



Comune di Arcugnano

Provincia di Vicenza

COMUNE DI ARCUGNANO

29 NOV. 2017

014325

Prot.

DEST. INTERNO

201/1510

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 giorno28..... del mese di ~~Novembre~~ ^{Novembre} nella Casa Comunale in Arcugnano, piazza Mariano Rumor n. 15, tra:

....., in qualità di comproprietario, d'ora in avanti indicata 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 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 è proprietaria piena ed esclusiva di una porzione di area di m² 1087 in parte in area edificabile C1 ed in parte in zona E a margine del consolidato, area sita in Comune di Arcugnano identificata catastalmente al foglio n. 2, mappali n. 128 e 183;

che la ditta richiedente ha chiesto:

- la ripermimetrazione dell'area edificabile per una superficie di m² 1087 di cui m² 175,41 di nuova trasformazione da zona agricola a zona residenziale;
- l'aumento della capacità edificatoria attualmente prevista in 450 m³ di ulteriore 450 m³ per un totale di 900 m³ complessivi;
- l'eliminazione della previsione urbanistica relativa alla realizzazione a margine della strada di Via Breganzola di un parcheggio di 130 m²;

che il terreno di cui al punto precedente ricade per gran parte in zona edificabile e marginalmente in zona agricola "E" a margine del consolidato dal PAT;

che LA PARTE PROPONENTE ha proposto al COMUNE, con manifestazione di interesse pervenuta in data 15.11.2016 con prot. n. 14471 e successive integrazioni la ripermimetrazione dell'area edificabile e l'ampliamento di 450 m³ del volume realizzabile in base alle previsioni di PRG di un'area di proprietà ubicata in via Breganzola, così come evidenziato negli uniti estratti planimetrici 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;

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 nel caso specifico:





Comune di Arcugnano

Provincia di Vicenza

superficie incremento di 175,41 m²:

- valore finale (VF) = 22.891,00 €

- valore iniziale (VI) = 6.867,30 €

perequazione (22.891,00 - 6.867,30 €) x 0,50 x 0,60 = € **4.807,11**

volume incremento 450 m³

- valore finale (VF) = 58.725,00 €

- valore iniziale (VI) = 17.617,50 €

perequazione (58.725,00 € - 17.617,50 €) x 0,50 x 0,40 = € **8.221,50**

- perequazione totale (4.807,11 + 8.221,50) = **13.028,61 €**;

che la somma perequativa di **€ 13.028,61 oltre alla somma di € 12.740,00 (monetizzazione parcheggio)** saranno monetizzate 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;

che al valore della perequazione sopra determinato deve essere aggiunto il valore della monetizzazione dell'area a parcheggio di m² 130 prevista dal PRG, così come previsto dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 26.05.2005; tale valore viene determinato in € 12.740,00 (€/m² 98,00 X 130 m²);

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 ripermetrazione dell'area edificabile per una superficie di m² 1087 di cui m² 175,41 di nuova trasformazione da zona agricola a zona residenziale;
- all'aumento della capacità edificatoria attualmente prevista in 450 m³ di ulteriore 450 m³ per un totale di 900 m³ complessivi;
- all'eliminazione della previsione urbanistica relativa alla realizzazione a margine della strada di Via Breganzola di un parcheggio di 130 m²;

VISTO/A

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;



Comune di Arcugnano

Provincia di Vicenza

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;

la relazione datata 21.08.2017 a firma del dott. Roberto De Marchi di Monticello Conte Otto (VI) in merito alla salvaguardia del corridoio ecologico - art. 52 della NTA del PAT (pervenuta agli atti di questo Comune al prot. n. 10053 del 01.09.2017);

la dichiarazione di non necessità in materia di Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A) datata 29.08.2017 (pervenuta agli atti del Comune al prot. n. 9900 del 30.08.2017) a firma del dott. Roberto De Marchi di Monticello Conte Otto (VI);

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



Comune di Arcugnano

Provincia di Vicenza

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 della 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 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 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 € 6.514,31 a titolo di caparra confirmatoria;
 - del 50% dell'importo relativo alla monetizzazione dell'area a parcheggio pari ad € 6.370,00;
 - polizza fideiussoria a **prima richiesta** a favore del Comune a garanzia del versamento di € 6.514,31 + € 6.370,00 pari al rimanente 50% del contributo perequativo e della restante quota relativa alla monetizzazione dell'area a parcheggio;
- f) a versare entro 90 giorni dall'approvazione del Piano degli Interventi il restante 50% del contributo perequativo e della restante quota relativa alla monetizzazione dell'area a parcheggio pari rispettivamente ad € 6.514,31 + € 6.370,00 per un totale di € **12.884,30**;

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 € **12.884,31** 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 € **12.884,31** a titolo di saldo che sarà riscosso solo a seguito di approvazione del Piano degli interventi;
- h) demolire, prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) relativa all'Agibilità del nuovo fabbricato, i manufatti di cui alla lettere a), b) e c) evidenziati nella tavola "Stato di Fatto" allegata presentando documentazione fotografica attestante l'avvenuto adempimento di quanto previsto dal presente punto;



Comune di Arcugnano

Provincia di Vicenza

- i) alla riqualificazione vegetazionale attraverso i seguenti interventi:
- mantenimento e riqualificazione delle roverelle esistenti sul fronte Nord, attraverso operazioni di potature (pulizia, risanamento, messa in sicurezza, rialzo della chioma) e di eliminazione delle infestanti soprattutto lianose, quali la Vitalba (*Clematis vitalba*) e l'edera (*Hedera helix*);
 - contenuta messa a dimora di vegetazione arboreo - arbustiva di integrazione, appartenente al medesimo orizzonte climatico: carpino nero (*Ostrya carpinifolia*), ciliegio selvatico (*Prunus avium*), nocciolo (*Corylus avellana*), acero comune (*Acer campestre*);
 - utilizzo, nella sistemazione verde dell'area privata verso la strada, di specie autoctone, rustiche e ben ambientate, pur seguendo criteri maggiormente estetico paesaggistici. La scelta dovrà escludere l'impianto di specie fuori areale (ad esempio Conifere alpine) o non propriamente locali. Al termine dell'intervento dovrà realizzarsi un gradiente di naturalità a partire dal bosco naturale a Nord (massima naturalità), passando per la fascia alberata riqualificata, fino alla sistemazione a verde paesaggistica nelle pertinenze dell'edificio, all'interno di un nuovo riequilibrio naturalistico - ambientale complessivo.

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 analogo 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) o g).

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) o g).



Comune di Arcugnano

Provincia di Vicenza

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'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:

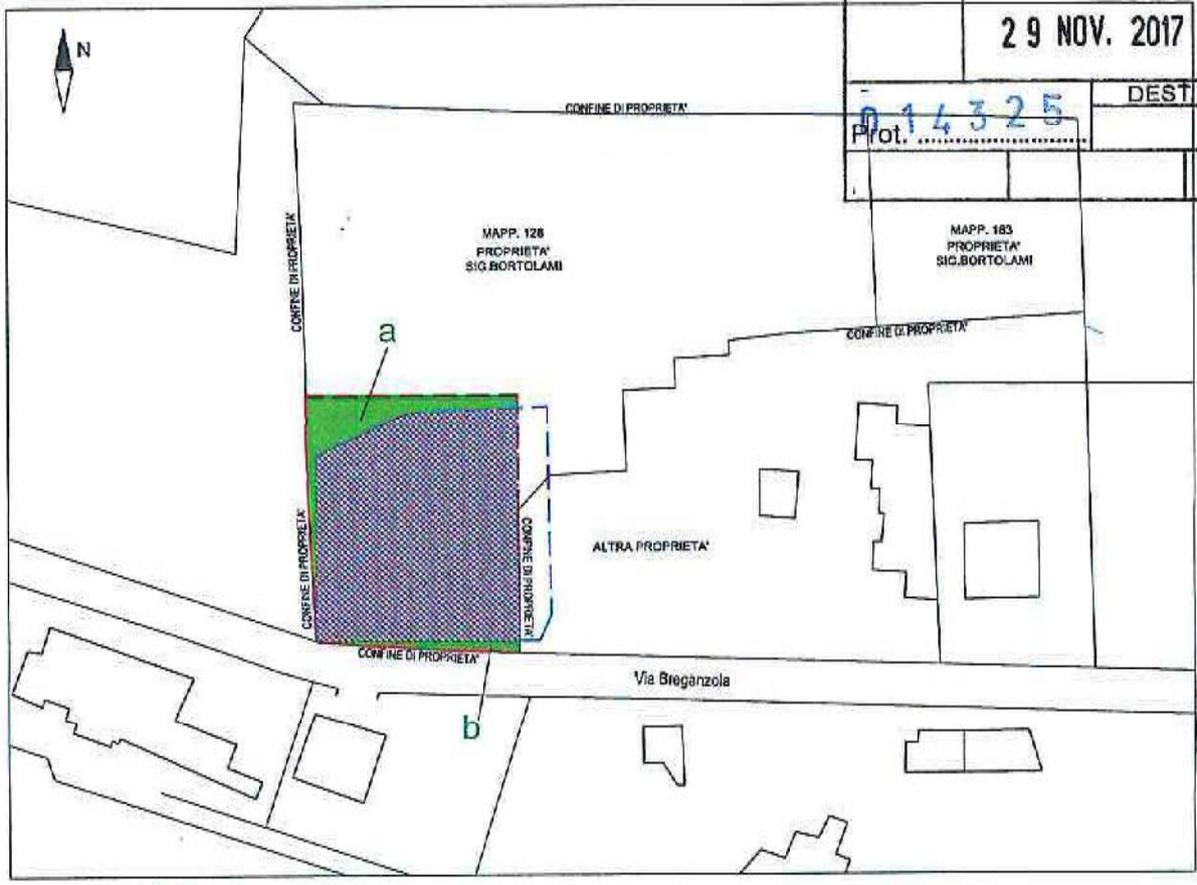
per la PARTE PROPONENTE

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



29 NOV. 2017

| | |
|-------------|---------------|
| Prot. 14325 | DEST. INTERNO |
|-------------|---------------|



PLANIMETRIA GENERALE
SCALA 1:500

AUMENTO AREA EDIFICABILE:

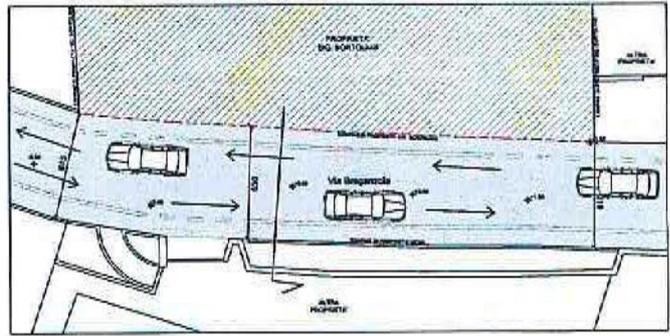
$a+b$

$144,62 (a) + 30,79 (b) = 175,41 \text{ mq}$

-  LIMITE EDIFICABILE STATO DI FATTO
-  LIMITE EDIFICABILE STATO FUTURO
-  SUPERFICIE SOVRAPPONIBILE

| | |
|----------------------------|---------------|
| COMUNE DI ARCUGNANO | |
| 19 SET. 2017 | |
| Prot. 10803 | DEST. INTERNO |

DETTAGLIO CONFINI DI PROPRIETA' VERSO VIA BREGANZOLA



Planimetria scala 1:200
----- LINEA DI CONFINI DA CUI CALCOLARE L'AREA EDIFICABILE

STUDIO67

Corso Pavia Carlo Lucini 122 35100 Vicenza Tel. 0444 355235
www.studio67.it info@studio67.it Fax. 0444 304517

PROGETTISTA
Arch. Alberto Sinico

CO-PROGETTISTA
Arch. Mirco Rossi Geom. Nicola Zorzon

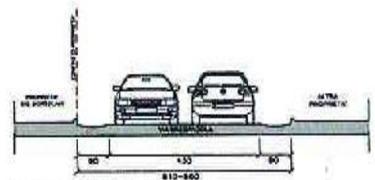
COMMITTENTE

COMUNE DI ARCUGNANO

SOVRAPPONIBILE
sovrapposizione

OGGETTO

Integrazione al P.I. Equiparazione superficie area edificabile attuale ed edificabile oggetto variante.



Schema sezione stradale
scala 1:100