# Comune di Arcugnano

Provincia di Vicenza

COMUNE DI ARCUGNANO
24 NOV. 2017
Prot. 014152
DEST. INTERNO
2° CAT. 6.3

**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 VENTIQUATTRO del mese di NOVEMBRE nella Casa Comunale in Arcugnano, piazza Mariano Rumor n. 15, tra:

[redacted] in qualità di proprietaria, d'ora in avanti indicato nel presente atto come "PARTE PROPONENTE

**E**

il **COMUNE DI ARCUGNANO**, C.F./P.IVA 00176710242, con sede in Arcugnano, Piazza Mariano Rumor n. 15, rappresentato dall'arch. Katia Zoncato, 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 è proprietaria piena ed esclusiva di un fabbricato con destinazione annesso rustico di $m^3$ 165,11 e $m^2$ 63,14 di qui in avanti indicato unitariamente come "immobile", sito in Comune di Arcugnano identificato catastalmente al Fg. 26 mapp. 564;

che il suddetto immobile ricade in zona definita dal vigente strumento urbanistico come area agricola E1 ricadente in fascia di rispetto della fronteggiante strada privata;

che LA PARTE PROPONENTE ha proposto al COMUNE, con manifestazione di interesse pervenuta in data 12.02.2016 prot. n. 1828 e successive integrazioni, di mutare la destinazione d'uso dell'immobile di proprietà a destinazione annesso rustico in residenziale con ampliamento del medesimo, ubicato in via Zambalda ed evidenziato nell'unito estratto planimetrico sub A);

che allo stesso tempo LA PARTE PROPONENTE si è resa disponibile a riconoscere al COMUNE un beneficio pubblico, secondo quanto previsto dalle linee guida per l'applicazione della 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 calcolato come segue:

**ampliamento:**
- valore finale (VF) = 75 $m^3$ x 111,00 €/$m^3$ = 8.325,00 €
- valore inziale (VI) = 75 $m^3$ x 7,61 €/$m^3$ = 570,00 €

perequazione (8.325,00 € – 570,00 €) x 0,50 =€ **3.877,14**

che la somma perequativa di **€. 3.877,14** 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 della PARTE PROPONENTE rivesta un interesse significativo dal punto di vista della comunità ed economico, apparendo rispondente ai bisogni ed interessi della stessa PARTE PROPONENTE, intenzionata alla trasformazione dell'immobile a destinazione d'uso annesso rustico per renderlo utilizzabile con destinazione residenziale e ampliamento del medesimo di $m^3$ 75,00;

**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;

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 della PARTE PROPONENTE 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 dalla PARTE PROPONENTE 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:
- 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 del presente accordo presentato dalla PARTE PROPONENTE, 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 della Ditta Proponente**
La PARTE PROPONENTE, secondo lo schema di massima di utilizzazione del fabbricato 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 la PARTE PROPONENTE 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 1.938,57 a titolo di caparra confirmatoria;
   - polizza fideiussoria **a prima richiesta** a favore del Comune a garanzia del versamento di € 1.938,57 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 € 1.938,57;

oppure, in alternativa ai punti e) ed f)

g) ad allegare al presente accordo, contestualmente alla sua protocollazione:

- assegno circolare dell'ammontare del 50% del contributo perequativo e del 50% della monetizzazione dell'area a parcheggio dovuti a questa Amministrazione pari ad € 1.938,57 a titolo di caparra confirmatoria;
- assegno circolare dell'ammontare del 50% del contributo perequativo e del 50% della monetizzazione dell'area a parcheggio dovuti a questa Amministrazione pari ad € 1.938,57 a titolo di saldo che sarà riscosso solo a seguito di approvazione del Piano degli interventi;

**La PARTE PROPONENTE prende 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 della PARTE PROPONENTE 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 dalla PARTE PROPONENTE;
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.
4.4 – Il presente accordo sostituisce la comunicazione del COMUNE alla PARTE PROPONENTE 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 dalla PARTE PROPONENTE, 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 LA DITTA PROPONENTE corrisponde 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 della DITTA PROPONENTE 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 - 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. 7 - 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. 8 - Controversie**
Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'alt 11, comma 5 della L. 241 / 1990 alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Si allega:
A) estratto planimetrico

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

per la PARTE PROPONENTE [redacted]

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

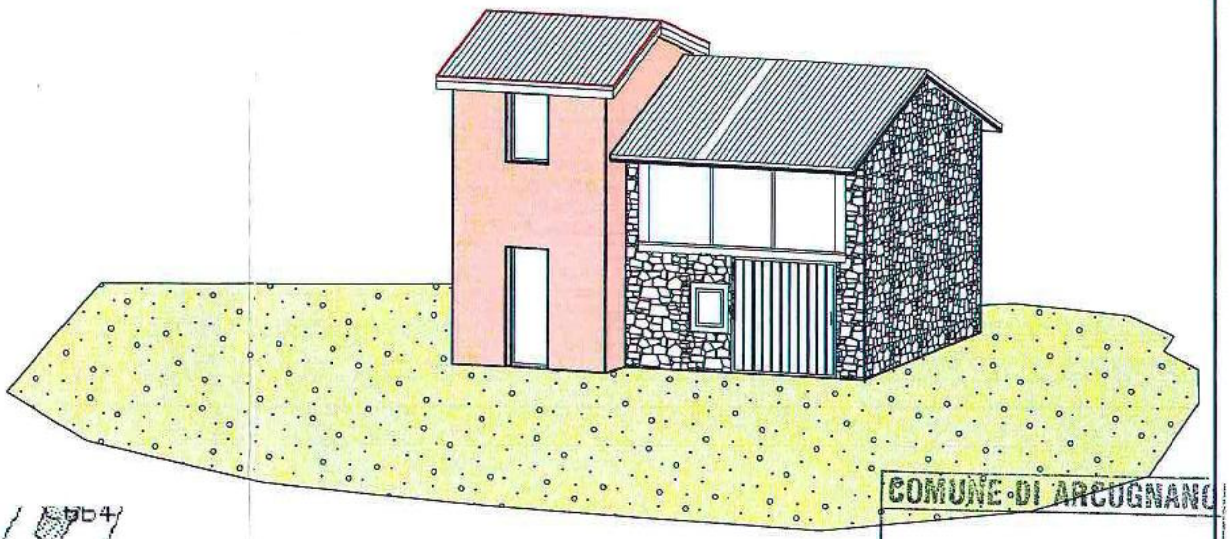
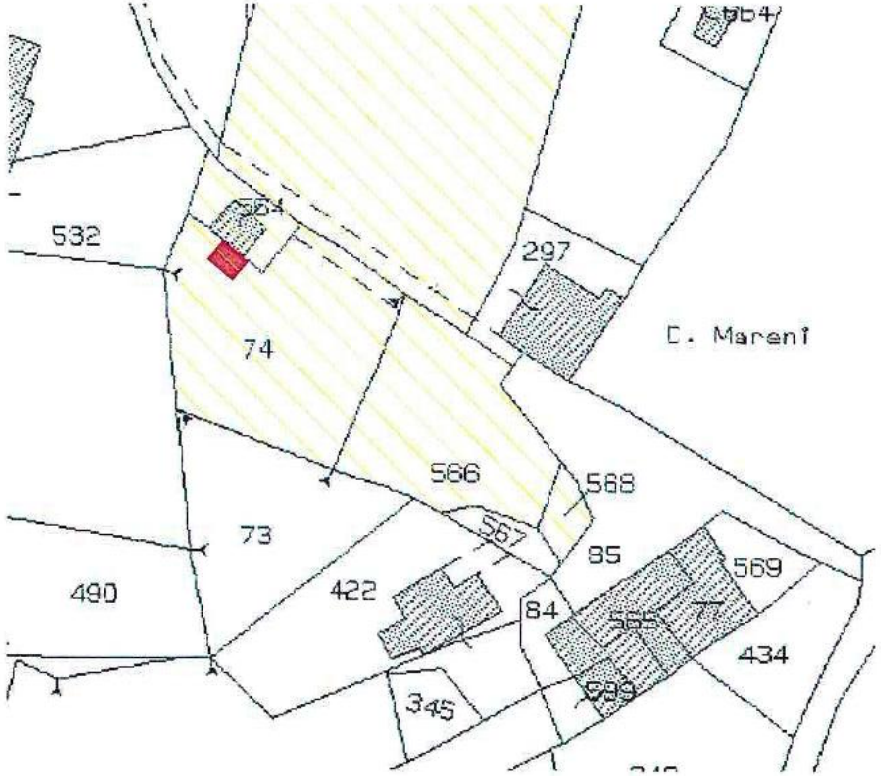
DITTA: [redacted]

Destinazione: Residenziale-agrituristico
Volume esistente: 165.11 mc
Volume in ampliamento: 75 mc

Area di proprieta'

Fabb. in ampliamento

COMUNE DI ARCUGNANO
24 NOV. 2017
Prot. 14152 DEST. INTERNO



COMUNE DI ARCUGNANO
27 LUG. 2017
Prot. 08788 DEST. INTERNO