



Comune di Arcugnano

Provincia di Vicenza

COMUNE DI ARCUGNANO

06 DIC. 2017

Prot. 14665

DEST. INTERNO

Zon. ORO

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 6 (sei) del mese di dicembre nella Casa Comunale in Arcugnano, piazza Mariano Rumor n. 15, tra:

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

[REDACTED] in qualità di comproprietaria, 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 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 PARTE PROPONENTE è proprietaria piena ed esclusiva di terreni di m² 2.696 in zona agricola E4, area sita in Comune di Arcugnano identificata catastalmente al foglio n. 14, mappali n. 736, 737, 738 e 261;

che la ditta richiedente ha chiesto la realizzazione di un volume di 1.000,00 m³ sui terreni succitati ricadenti in zona agricola "E4", come di seguito meglio precisato;

che, più precisamente, con riferimento ai suddetti terreni il Comune ha rilasciato alla PARTE PROPONENTE permesso di costruire con P.C. n° C08-003 del 10.03.2009 avente ad oggetto costruzione casa bifamiliare per una complessiva volumetria di circa mc 1.000,00;

che ai fini del rilascio del suddetto titolo edilizio PARTE PROPONENTE, in conformità alle vigenti norme P.R.G., in data 27.02.2009 ha sottoscritto atto di vincolo decennale su detti terreni con autentica delle firme da parte del notaio Vito Guglielmi in Arzignano rep. n. 48726, registrato il 2.03.2009 n. 856 serie 1T;

che al momento del rilascio del succitato titolo edilizio PARTE PROPONENTE ha versato i relativi oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e quota contributo costo di costruzione, pari a complessivi € **23.994,22** (euro ventitremilanovecentonovantaquattro/22), versamento effettuato a mezzo bonifico bancario eseguito in data 5.03.2009;

che i lavori - di cui al sopra menzionato permesso a costruire - non sono stati intrapresi e, conseguentemente, PARTE PROPONENTE avrebbe titolo per richiedere al COMUNE la ripetizione di quanto versato per il suddetto titolo edilizio;





Comune di Arcugnano

Provincia di Vicenza

che nel corso del 2016 PARTE PROPONENTE ha presentato domanda rilascio di permesso di costruire in rinnovo del precedente sopra menzionato titolo edilizio per decorrenza dei termini per l'inizio dei lavori, giusta pratica edilizia n. C16-017 rif. Prot. n. 10581 del 16.08.2016 e successive integrazioni prot. n. 11257 del 6.9.2016, procedimento attualmente pendente;

che, successivamente, PARTE PROPONENTE ha riproposto al COMUNE, con manifestazione di interesse pervenuta in data 12.05.2017 con prot. n. 5492 e successive integrazioni, la realizzazione del suddetto volume di 1.000,00 m³ sui terreni di proprietà ubicati in via Zanchi ad uso residenziale così come evidenziato nell'unito estratto planimetrico sub A), con la riconferma dell'edificabilità nel redigendo Piano degli Interventi (PI) per la medesima capacità edificatoria già in precedenza assentita e con eliminazione del vincolo sopra menzionato;

che allo stesso tempo 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 secondo quanto di seguito precisato;

che pertanto 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:

volume

- valore finale (VF) = 1.000 m³ x 111,00 €/m³ = 111.000,00 €

- valore iniziale (VI) = 1.000 m³ x (111,00 x 0,25) €/m³ = 27.750,00 €

perequazione (111.000,00 € - 27.750,00 €) x 0,40 x 0,50 = € **16.650,00**

che la somma perequativa di € **16.650,00** 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, già peraltro titolare di permesso di costruire;

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 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:



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 dalla PARTE PROPONENTE, indicati nell'allegato estratto planimetrico di sintesi sub A).

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) a riconoscere in favore del COMUNE il complessivo importo di **€. 16.650,00** a titolo di contributo perequativo, come sopra determinato, autorizzando il Comune a trattenere la corrispondente quota parte di quanto dalla stessa PARTE PROPONENTE già versato a titolo di oneri di urbanizzazione e contributo di costo costruzione al momento del rilascio del permesso di costruire n° C08-003 del 10/03/2009, cosicché a far data dall'approvazione definitiva del P.I. - con recepimento del contenuto del presente accordo - il suddetto importo verrà definitivamente imputato a titolo di contributo perequativo.

Resta inteso che l'ulteriore residua somma già versata nelle casse comunali, e pari ad € 7.344,22, verrà imputata a titolo di quota parte degli oneri di urbanizzazione e contributo costo che saranno dovuti dalla stessa PARTE PROPONENTE, o dagli eventuali aventi causa della medesima, al momento del rilascio del nuovo permesso di costruire, salvo lo scomputo del costo delle eventuali opere di urbanizzazione, se previste.

Resta infine inteso che con l'approvazione definitiva del P.I., in conformità al presente accordo, verrà ipso jure a risolversi, venendo automaticamente meno, l'atto di vincolo sottoscritto dalla PARTE PROPONENTE in data 27.02.2009 con autentica delle firme da parte del notaio Vito Guglielmi in Arcugnano rep. n. 48726, registrato il 2.03.2009 n. 856 serie 1T.

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 PARTE PROPONENTE, 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.



Comune di Arcugnano

Provincia di Vicenza

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.

Art. 5 - 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. 6 - 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. 7 - 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

[Redacted signature area]

per le PARTI PROPONENTI

[Redacted signature area]

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

Ratja Zoncato



TAVOLA 1
INVILUPPO MASSIMO
NUOVA COSTRUZIONE

SCALA 1:500

DATA 12/07/2017

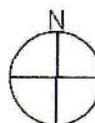
AGG.:

DISEGNATORE: ip

Committente:
Dott. Federico Noni

Dott.ssa Anna Rebesani

Progettista:
Arch. Luca Panozzo
zora.3915@gmail.com
0444 361002
380 3276019



ACCESSO DA STRADA CONTRADA ZANCHI
STRADINA DA SISTEMARE A CURA DELLA COMPETENZA

STRADA CONTRADA ZANCHI

LINEA
ELETTRICITA'

CHIUSINO
ACQUA

LINEA
GAS

PREVISIONE DI SMALTIMENTO REFLUI CON
FOSSA IMHOFF E VASSOIO ASSORBENTE

1220

5040

LIMITE ZONA E4
FABBRICATO IN PROGETTO
IN CAMPITURA ROSSA: INVILUPPO MASSIMO COSTRUZIONE

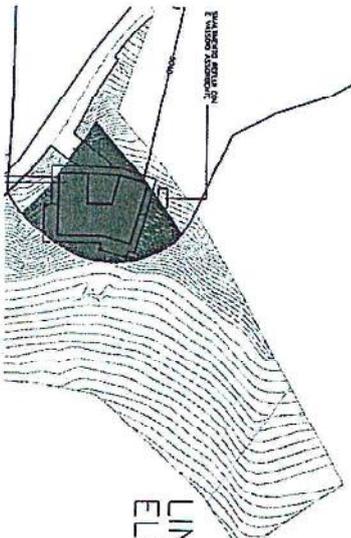
LINEA
ELETTRICITA'

COMUNE DI ARCUGNANO

06 DIC. 2017

DEST. INTERNO

Prot. 14666



COMUNE DI ARCUGNANO

20 LUG. 2017

DEST. INTERNO

Prot. 008547

via rriarosticana, 235-36031 - dueville (vi)
telefono - fax + 39 0 444 3 6 1 0 0 2

COMUNE DI ARCUGNANO
PROVINCIA DI VICENZA

DOMANDA P.I.
IN CONTRADA ZANCHI



TAVOLA 2

SEZIONI

SCALA 1:200

DATA 12/07/2017

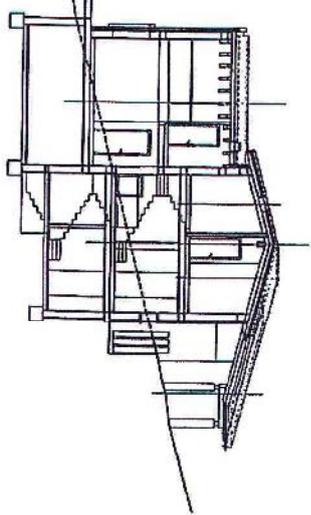
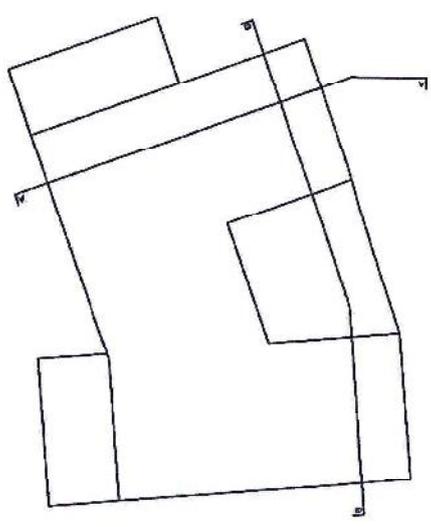
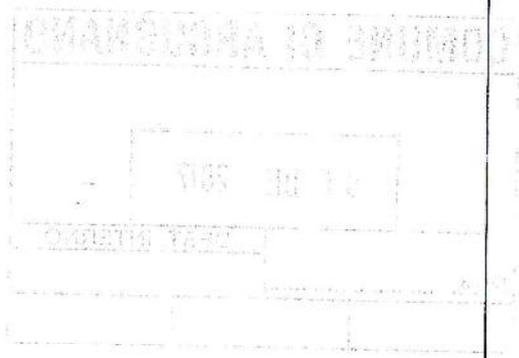
AGG:

DISEGNATORE: lp

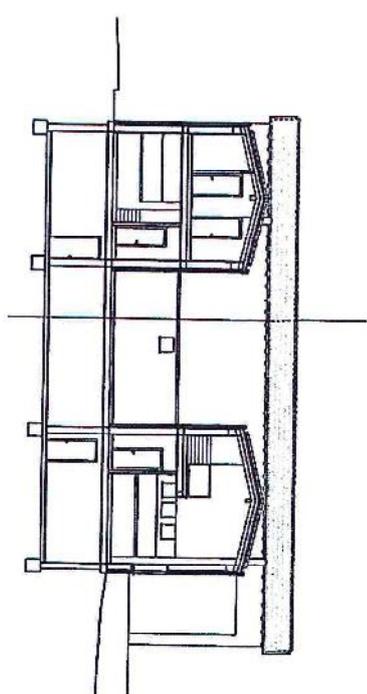
Committeenti



Progettista:
Arch. Luca Panozzo
zoro.3915@gmail.com
0444 361002
380 3276019



SEZIONE AA



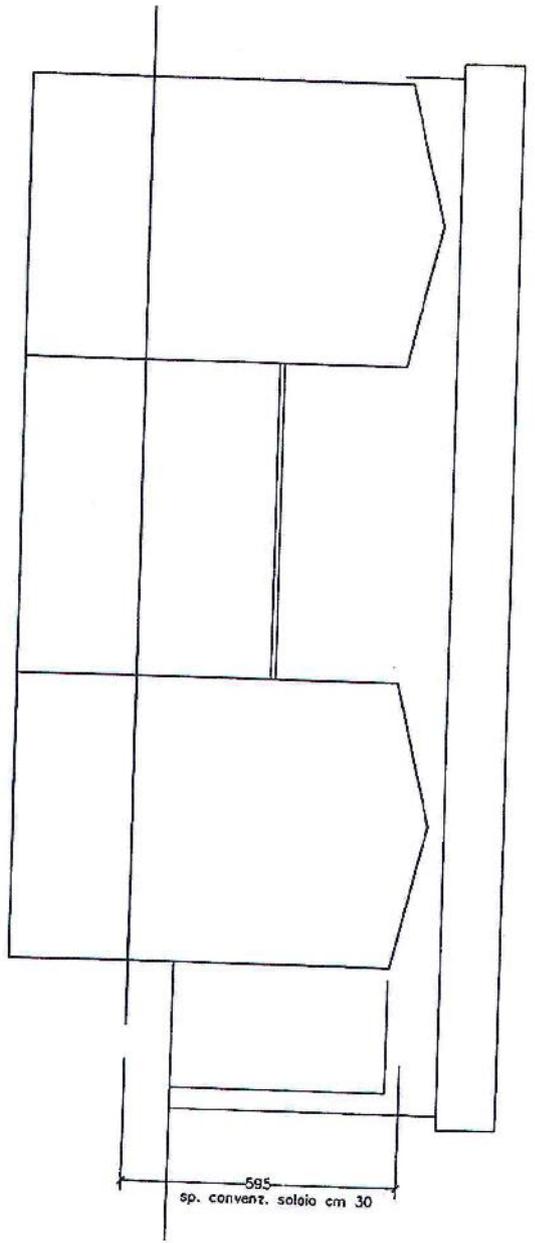
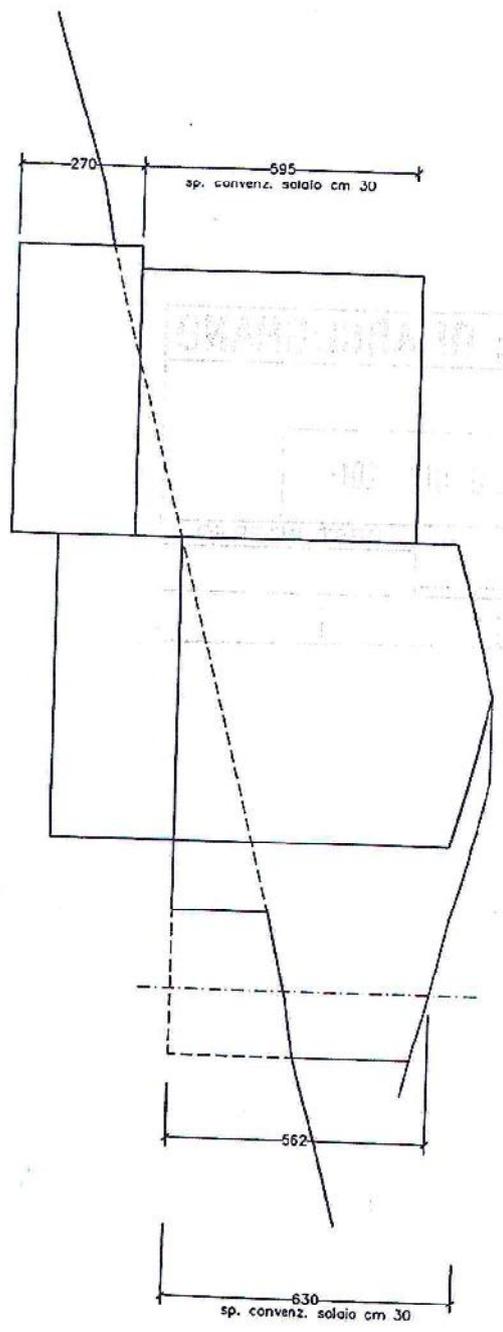
SEZIONE BB



TAVOLA 4
CALCOLO SUP. COP.
E VOLUMETRIE
SEZIONI

SCALA 1:100
DATA 12/07/2017
AGG. [signature]
DISGNATORE: lp

Arch. Luca Panozzo
zora.3915@tamil.com
0444 361002
380 3276019





via marosticana, 235-36031 - dueville (VI)
telefono - fax + 39 0444 361002

COMUNE DI ARCUGNANO
PROVINCIA DI VICENZA
DOMANDA P.I.
IN CONTRADA ZANCHI



TAVOLA 5

SUPERFICIE TERRENO

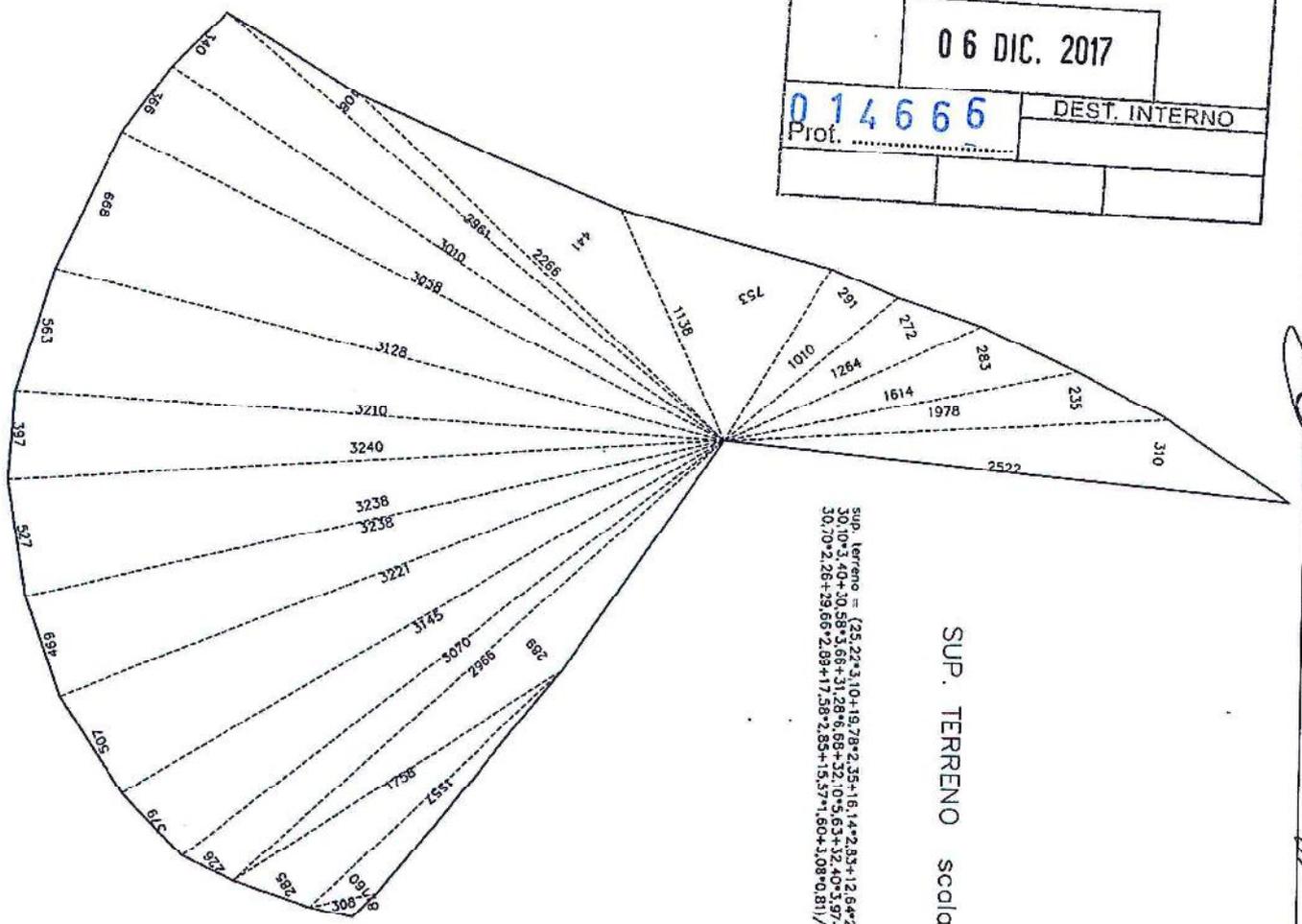
SCALA 1:200 DATA 12/07/2017

AGG.: DISEGNATORE: lp

Comitanti:

Progettista:
Arch. Luca Panozzo
zora.3915@gmail.com
0444 361002
380 3276019

COMUNE DI ARCUGNANO	
06 DIC. 2017	
014666	DEST. INTERNO
Prot.	



sup. terreno = $(25,22 \times 3,10 + 19,78 \times 2,35 + 16,14 \times 2,83 + 12,64 \times 2,72 + 10,10 \times 2,91 + 11,38 \times 7,33 + 22,86 \times 4,30) \times 0,10 + 10,58 \times 3,68 + 31,28 \times 6,88 + 32,10 \times 5,63 + 12,40 \times 5,97 + 32,38 \times 2,7 + 32,38 \times 4,69 + 32,21 \times 5,07 + 30,70 \times 2,26 + 19,66 \times 2,89 + 17,58 \times 2,85 + 15,57 \times 1,60 + 1,08 \times 0,81) / 2 = \text{mq } 1010,95$

SUP. TERRENO scala 1:200

COMUNE DI ARCUGNANO	
20 LUG. 2017	
Prot. 014666	
DEST. INTERNO	