



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

il Sig. **PILLON GABRIELE**

....., in qualità di proprietario, 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 dal 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 terreni in zona agricola E4, area sita in Comune di Arcugnano identificata catastalmente al foglio n. 14, mappale n. 352,;

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 sopra meglio precisato;

che, più precisamente, con riferimento ai suddetti terreni il Comune ha rilasciato alla PARTE PROPONENTE permesso di costruire con P.C. n° C12-098 del 22.09.2014 avente ad oggetto costruzione nuovo fabbricato residenziale 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 07.03.2014 ha sottoscritto atto di vincolo decennale su detti terreni con autentica delle firme da parte del notaio Giuseppe Currieri in Montecchio Maggiore rep. n. 31.767 racc. n. 9.662, registrato il 02.04.2014 n. 1143 serie 1T;

che al momento del rilascio del succitato titolo edilizio PARTE PROPONENTE ha versato parte contributo costo di costruzione e precisamente una quota di **€ 5.869,58** (euro cinquemilaottocentosessantanove/58), versamento effettuato a mezzo bonifico bancario eseguito in data 02.05.2014 quali urbanizzazione primaria e una quota di € 3.573,41 (euro tremilacinquecentosettantatre/41), versamento effettuato a mezzo bonifico bancario eseguito in data 02.05.2014 quale urbanizzazione secondaria;

che i lavori - di cui al sopra menzionato permesso a costruire - sono stati iniziati ma solo relativamente all'approntamento di cantiere ed allo scotico superficiale pertanto non sono quantificabili come vero inizio dei lavori;





Comune di Arcugnano

Provincia di Vicenza

che nel corso del 2018 e precisamente in data 21.08.2018 prot 0181303SUAP la PARTE PROPONENTE ha presentato domanda di proroga di due anni dal termine di fine lavori del permesso di costruire sopra menzionato titolo edilizio per decorrenza dei termini per la fine lavori dichiarati iniziati in data 28.08.2015 prot 10643, giusta pratica edilizia n. C12-098, procedimento attualmente pendente;

che, la PARTE PROPONENTE ha proposto al COMUNE, con manifestazione di interesse pervenuta in data 06.03.2018 con prot. n. 2786 e successive integrazioni, la realizzazione del suddetto volume di 1.000,00 m³ sui terreni di proprietà ubicati in via Cazzale 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 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 seguenti termini:

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:

- valore finale (VF) = 1.000 m³ x 111,00 €/m³ = 111.000,00 €
- valore iniziale (VI) = 1.000 m³ x 111,00 €/m³ x 0,25 = 27.750,00 €
perequazione (111.000,00 € - 27.750,00 €) x 0,50 x 0,40 = € **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, intenzionata alla trasformazione di una porzione di terreno agricolo in area edificabile;

che la PARTE PROPONENTE con pec del 28.12.2018 prot. 15124 ha chiesto l'archiviazione della pratica in essere e di considerare gli oneri già versati come quota parte dell'importo perequativo richiesto e che verrebbe pertanto così aggiornato: perequazione (16.650,00€ - 5.869,58 € - 3.573,41 €) = **7.207,01 €**

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 negli allegati estratti planimetrici 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 polizza fideiussoria **a prima richiesta** a favore del Comune a garanzia del versamento di € **7.207,00** pari alla quota rimanente del contributo perequativo;

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 di € 20.812,50.



Comune di Arcugnano

Provincia di Vicenza

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'art. 11, comma 5 della L. 241 / 1990 alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Si allega:

A) estratti planimetrici di sintesi

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

per la PARTE PROPONENTE

per il COMUNE DI ARCUGNANO
Il Responsabile dell'Area Tecnica



NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO RURALE

SCHEDA 13

ATO 0202

Stato di progetto (art. 45 NTO del PI)

- Area con capacità edificatoria di 1000 mc
- Confine comunale
- Nucleo residenziale
- Fascia di rispetto stradale
- Ambito di accordo

Elementi della struttura insediativa

- Edificio con grado di protezione
- Edificio non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo
- Scheda intervento art. 44 L.R. 11/04
- Scheda intervento codificato
- Limiti fisici alla edificazione

Elementi del sistema della mobilità

- Percorsi ciclopedonali
- Percorsi escursionistici

Elementi del sistema agro-ambientale

- Area agricola fragile
- Area di elevata integrità fondiaria
- Filari o siepi di progetto
- Cono visuale puntuale
- Cono visuale significativo



scala 1:2.000

COMUNE DI ARCUGNANO

06 MAR. 2018

Fid. 02786 DEST. INTERIO

