



Comune di Arcugnano

Provincia di Vicenza

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 duemiladiciotto, il giorno ventotto del mese di dicembre nella Casa Comunale in Arcugnano, piazza Mariano Rumor n. 15, tra:

1. la sig.ra **BOBORYKINA ELIZAVETA** [redacted] in qualità di proprietaria dell'area catastalmente censita al Fg. 14 mapp. 789 di mq 900;
2. i sig.ri **GRIGIANTE MARIA LUISA** [redacted] e **PITTARLIN ADRIANO** [redacted] qualità di comproprietari dell'area catastalmente censita al Fg. 14 mapp. 790 - 794 - 797 di mq 1.099;
3. i sig.ri:
GRIGIANTE MARIA LUISA ([redacted])
PITTARLIN ADRIANO ([redacted])
FRAU FABIO ([redacted])
in qualità di comproprietari dell'area catastalmente censita al Fg. 14 mapp. 791 -793- 796 di mq 143 ;
4. il sig. **BEDIN GERMANO** [redacted] in qualità di proprietario dell'area catastalmente censita al Fg. 14 mapp. 800 - 801 - 802 - 803 - 804 - 805 di mq 4.040;

d'ora in avanti indicati 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 pro quota di un'area di m² 6.071 in zona agricola, area sita in Comune di Arcugnano identificata catastalmente come sopra;

che la ditta richiedente ha chiesto l'inserimento di alcune aree con previsione di edificazione puntuale per una superficie complessiva di 6071 m² sei edificazioni puntuali di 800 mc;

che il terreno di cui al punto precedente ricade in zona agricola "C1.E" (ex E4) a margine di una zona di edificazione diffusa prevista dal PAT;





Comune di Arcugnano

Provincia di Vicenza

che LA PARTE PROPONENTE ha proposto al COMUNE, con manifestazioni di interesse pervenute in data 11.02.2016 con prot. n. 1728 e successive integrazioni, in data 11.02.2016 con prot. n. 1729 e successive integrazioni e in data 11.02.2016 con prot. n. 1730 e successive integrazioni di includere all'interno dell'ambito di edificazione diffusa le porzioni di area di ciascuna proprietà ubicate in via Cazzale, pari a m² 6.071 + aree dei sig.ri **BOBORYKINA ELIZAVETA, GRIGIANTE MARIA LUISA e PITTARLIN ADRIANO, FRAU FABIO, BEDIN GERMANO** per l'edificazione di alcuni edifici residenziali in via Cazzale di complessivi m³ 4800 per la realizzazione di 6 lotti che prevedano l'edificazione di puntuale su ognuno di 800 m³ cadauno così come 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 secondo i termini indicati in delibera;

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:

volume

- valore finale (VF) = 4.800 m³ x 111,00 €/m³ = 532.800,00 €

- valore iniziale (VI) = 4.800 m³ x (111,00 x 0,25) €/m³ = 133.200,00 €

perequazione (532.800,00 € - 133.200,00 €) x 0,40 = € **79.920,00**

che la somma perequativa di **€ 79.920,00** 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 eccezion fatta per l'allargamento della sede stradale comunale fino alla larghezza di m 6 per il fronte di proprietà ed interessato al presente accordo che verrà eseguito dalla ditta proponente come precisato nella planimetria allegata;

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 ad includere all'interno dell'ambito di edificazione diffusa le porzioni di area di ciascuna proprietà ubicate in via Cazzale per una superficie complessiva di m² 6.071 ai fini di realizzare alcune edificazioni puntuali ad uso residenziale;

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);
- 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) 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 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;
- f) ad allegare al presente accordo, contestualmente alla sua protocollazione:
 - assegno circolare dell'ammontare del 50% del contributo perequativo dovuto a questa Amministrazione pari ad € 39.960,00 a titolo di caparra confirmatoria a nome della società BRAND HOUSE srls (p.iva 04133570244) con sede ad Arcugnano via Tormeno 60, cui amministratore è Fabio Frau;
 - polizza fideiussoria **a prima richiesta** a favore del Comune a garanzia del versamento di € 39.960,00 pari al rimanente 50% del contributo perequativo;
- g) a versare entro 90 giorni **dall'approvazione** del Piano degli Interventi il restante 50% del contributo perequativo pari ad € 39.960,00;
- h) sottostare a tutte le prescrizioni imposte dagli enti distributori di servizi pubblici e da altri enti che dovranno esprimere il proprio parere per l'introduzione dei sottoservizi;
- i) sostenere in solido tutti gli oneri relativi previsti dal presente accordo anche nel caso che una o più parti non adempiano a quanto contenuto nel medesimo;
- j) nell'allargamento della sede stradale comunale fino alla larghezza di m 6 come precisato nella scheda allegata
- k) presentare una progettazione unitaria ovvero a sottostare ad un prontuario unico degli elementi tipologici e del grado di finitura per tutti gli edifici ricadenti nell'ambito del presente accordo;
- l) sottostare ad eventuali prescrizioni impartite dal Comune di Arcugnano in merito al punto precedente;
- m) prevedere terre rinforzate per il contenimento dei dislivelli di terreno e/o muri di contenimento con altezza massima di m. 1,5;
- n) realizzare edifici unifamiliari per lotto con una capacità edificatoria non superiore a m³ 800;



Comune di Arcugnano

Provincia di Vicenza

- o) presentare la SCIA di agibilità delle nuove abitazioni dopo la completa ultimazione delle opere di urbanizzazione sulla scorta del certificato di regolare esecuzione delle medesime a firma del direttore dei lavori;

La PARTE PROPONENTE prende atto:

- che lo schema di individuazione puntuale di edificazione allegato risulta vincolante;
- che tutti gli oneri inerenti e conseguenti all'introduzione dei sottoservizi sono a carico della parte proponente;
- che l'introduzione dei sottoservizi in esame o altri interventi, anche fuori ambito di proprietà, che potrebbero divenire di pubblica utilità, non danno diritto allo scomputo della quota parte del contributo di costruzione;

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 6 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 31.12.2019.

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 polizza fideiussoria di cui al precedente art. 3 punto f) e 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).

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

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

per la PARTE PROPONENTE

Boborykina Elizaveta

Grigante Maria Luisa

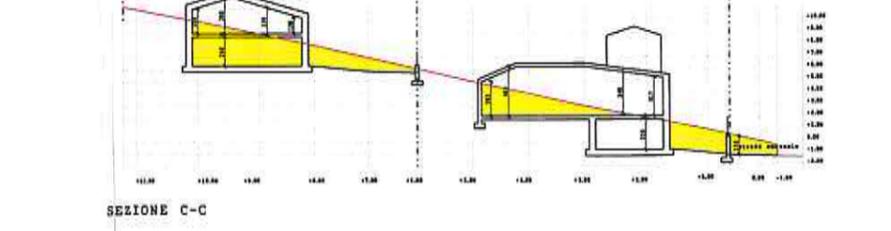
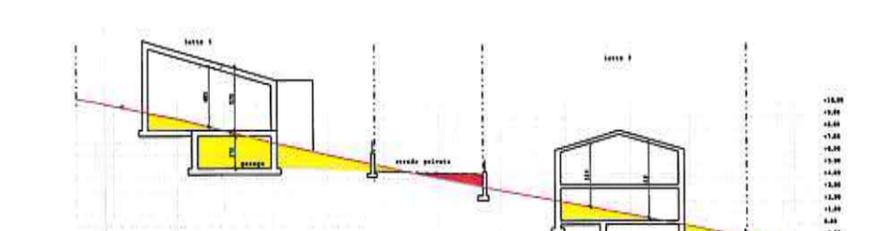
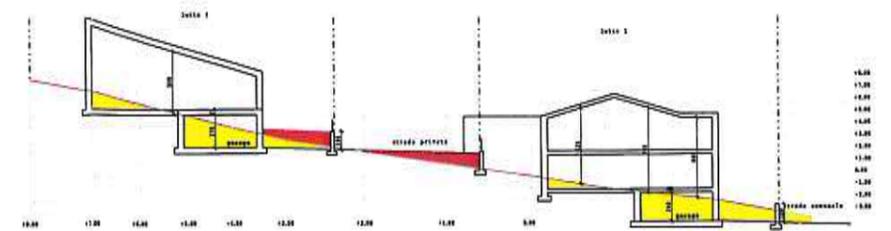
Pittarlin Adriano

Frau Fabio

Bedin Germano

per il COMUNE DI ARCUGNANO
Il Responsabile dell'Area Tecnica

Arch. Katia Zoncato



- LEGENDA**
- area impermeabile con sgravi plastici
 - area impermeabile con sgravi in cemento
 - area impermeabile con sgravi in cemento
 - ▨ fabbricato di cui delineare area di massima pertinenza
 - area coperta
 - area pedonale
 - ⊕ area verde a pubblica
 - ⊗ parcheggio privato
 - ⊕ area verde area pedonale

COMUNE DI ARCUGNANO

08 GEN. 2019

000230 DEST. INTERNO

Prot.