



Comune di Arcugnano

Provincia di Vicenza

COMUNE DI ARCUGNANO	
07 DIC. 2017	
0.14754	DEST. INTERNO
Prot.	ZONCATO
n. 380/2001 e s.m.i.	6.3

ACCORDO

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

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

[REDACTED] in qualità di proprietaria degli Immobili di seguito riportati, 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 LA PARTE PROPONENTE è proprietaria piena ed esclusiva di un fabbricato di m³ 4.124,12 di qui in avanti indicato unitariamente come "immobile", sito in Comune di Arcugnano identificato catastalmente al foglio n. 26, mappale n. 595;

che il suddetto immobile ricade in zona definita dal vigente strumento urbanistico come area agricola E;

che LA PARTE PROPONENTE ha proposto al COMUNE, con manifestazione di interesse pervenuta in data 26.05.2017 con prot. n. 6064 e successive integrazioni di mutare la destinazione d'uso di porzione dell'immobile di proprietà pari a m³ 3.062,96 ubicato in via Zambalda n. 57 ed evidenziato nell'unito estratto planimetrico sub A) e normativo sub B);

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 di mercato che assumerà la porzione di immobile a seguito della trasformazione in turistico ricettivo e l'attuale valore della porzione dell'immobile oggetto di intervento;

che il caso specifico non rientra nelle modalità tipicizzate del calcolo della perequazione previste nelle linee guida e conseguentemente il valore di perequazione è stato determinato sulla scorta di una perizia asseverata relativa all'aumento del valore che assumerà l'immobile a seguito della trasformazione;

che la perizia asseverata datata 08.11.2017 n. 13243, a firma del geom. Spagnolo Ezio di Vicenza, depositata in atti al prot. n. 13243 del 08.11.2017, prevede un incremento





Comune di Arcugnano

Provincia di Vicenza

complessivo del valore della porzione dell'immobile oggetto di trasformazione pari ad € 100.280,00;

che conseguentemente il valore della perequazione è stato determinato come segue:

- perequazione €. 100.280,00 x 0,50 = **€. 50.140,00**;

che la somma perequativa di **€. 50.140,00** sarà corrisposta 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 di una porzione di immobile per renderlo utilizzabile per l'attività turistico - ricettiva;

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;



Comune di Arcugnano

Provincia di Vicenza

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) e B), 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 della presente accordo presentato dalla PARTE PROPONENTE, indicati nell'allegato estratto planimetrico di sintesi sub A) e B);
- a mantenere la validità del presente accordo, per poter dare attuazione alla scheda, 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 adempiere 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) 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;
- d) ad allegare al presente accordo, contestualmente alla sua protocollazione:
 - assegno circolare dell'ammontare del 50% del contributo perequativo dovuto a questa Amministrazione pari ad **€ 25.070,00** a titolo di caparra confirmatoria;
 - polizza fideiussoria a **prima richiesta** a favore del Comune a garanzia del versamento di **€ 25.070,00** pari al rimanente 50% del contributo perequativo;



Comune di Arcugnano

Provincia di Vicenza

e) a versare entro 90 giorni dall'approvazione del Piano degli Interventi il restante 50% del contributo perequativo pari ad **€ 25.070,00**;

oppure, in alternativa ai punti d) ed e)

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

- assegno circolare dell'ammontare del 50% del contributo perequativo dovuto a questa Amministrazione pari ad **€ 25.070,00** a titolo di caparra confirmatoria;
- assegno circolare dell'ammontare del 50% del contributo perequativo dovuto a questa Amministrazione pari ad **€ 25.070,00** 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 esecutivo, 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.

Nel caso di perdita di efficacia del presente accordo, il Comune restituirà quanto versato dal Proponente, entro 60gg dal ricevimento della richiesta di rimborso inoltrata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno

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 - 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).

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.



Comune di Arcugnano

Provincia di Vicenza

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
- B) estratto normativo

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

per la PARTE PROPONENTE



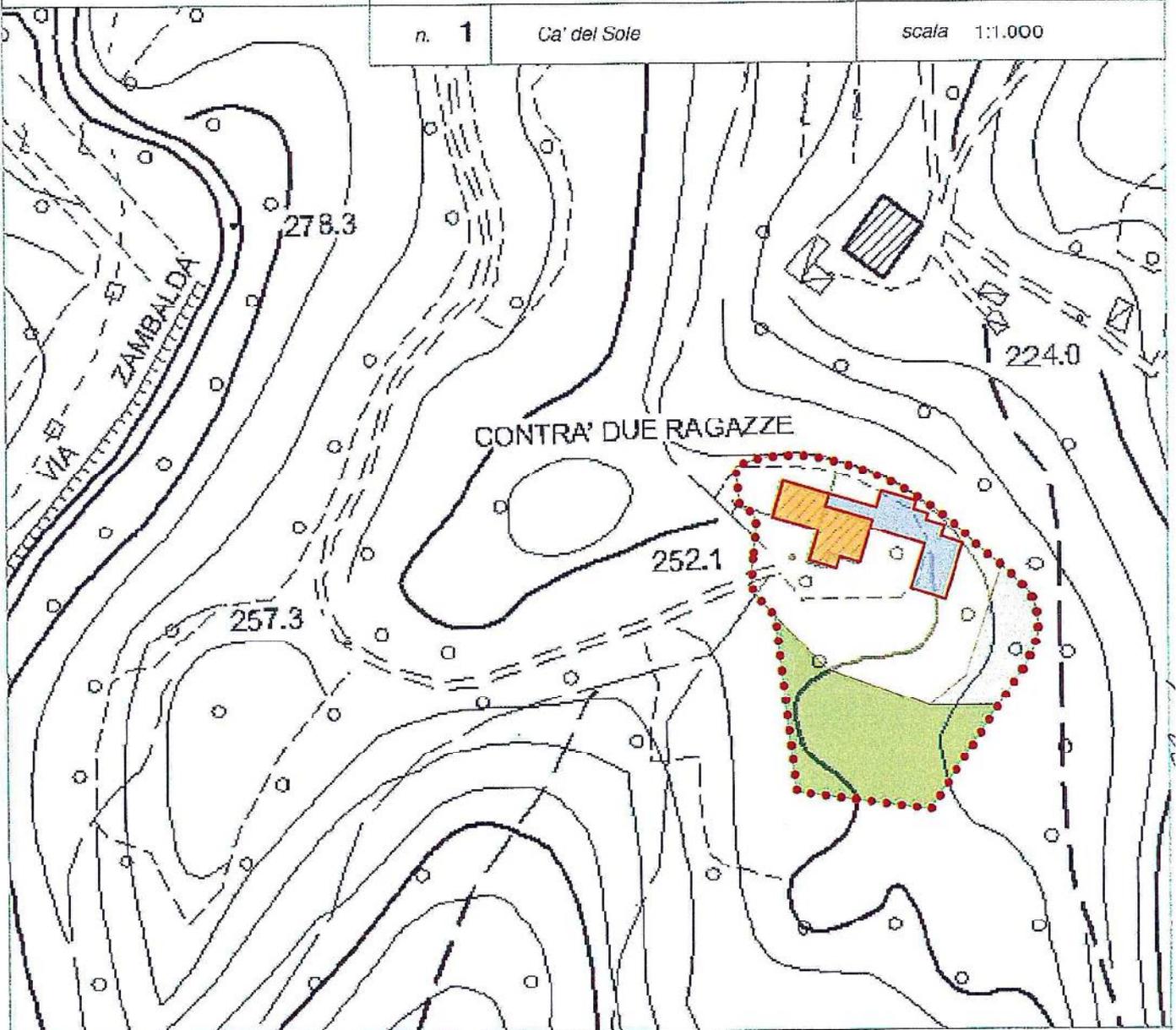
per il COMUNE DI ARCUGNANO
Il Responsabile dell'Area Tecnica
Arch. Katia Zoncato



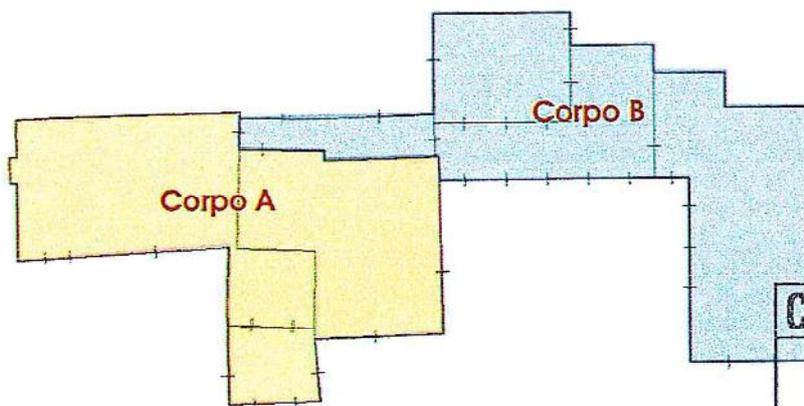
n. 1

Ca' del Sole

scala 1:1.000



Identificazione edifici (base catastale, non in scala)



Legenda scala 1: 1.000

-  Ambito intervento
- Interventi sui fabbricati**
-  Corpo A - Restauro Propositivo
-  Corpo B - Ristrutturazione edilizia parziale
- Sistemazioni esterne**
-  Viabilità di accesso
-  Parcheggi

COMUNE DI ARCUGNANO

07 DIC. 2017

014754 DEST. INTERNO
Prot.

Ambito per lo sviluppo della ricettività diffusa –

1. Nell'ambito per lo sviluppo della ricettività diffusa quale espressione di un più ampio progetto di fruizione e valorizzazione territoriale legato alle diverse forme di turismo, sono ammessi gli interventi finalizzati al recupero del patrimonio storico, architettonico ed ambientale, facendone il volano per una rivitalizzazione economica-culturale dell'intero territorio.

Nell'ambito sono ammessi gli interventi secondo gli obiettivi e le direttive di seguito descritti:

2. Complesso Cà del Sole

2.1 Destinazioni d'uso ammesse sui fabbricati esistenti:

- Residenziale ai fini turistici ricettivi comprendente attività compatibili quale la locazione temporanea dell'immobile per svolgimento ricevimenti, feste e simili;
- ricettiva turistica e/o di ristorazione;
- accessoria dell'attività agricola quale vendita di prodotti agricoli, cantina, deposito e simili.

Si precisa che una volumetria residenziale di 1.280,41mc compresa nel corpo "A" dovrà conservare l'attuale destinazione d'uso

2.2 Modalità attuative

Previo Progetto unitario convenzionato esteso all'intero ambito indicato nella tavola del PI nel rispetto dei seguenti parametri e direttive progettuali e secondo le condizioni perequative definite nell'accordo sottoscritto (prot. _____ del _____):

- non sono ammessi nuovi volumi edilizi;
- standard urbanistici: dovranno essere garantite superfici da destinare a parcheggio privato di uso pubblico in misura non inferiore a 15,0mq/100mc con un minimo di un posto auto per ogni camera, in funzione dell'attività ricettiva turistica o di ristorazione. Le modalità di fruizione e gestione delle aree di sosta saranno precisate nella convenzione.

2.3 Direttive progettuali:

2.3.1 Sui fabbricati esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

corpo "A":

- L'intervento ammesso è il **restauro propositivo**, per il quale sono consentite tutte le operazioni di cui al restauro e risanamento conservativo, con la ulteriore possibilità di interpretare le nuove esigenze o diverse destinazioni d'uso in modo globale, con ridisegno di parti interne ed esterne all'edificio necessarie alla ricomposizione funzionale dello stesso. Gli interventi dovranno essere ispirati alla massima valorizzazione e rivalutazione del bene originario, con le nuove parti e le sostituzioni in meditato rapporto con le preesistenze interessate e con quelle limitrofe.

corpo "B":

- L'intervento ammesso, oltre a quanto previsto per il restauro propositivo, è la **ristrutturazione edilizia parziale**; è consentita la demolizione con recupero volumetrico delle parti non significative.

2.3.2 Viabilità di accesso e parcheggi

Le aree a parcheggio dovranno essere localizzate ove indicato: la pavimentazione sarà di tipo naturale o drenante a ridotto impatto paesaggistico (inerbita).

La strada privata di accesso potrà essere localmente riasfaltata ai fini della sicurezza del transito; la pavimentazione potrà essere in macadam con legante da concordare preventivamente con il comune.

COMUNE DI ARCUGNANO	
07 DIC. 2017	
Prot. 014754	DEST. INTERNO