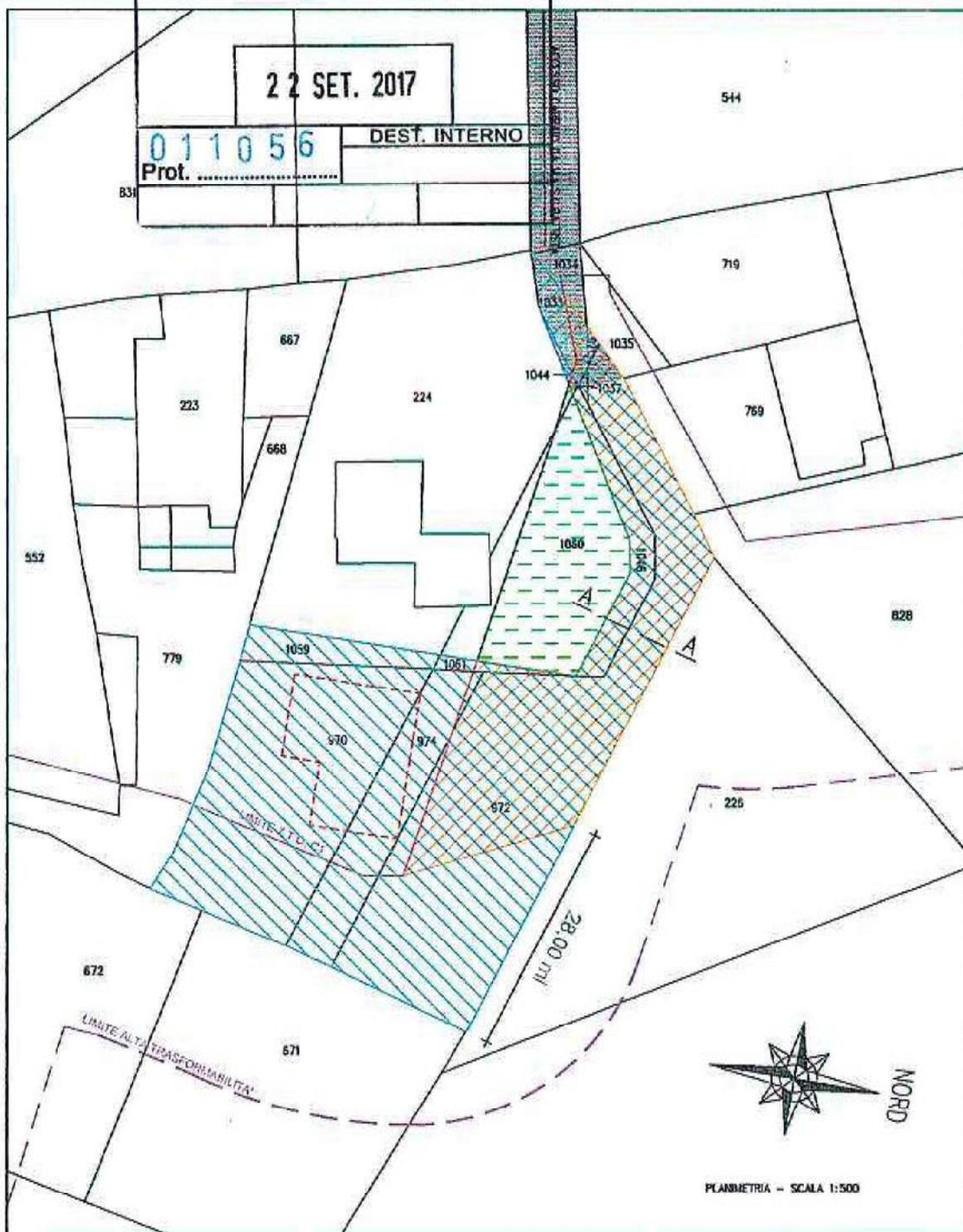


COMUNE DI ARCUGNANO

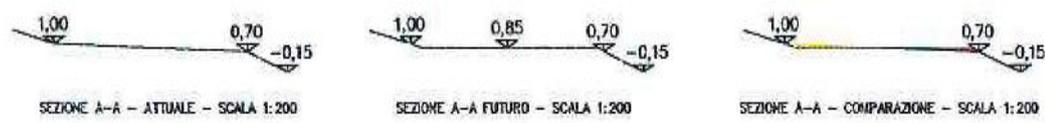
22 SET. 2017

011056
Prot.

DEST. INTERNO



PLANIMETRIA - SCALA 1:500



-  F. [redacted] (foglio 32 map. 971, 972, 974, 1037, 1044, 1046, 1061)
-  F. [redacted] (foglio 32 map. 1033)
-  AREA OGGETTO DI TRASFORMAZIONE: INCREMENTO DI SUPERFICIE IN Z.T.O. RESIDENZIALE (760 mq)
-  AREA OGGETTO DI TRASFORMAZIONE: VERDE PRIVATO (336 mq)
-  ACCESSO CARRAIO ESISTENTE DA VIA S.G.BATTISTA
-  INVOLUPPO: IL VOLUME RICHIESTO SI SVILUPPA ALL'INTERNO DELLA SAGOMA EDIFICIO (P.E. N. C14-022)