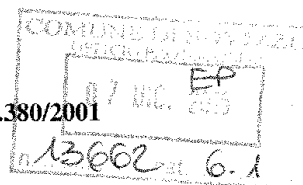


## ACCORDO

art. 6 L.R. n.11/2004 e art.16, c.4, lett.d-ter) DPR. n.380/2001



L'anno duemilasedici, il giorno .....del mese di ..... nella Casa Comunale in Sovizzo, via Cavalieri di Vittorio Veneto n.21, tra:

la Signora NICOLIN ROSELLA, nata a Sovizzo (VI), il 16/12/1953 - CF NCLRLL53T16I879H, residente in Barbarano Vicentino (VI), via Scudeletta 1° Tronco n.30, in qualità di proprietaria di alcuni immobili ubicati a margine della via San Pietro, d'ora in avanti indicata nel presente atto come "PARTE PROPONENTE"

E

il **COMUNE DI SOVIZZO**, C.F./P.IVA 00182090241, con sede in Sovizzo, Via Cavalieri di Vittorio Veneto n.21, rappresentato dal responsabile dell'area urbanistica geom. Edoardo Bacchiocchi, nato a Orciano di Pesaro (PU), l'11.03.1961, domiciliato per la carica a Sovizzo presso la casa comunale, il quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio, ma nella qualità di responsabile dell'area urbanistica e rappresentante del Comune di Sovizzo, autorizzato in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. ...., di qui in avanti indicato come "COMUNE";

## PREMESSO

che LA PARTE PROPONENTE è proprietaria piena ed esclusiva di alcuni immobili, di qui in avanti indicati unitariamente come "immobile", siti in Comune di Sovizzo identificati catastalmente al foglio n.5, mappali nn. 97, 98, 540, 1220, ubicati a margine di via San Pietro;

che i terreni della PARTE PROPONENTE, unitamente a quelli del fratello sig. Nicolin Gianni, ricadono in zona definita dal vigente strumento urbanistico come tessuto residenziale storico ed in particolare il vigente P.I. prevede nel tessuto in esame (RS 60): una nuova edificazione di m<sup>3</sup> 3.000, la demolizione degli edifici contrassegnati con i nn. 1 e 2 e la cessione di una porzione di area per l'allargamento stradale;

che LA PARTE PROPONENTE, con l'assenso del fratello sig. Nicolin Gianni, ha proposto al COMUNE, con manifestazione di interesse pervenuta in data 18/09/2014 con prot.n.9100 di mutare l'attuale previsione urbanistica, prevedendo unicamente la realizzazione di alcuni nuovi volumi residenziali nella area di sua proprietà a margine della via San Pietro, 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, che nel caso specifico si traduce nella cessione di un'area per l'allargamento della via San Pietro e nella eventuale realizzazione di un marciapiede a margine della medesima via a scomputo del contributo di costruzione ed evidenziato in linea di massima nell'unito estratto planimetrico;

11.06.14

✓

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 nuova edificazione di un volume complessivo di m<sup>3</sup> 1.500 che potrà essere costituito anche da due costruzioni separate;

Che tuttavia qualsiasi intervento di nuova costruzione nell'area è subordinato alla demolizione dell'edificio contrassegnato catastalmente con il mappale 97;

che l'esatta definizione delle aree da cedere e dell'allargamento stradale e del marciapiede da realizzarsi verrà rimandata al momento della presentazione del permesso di costruire per la realizzazione del nuovo volume;

## VISTO

che l'art. 6 della legge regionale del Veneto n. 11/2004 e l'art.16, c.4, lett.d-ter) DPR. n.380/2001 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 DPR. n.380/2001 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.60 del 08/10/2015;

## CONSIDERATO ALTRESÌ

che con deliberazione n. 6 del 22/02/2013 il Consiglio del Comune di Sovizzo 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;

*N. di Norelli*

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. e pertanto diventerà efficace se e quando saranno stati definitivamente approvati i correlati strumenti di pianificazione urbanistica;

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 di cui all'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:

- 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 proposta presentata dalla PARTE PROPONENTE, evidenziati 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.;
- a consentire la realizzazione di un volume complessivo di m<sup>3</sup> 1.500 o in alternativa la realizzazione di due edifici residenziali per un volume equivalente, previa demolizione dell'edificio contrassegnato catastalmente con il mappale 97;
- a consentire l'edificazione diretta delle aree sulla scorta del rilascio di un permesso di costruire.

### Art. 3 - Obblighi della Parte Proponente

La PARTE PROPONENTE, secondo lo schema di massima di utilizzazione delle aree 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) cedere un'area per l'allargamento della via San Pietro e a realizzare un marciapiede a margine della medesima via, secondo lo schema di massima allegato;
- d) valutare la possibilità di realizzare il marciapiede e l'allargamento stradale secondo le specifiche tecniche impartite dall'ufficio tecnico comunale a proprie spese e a scomputo del contributo di costruzione;

*N. ed. rivelle*

- e) a trasferire in ogni caso gratuitamente al Comune le aree e le eventuali opere che diverranno di pubblica utilità, compresi tutti gli oneri accessori relativi al trasferimento e frazionamento delle aree.

## **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 dai 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 30/04/2016.

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.

## **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**

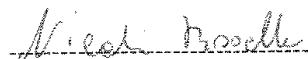
Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art 11, comma 5 della L. 241 / 1990 alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Si allega:

A) estratto planimetrico di sintesi

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

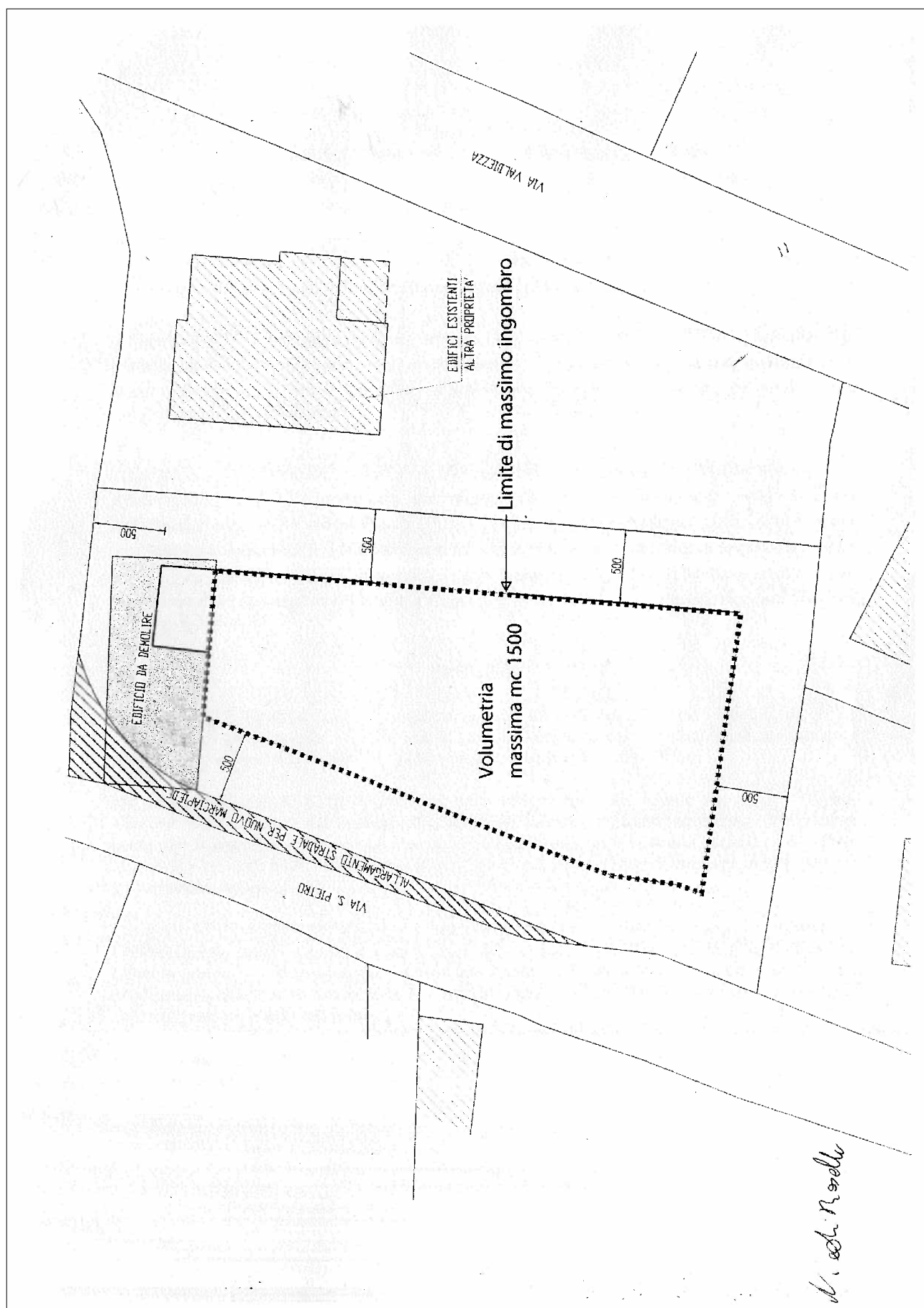
per la PARTE PROPONENTE

\_\_\_\_\_

per il COMUNE DI SOVIZZO  
Il Responsabile del Servizio Urbanistica

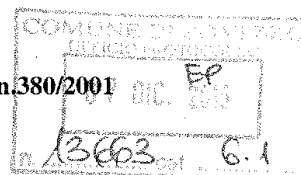
\_\_\_\_\_





## ACCORDO

art. 6 L.R. n.11/2004 e art.16, c.4, lett.d-ter) DPR. n.380/2001



L'anno ....., il giorno .....del mese di ..... nella Casa Comunale in Sovizzo, via Cavalieri di Vittorio Veneto n.21, tra:

il Signor **SINICO ENEA**, C.F. SNC NEE 76H14 F464F, nato a Montecchio Maggiore il 14/06/1967 e ivi residente a Lacedelli n.27, in qualità di proprietario, d'ora in avanti indicato nel presente atto come "PARTE PROPONENTE"

E

il **COMUNE DI SOVIZZO**, C.F./P.IVA 00182090241, con sede in Sovizzo, Via Cavalieri di Vittorio Veneto n.21, rappresentato dal responsabile dell'area urbanistica geom. Edoardo Bacchiocchi, nato a Orciano di Pesaro (PU), l'11.03.1961, domiciliato per la carica a Sovizzo presso la casa comunale, il quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio, ma nella qualità di responsabile dell'area urbanistica e rappresentante del Comune di Sovizzo, autorizzato in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. ...., di qui in avanti indicato come "COMUNE";

## PREMESSO

che LA PARTE PROPONENTE è proprietaria piena ed esclusiva di un terreno, di qui in avanti indicato unitariamente come "immobile", sito in Comune di Sovizzo identificato catastalmente al foglio n.6, mappali nn. 355 e 357 ed ubicato a margine di via Collesello;

che il suddetto immobile ricade in parte in zona definita dal vigente strumento urbanistico come area tessuto residenziale basso e risulta servito dalle principali opere di urbanizzazione;

che LA PARTE PROPONENTE ha proposto al COMUNE, con manifestazioni di interesse pervenute in data 26/03/2015 con prot.n.3025 e in data 18/05/2015 prot.n.5173 di costruire un edificio da adibire a propria abitazione della volumetria massima di m<sup>3</sup> 500 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, ai sensi degli artt. 11, 12, 13, 14 e 16 del regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n.60 del 08/10/2015, che nel caso specifico si traduce in parte nel versamento del contributo straordinario con le agevolazioni previste dall'art.13 del sopra citato regolamento ed in parte nella eventuale cessione al Comune di un'area profonda dai 3 ai 5 m a margine e lungo la parte fronteggiante di via Collesello;

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 10% della differenza tra il valore minimo tabellare ai fini IMU del terreno post-trasformazione pari a €/m<sup>2</sup> 235,00 per tessuti residenziali urbanizzati ed il valore originario del terreno pre-trasformazione agricolo (vigneto) €/m<sup>2</sup> 10,82, ovvero:

- valore post-trasformazione m<sup>2</sup> 500 x €/m<sup>2</sup> 235,00 = €. 117.500,00

- valore pre-trasformazione  $m^2 500 \times \text{€./} m^2 10,82 = \text{€. } 5.410,00$
- perequazione  $(\text{€.} 117.500,00 - 5.410,00) \times 0,10 = \text{€. } 11.209,00$ ;

che la somma perequativa di €. 11.209,00 sarà così corrisposta al Comune in parte mediante versamento tramite bonifico bancario e in parte mediante l'eventuale cessione al Comune di un'area profonda dai 3 ai 5 m a margine e lungo la parte interessata di via Collesello;

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 parte dell'area di proprietà al fine di ricavare un lotto di terreno di  $m^2 500$  con indice di utilizzazione fondiaria (if) pari a  $m^3/m^2 1$ ;

che la DITTA PROPONENTE provvederà con la medesima istanza di permesso di costruire per la realizzazione del nuovo edificio residenziale a proporre a questa amministrazione l'interramento dell'accessorio agricolo esistente mediante:

- o il riporto di terreno sulla copertura con uno spessore minimo di cm. 25, mantenendo le attuali dimensioni della soletta;
  - o il completo interrimento della parete est e il parziale interrimento della parete nord mediante la formazione di una scarpata lasciando fuori terra un fronte massimo di metri 1,50 (compresa eventuale veletta per il contenimento del terreno posto sopra il solaio di copertura);
  - o la realizzazione di due portoni carrai nella parete ovest;
- che la DITTA PROPONENTE si impegna, inoltre, a:
- o chiedere l'archiviazione della domanda n. 14C/0001, prot. 375 del 14/01/2014 relativa al permesso di costruire per la sopraelevazione dell'accessorio esistente;
  - o non richiedere o presentare istanze per l'ampliamento dell'accessorio esistente per almeno cinque anni dalla entrata in vigore del Piano degli Interventi che recepisce il presente accordo;
  - o a realizzare il nuovo fabbricato a partire da m.7,5 dal confine con il mappale 356 secondo lo schema planimetrico allegato sub A);
  - o a completare tutte le opere inerenti al punto precedente prima della richiesta di agibilità dell'immobile di nuova realizzazione.

## VISTO

che l'art. 6 della legge regionale del Veneto n. 11/2004 e l'art.16, c.4, lett. d-ter) DPR. n.380/2001 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 DPR. n.380/2001 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.60 del 08/10/2015;

## CONSIDERATO ALTRESÌ

che con deliberazione n. 6 del 22/02/2013 il Consiglio del Comune di Sovizzo 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. e pertanto diventerà efficace se e quando saranno stati definitivamente approvati i correlati strumenti di pianificazione urbanistica;

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 di cui all'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:

- 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 proposta presentata dalla PARTE PROPONENTE, evidenziati 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.;

*Handwritten signature*

- a prevedere nel Piano degli Interventi l'impossibilità ad ampliare l'accessorio ad uso agricolo esistente;
- a prevedere un' "area urbana priva di edificabilità" profonda metri 12 a margine del confine ovest del nuovo lotto edificabile;
- a consentire l'apertura di un nuovo accesso carraio da via Collesello a servizio del nuovo lotto residenziale nelle immediate vicinanze del medesimo.

## **Art. 3 - Obblighi della Ditta Proponente**

La PARTE PROPONENTE, secondo lo schema di massima di utilizzazione delle aree 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) versare dalla data di adozione del P.I. l'imposta municipale unica (IMU) o analoga imposta in base alla superficie di m<sup>2</sup> 500 secondo i valori minimi tabellari stabili dal Comune di anno in anno;
- d) accettare e sottostare a tutti gli obblighi previsti dall'art.13 del regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n.60 del 08/10/2015;
- e) versare a titolo di caparra confirmatoria la somma di €1.121,00 pari al 10% dell'importo perequativo contestualmente alla data di protocollazione del presente accordo;
- f) versare, prima del rilascio del titolo edilizio per la realizzazione della nuova costruzione nei mappali sopra citati e comunque entro 5 anni dalla data di approvazione del P.I., la somma complessiva di €. 11.209,00, dedotta della caparra di cui al punto precedente;
- g) assumersi gli oneri del frazionamento dei terreni e di tutte le spese dell'atto di compravendita per la cessione al Comune delle aree a margine di via Collesello descritte al successivo art.3-bis;
- h) provvedere, con la medesima istanza di permesso di costruire per la realizzazione del nuovo edificio residenziale, a richiedere a questa amministrazione l'interramento dell'accessorio agricolo esistente mediante:
  - o il riporto di terreno sulla copertura con uno spessore minimo di cm. 25, mantenendo le attuali dimensioni della soletta;
  - o il completo interrimento della parete est e il parziale interrimento della parete nord mediante la formazione di una scarpata lasciando fuori terra un fronte massimo di metri 1,50 (compresa eventuale veletta per il contenimento del terreno posto sopra il solaio di copertura);
  - o la realizzazione di due portoni carrai nella parete ovest;
- i) completare tutte le opere inerenti al punto precedente prima della richiesta di agibilità dell'immobile di nuova realizzazione;
- j) chiedere l'archiviazione della domanda n. 14C/0001, prot. 375 del 14/01/2014 relativa al permesso di costruire per la sopraelevazione dell'accessorio esistente;
- k) non richiedere o presentare istanze per l'ampliamento dell'accessorio esistente per almeno cinque anni dalla entrata in vigore del Piano degli Interventi che recepisce il presente accordo;
- l) realizzare il nuovo fabbricato a partire da m.7,5 dal confine con il mappale 356, secondo lo schema planimetrico allegato sub A);
- m) la PARTE PROPONENTE prende atto che l'intervento oggetto del accordo in esame è previsto in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 del Dlgs 42/2004 ed eventuali

*Autore*

prescrizioni o dinieghi degli organi competenti sul progetto edilizio non inficiano la validità del presente accordo.

## **Art.3bis – Opzione**

La PARTE PROPONENTE riconosce al COMUNE una opzione relativa alla cessione di un'area profonda dai 3 ai 5 metri a margine e lungo la parte interessata di via Collesello antistante i mappali 355 e 357 con lo scopo di realizzare un percorso pedonale di pubblico utilizzo a margine di suddetta strada valorizzando le aree interessate dall'intervento.

Detto diritto di opzione dovrà, a pena di decadenza, essere esercitato dal Comune di Sovizzo entro il termine di anni 5 (cinque) dalla sottoscrizione del presente accordo.

Quale corrispettivo per la cessione viene fin d'ora stabilito un prezzo pari ad €/m<sup>2</sup> 10,82 (dieci/82).

## **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 dai seguenti fatti:

- a) nel caso che il P.I. non sia stato approvato definitivamente con contenuti conformi a quelli proposti dalla PARTE PROPONENTE e tali da rendere possibile l'effettiva attuazione integrale dell'iniziativa prospettata;
- b) nel caso che la condizione di cui alla precedente lettera a) non si verifichi per qualsiasi ragione entro il termine massimo del 30/04/2016.

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, 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.

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 successivo art. 5.

4.6 – Il presente accordo, una volta approvato unitamente al P.I. n.2, sostituirà di fatto il precedente accordo di cui allegato 1 dell'elaborato 4 del P.I. approvato con delibera di Consiglio Comunale n.13/2014.

## **Art. 5 – Caparra confirmatoria e principio di pagamento**

5.1 In fase di protocollazione dell'accordo LA PARTE PROPONENTE corrisponde al COMUNE, a titolo di caparra confirmatoria, un importo pari al 10% della somma concordata, come previsto dall'art.3.

5.2 Ai sensi dell'art. 1385 del codice civile, in caso di adempimento della PARTE PROPONENTE l'importo versato sarà imputato alla prestazione dovuta mentre, in caso di inadempimento degli obblighi stabiliti al precedente art.3, 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, e degli altri obblighi previsti dal precedente art.3.



## **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. Le parti concordano che qualora, prima della approvazione definitiva del PI, vengano approvate dalla Regione le disposizioni per la definizione del contributo straordinario dovuto a titolo di perequazione, le condizioni previste dal presente accordo in relazione alla quantificazione della somma perequativa dovuta al Comune per l'intervento in oggetto dovranno essere rideterminate dall'Amministrazione comunale, onde renderle conformi alle disposizioni regionali. Qualora tale rideterminazione comporti un aumento superiore al 20% dell'importo sopra determinato, la PARTE PROPONENTE potrà recedere dal presente accordo senza alcuna penale. Sarà compito del Comune avvisare la PARTE PROPONENTE delle eventuali interventi normativi da parte della Regione Veneto.

## **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:

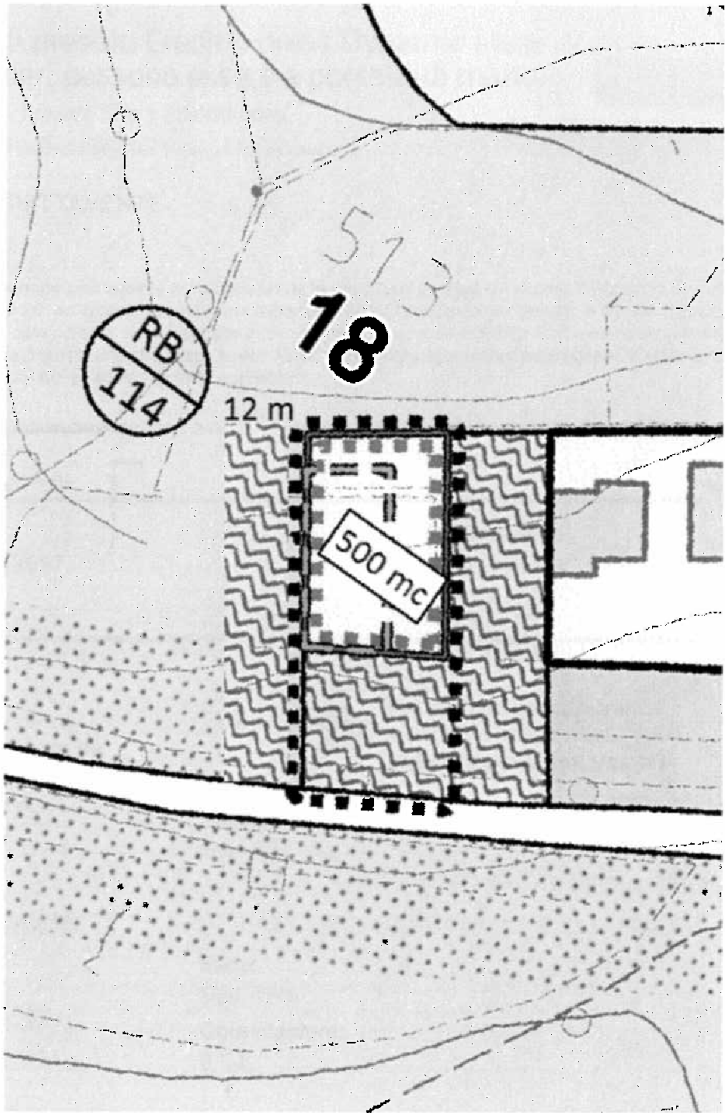
per la PARTE PROPONENTE

  
-----

per il COMUNE DI SOVIZZO

Il Responsabile del Servizio Urbanistica

  
-----



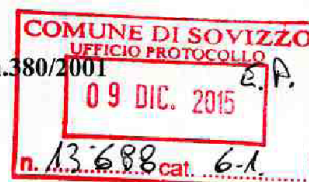
*Aut. Ec.*



Comune di Sovizzo - Prot. n. 13688 del 09-12-2015 - Codice cat. 6.-1

## ACCORDO

art. 6 L.R. n.11/2004 e art.16, c.4, lett.d-ter) DPR. n.380/2001



L'anno duemilasedici, il giorno .....del mese di ..... nella Casa Comunale in Sovizzo, via Cavalieri di Vittorio Veneto n.21, tra:

la Signora **OTTL GERTRUDE** (C.F.TTLGRT41B43Z102V), nata in Austria il 03/02/1941, residente in Montecchio Maggiore, via Archimede n.93, in qualità di proprietaria di alcuni immobili in Stradella dei Mori, d'ora in avanti indicata nel presente atto come "PARTE PROPONENTE"

E

il **COMUNE DI SOVIZZO**, C.F./P.IVA 00182090241, con sede in Sovizzo, Via Cavalieri di Vittorio Veneto n.21, rappresentato dal responsabile dell'area urbanistica geom. Edoardo Bacchiocchi, nato a Orciano di Pesaro (PU), l'11.03.1961, domiciliato per la carica a Sovizzo presso la casa comunale, il quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio, ma nella qualità di responsabile dell'area urbanistica e rappresentante del Comune di Sovizzo, autorizzato in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. ...., di qui in avanti indicato come "COMUNE";

## PREMESSO

che LA PARTE PROPONENTE è proprietaria piena ed esclusiva di un annesso rustico di m<sup>3</sup> 149, di qui in avanti indicato unitariamente come "immobile", sito in Comune di Sovizzo identificato catastalmente al foglio n.15, mappale n. 528 di m<sup>2</sup> 1.015;

che il suddetto immobile ricade in zona definita dal vigente strumento urbanistico come area agricola e risulta servito dalle principali opere di urbanizzazione;

che LA PARTE PROPONENTE ha proposto al COMUNE, con manifestazione di interesse pervenuta in data 01/12/2015 con prot.n.13436 di mutare la destinazione d'uso della restante parte di annesso rustico identificato nell'unito estratto planimetrico sub A), ubicato in stradella dei Mori, da destinarsi all'abitazione del figlio sig. Zoso Thomas;

che allo stesso tempo LA PARTE PROPONENTE si è resa disponibile a riconoscere al COMUNE un beneficio pubblico, ai sensi degli artt. 11, 12, 13, 14 e 16 del regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n.60 del 08/10/2015, che nel caso specifico si traduce nel versamento del contributo straordinario con le agevolazioni previste dall'art.13 del sopra citato regolamento;

Che ai sensi dell'art.12 del regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n.60 del 08/10/2015 la superficie del lotto occorrente per la trasformazione della richiesta è di m<sup>2</sup> 149/0,50 = 298;

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 10% della differenza tra il valore minimo tabellare ai fini IMU del terreno post-trasformazione con i/f 0,50 pari a €/m<sup>2</sup> 55,00 per aree agricole urbanizzate semicentrali ed il valore del terreno pre-trasformazione agricolo €/m<sup>2</sup> 7,52, ovvero:

Comune di Sovizzo - Prot. n. 13688 del 09-12-2015 - Codice cat. 6.-1

- valore post-trasformazione  $m^2 298 \times \text{€./} m^2 55,00 = \text{€. } 16.390,00$
- valore pre-trasformazione  $m^2 298 \times \text{€./} m^2 7,52 = \text{€. } 2.241,00$
- perequazione  $(\text{€. } 16.390,00 - 2.241,00) \times 0,10 = \text{€. } 1.415,00$

che la somma perequativa di €. 1.415,00 sarà così corrisposta al Comune mediante versamento tramite bonifico bancario poiché nella zona di intervento non sono state riscontrate necessità 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 un immobile non più funzionale alle esigenze del fondo per renderlo utilizzabile per le esigenze abitative del proprio figlio, senza comportare nuove utilizzazioni di suolo agricolo;

## VISTO

che l'art. 6 della legge regionale del Veneto n. 11/2004 e l'art.16, c.4, lett.d-ter) DPR. n.380/2001 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 DPR. n.380/2001 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.60 del 08/10/2015;

## CONSIDERATO ALTRESÌ

che con deliberazione n. 6 del 22/02/2013 il Consiglio del Comune di Sovizzo 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 Sovizzo - Prot. n. 13688 del 09-12-2015 - Codice cat. 6.-1

che detti accordi, nella misura in cui le proposte incidano sui contenuti propri non solo del PAT ma anche del P.I., 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 P.I. 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. e pertanto diventerà efficace se e quando saranno stati definitivamente approvati i correlati strumenti di pianificazione urbanistica;

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 di cui all'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:

- 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 proposta presentata dalla PARTE PROPONENTE, evidenziati 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 delle aree 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) a versare a titolo di caparra confirmatoria la somma di €. 141,00 pari al 10% dell'importo perequativo contestualmente alla data di protocollazione del presente accordo;
- d) a versare, prima del rilascio o della presentazione del titolo edilizio per il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile e comunque entro 5 anni dalla data di approvazione del P.I., la somma complessiva di €. 1.415,00, dedotta della caparra confirmatoria di cui al punto precedente;
- e) ad accettare e sottostare a tutti gli obblighi previsti dall'art.13 del regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n.60 del 08/10/2015.



Comune di Sovizzo - Prot. n. 13688 del 09-12-2015 - Codice cat. 6.-1

## **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 dai 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 30/04/2016.

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.

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 dalla data di approvazione del P.I. le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo del presente accordo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti ed interessi.

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 successivo art. 5.

4.6 - Il presente accordo, una volta approvato unitamente al P.I. n.2, sostituirà di fatto il precedente accordo di cui allegato 1 dell'elaborato 4 del P.I. approvato con delibera di Consiglio Comunale n.13/2014.

## **Art. 5 - Caparra confirmatoria e principio di pagamento**

5.1 In fase di protocollazione dell'accordo LA PARTE PROPONENTE corrisponde al COMUNE, a titolo di caparra confirmatoria, un importo pari al 10% della somma concordata, come previsto dall'art.3.

5.2 Ai sensi dell'art. 1385 del codice civile, in caso di adempimento della PARTE PROPONENTE l'importo versato sarà imputato alla prestazione dovuta mentre, in caso di inadempimento degli obblighi stabiliti al precedente art.3, 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. Le parti concordano che qualora, prima della approvazione definitiva del PI, vengano approvate dalla Regione le disposizioni per la definizione del contributo straordinario dovuto a titolo di perequazione, le condizioni previste dal presente accordo in relazione alla quantificazione della somma perequativa dovuta al Comune per l'intervento in oggetto dovranno essere rideterminate dall'Amministrazione comunale, onde renderle conformi alle disposizioni regionali. Qualora tale rideterminazione comporti un aumento superiore al 20% dell'importo sopra determinato, la PARTE PROPONENTE potrà recedere dal presente accordo senza alcuna penale. Sarà compito del Comune avvisare la PARTE PROPONENTE delle eventuali interventi normativi da parte della Regione Veneto.

## **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.



Comune di Sovizzo - Prot. n. 13688 del 09-12-2015 - Codice cat. 6.-1

## 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:

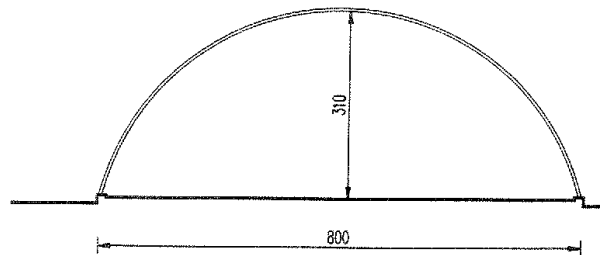
per la PARTE PROPONENTE

\_\_\_\_\_

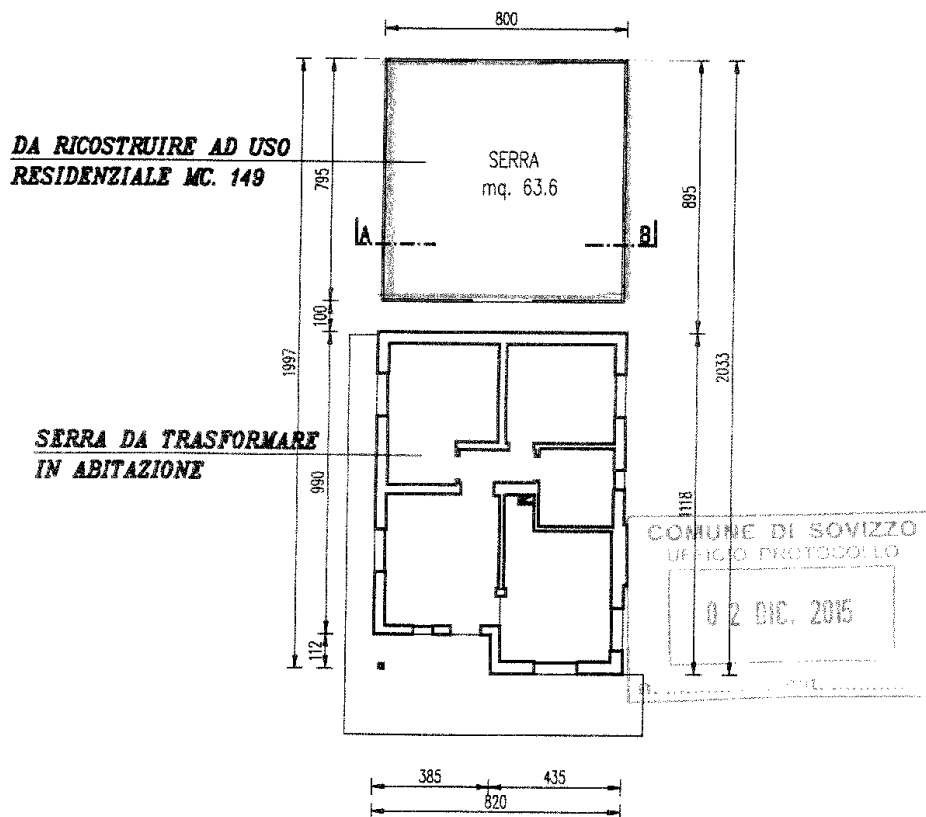
per il COMUNE DI SOVIZZO

Il Responsabile del Servizio Urbanistica

\_\_\_\_\_



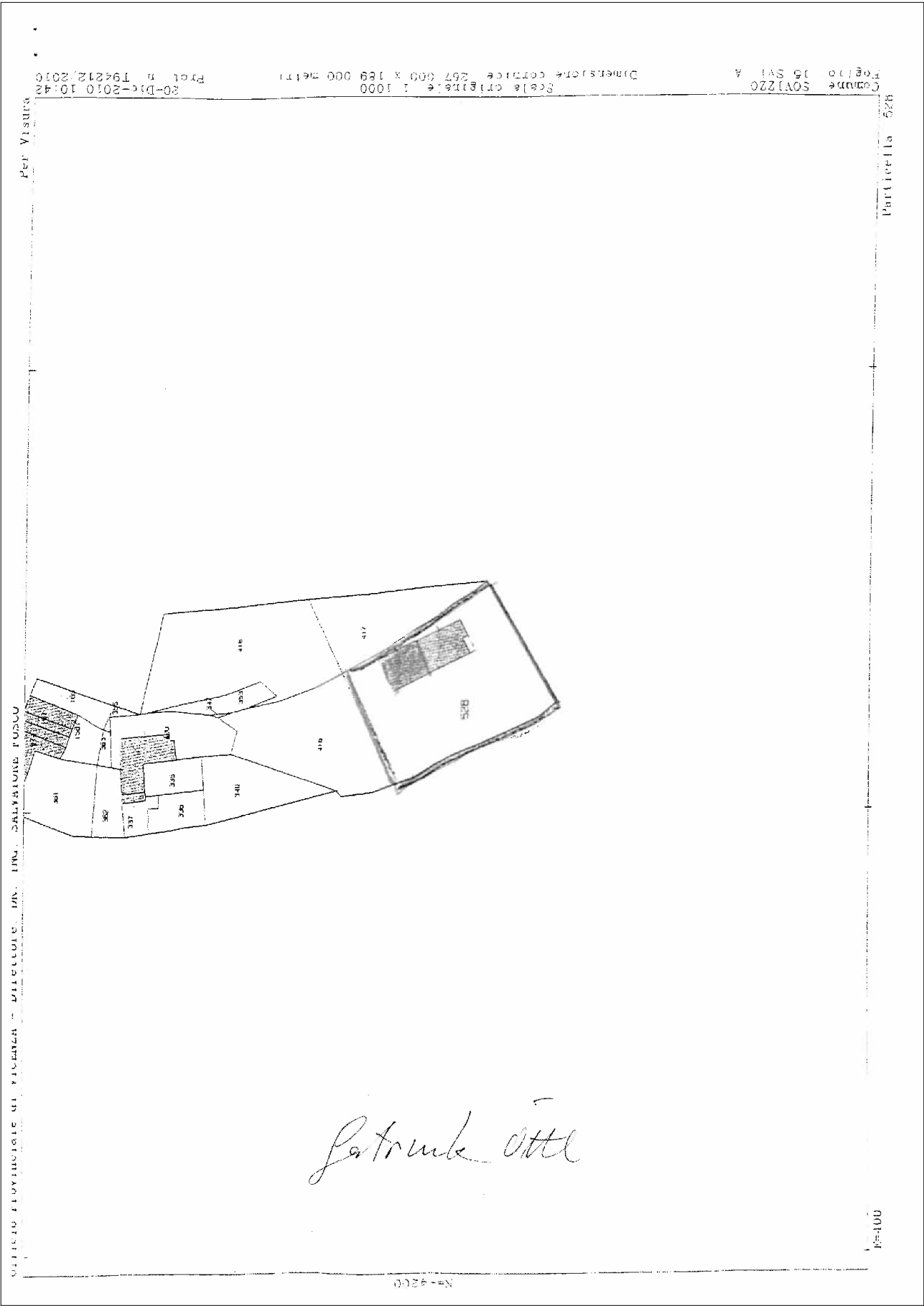
**SEZIONE A-B (SC. 1:100)**  
**mq. 18.76**



**PIANTA (SC. 1:200)**

|                                                                                                                        |            |                |             |                                                                                                              |   |      |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------|-----|
| Studio Tecnico<br><br>DOTT. ING. A. FONGARO<br><br>Sovizzo (VI) - Via Verdi 12<br><br>Tel. 0444 551020 Fax 0444 378175 |            | IL PROGETTISTA |             | LA PROPRIETARIA<br><br> |   |      |     |
| Data                                                                                                                   | 01-12-2015 | Scala          | 1:100 - 200 | Tav.                                                                                                         | 1 | Dis. | 870 |





Comune di Sovizzo - Prot. n. 13693 del 09-12-2015 - Codice cat. 6.-1

## ACCORDO

art. 6 L.R. n.11/2004 e art.16, c.4, lett.d-ter) DPR. n.380/2001



L'anno duemila ....., il giorno .....del mese di ..... nella Casa Comunale in Sovizzo, via Cavalieri di Vittorio Veneto n.21, tra:

l' **IMMOBILIARE TOM SRL**, con sede in Altavilla Vicentina, via Lago Maggiore, n. 22/26, P. IVA 03144980244, qui rappresentata dall'Amministratore delegato sig. Tomasi Liviano, nato in Altavilla Vicentina il 04/09/1935, in qualità di proprietaria di un immobile in via Roma 181, d'ora in avanti indicata nel presente atto come "PARTE PROPONENTE"

E

il **COMUNE DI SOVIZZO**, C.F./P.IVA 00182090241, con sede in Sovizzo, Via Cavalieri di Vittorio Veneto n.21, rappresentato dal responsabile dell'area urbanistica geom. Edoardo Bacchiocchi, nato a Orciano di Pesaro (PU), l'11.03.1961, domiciliato per la carica a Sovizzo presso la casa comunale, il quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio, ma nella qualità di responsabile dell'area urbanistica e rappresentante del Comune di Sovizzo, autorizzato in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. ...., di qui in avanti indicato come "COMUNE";

## PREMESSO

che LA PARTE PROPONENTE è proprietaria piena ed esclusiva di alcuni immobili, di qui in avanti indicati unitariamente come "immobile", siti in Comune di Sovizzo identificati catastalmente al foglio n.8, mappali 260 e 135 subalterni 1, 3, 4, 5, e 6 ed ubicati a margine di via Roma;

che i terreni ove è ubicato l'immobile della PARTE PROPONENTE, ricadono in zona definita dal vigente strumento urbanistico come tessuto residenziale storico soggetto a piano urbanistico attuativo n. 16 con una previsione edificatoria puntuale;

che LA PARTE PROPONENTE, ha proposto al COMUNE, con manifestazione di interesse pervenuta in data 30/09/2014 con prot.n.9499 e successive integrazioni di mutare l'attuale previsione urbanistica e di poter intervenire nel complesso immobiliare in esame con un intervento edilizio diretto anche per stralci che preveda sostanzialmente la demolizione di alcune superfetazioni e loro ricomposizione volumetrica, il cambio di destinazione d'uso di alcuni porzioni di immobile, la demolizione e ricostruzione di altre parti di fabbricato e la realizzazione di una autorimessa staccata dal corpo di fabbrica principale;

che allo stesso tempo LA PARTE PROPONENTE si è resa disponibile a riconoscere al COMUNE un beneficio pubblico, che nel caso specifico si traduce nella cessione di un'area larga metri 2 da destinarsi alla realizzazione a cura del Comune di un percorso ciclo-pedonale 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, alla ricomposizione volumetrica di m<sup>3</sup> 1060 e al recupero funzionale delle restanti parti di edificio anche mediante il cambio della loro destinazione d'uso;

**IMMOBILIARE TOM SRL**  
Via Lago Maggiore, 22/26  
36077 ALTAVILLA VICENTINA (VI)  
C.F./P.IVA 03144980244  
*Tomasi Liviano*



Comune di Sovizzo - Prot. n. 13693 del 09-12-2015 - Codice cat. 6.-1

che l'esatta definizione dei metri quadrati di area da cedere al Comune di Sovizzo per la realizzazione del percorso ciclo-pedonale verrà definita in sede di frazionamento;

## VISTO

che l'art. 6 della legge regionale del Veneto n. 11/2004 e l'art.16, c.4, lett.d-ter) DPR. n.380/2001 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 DPR. n.380/2001 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.60 del 08/10/2015;

## CONSIDERATO ALTRESÌ

che con deliberazione n. 6 del 22/02/2013 il Consiglio del Comune di Sovizzo 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. e pertanto diventerà efficace se e quando saranno stati definitivamente approvati i correlati strumenti di pianificazione urbanistica;

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.

**IMMOBILIARE TOM SRL**  
Via Lago Maggiore, 22 05  
36077 ALTAVILLA VICENTINA (VI)  
C.F. e Partita IVA 00144380244

*Tommaso Luciani*

Comune di Sovizzo - Prot. n. 13693 del 09-12-2015 - Codice cat. 6.-1

## Art.2 - Obblighi del Comune

Il COMUNE, ritenuto che la proposta formulata dalla PARTE PROPONENTE di cui all'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:

- 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 proposta presentata dalla PARTE PROPONENTE, evidenziati 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.;
- prevedere la possibilità a livello urbanistico di un intervento edilizio diretto anche per stralci che contempli la demolizione di alcune superfetazioni e loro ricomposizione volumetrica, il cambio di destinazione d'uso di alcune porzioni di immobile, la demolizione e ricostruzione di altre parti di fabbricato e la realizzazione di una autorimessa staccata dal corpo di fabbrica principale il tutto come meglio esemplificato negli uniti estratti planimetrici.

## Art. 3 - Obblighi della Ditta Proponente

La PARTE PROPONENTE, secondo lo schema di massima di utilizzazione delle aree 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) versare a titolo di caparra confirmatoria la somma forfettaria di €2.000,00 contestualmente alla data di protocollazione del presente accordo;
- d) cedere un'area per la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale larga metri 2 per tutta l'estensione del confine est della proprietà ovvero del mappale 260;
- e) frazionare a propria cura e spese le aree di cui al precedente punto c) e a cederle al Comune di Sovizzo prima della presentazione di qualsiasi richiesta o titolo edilizio relativa ad altri interventi edilizi negli immobili di proprietà;
- f) trasferire in ogni caso gratuitamente al Comune le aree di cui al precedente punto e ad assumersi tutti gli oneri per l'atto di trasferimento.

## 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 dai 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 30/04/2016.

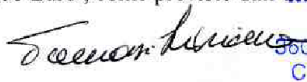
4.2.- Le due condizioni sopra indicate si intendono formulate nell'interesse della ditta, la quale pertanto avrà facoltà di rinunciare ad una qualsiasi o ad ambedue le condizioni risolutive sopra indicate mediante comunicazione scritta da inviare all'Amministrazione comunale entro sei mesi dal verificarsi 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 temperare 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 successivo art. 5.

## Art. 5 - Norme integrative

5.1 In fase di protocollazione dell'accordo LA PARTE PROPONENTE corrisponde al COMUNE, a titolo di caparra confirmatoria, un importo pari a 2.000,00 Euro, come previsto dall'art. 2809 del Codice Civile.

  
IMMOBILIARE TOM SRL  
Via Lega Maggiore, 22/26  
36077 ALTAVILLA VICENTINA (VI)  
C.F. e Partita IVA 03144980244

Comune di Sovizzo - Prot. n. 13693 del 09-12-2015 - Codice cat. 6.-1

5.2 Ai sensi dell'art. 1385 del codice civile, in caso di adempimento della PARTE PROPONENTE l'importo versato sarà imputato alla prestazione dovuta mentre, in caso di inadempimento degli obblighi stabiliti al precedente art.3, tale importo sarà trattenuto dal COMUNE, previo recesso dall'accordo mediante deliberazione della Giunta Comunale.

5.3 Per adempimento si intende l'integrale assolvimento degli obblighi previsti dal precedente art.3.

5.4 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) estratti planimetrici di massima

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

per la PARTE PROPONENTE **IMMOBILIARE TOM SRL**  
Via Lago Maggiore, 20/26  
36077 ALTAVILLA VICENTINA (VI)  
C.F. e Partita IVA 03144980244

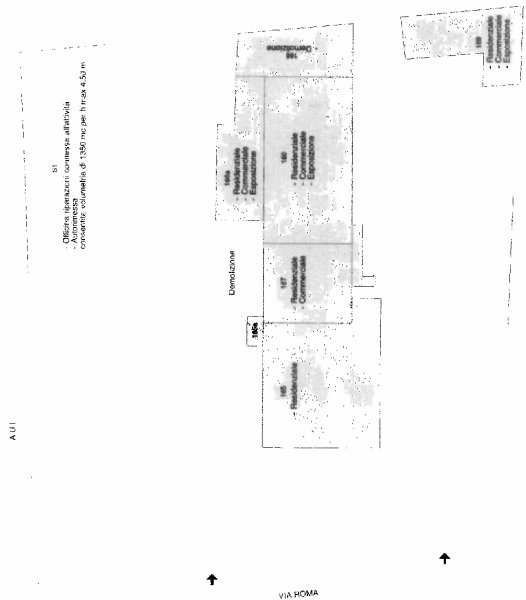
per il COMUNE DI SOVIZZO *Tommaso Luceno*  
Il Responsabile del Servizio Urbanistica

-----

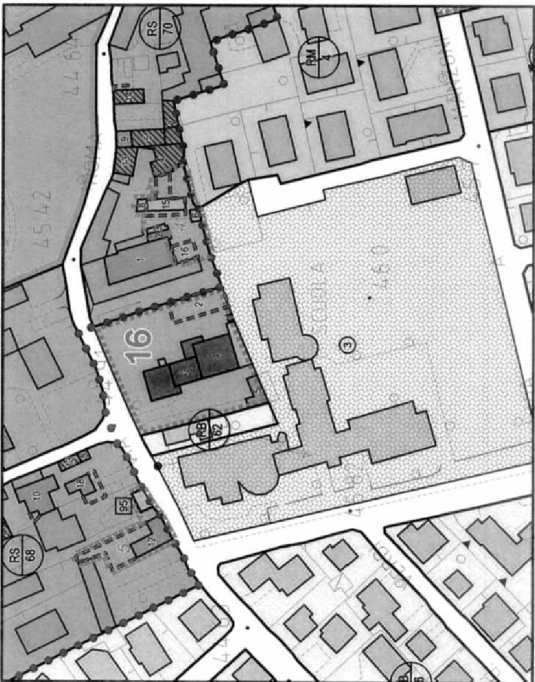




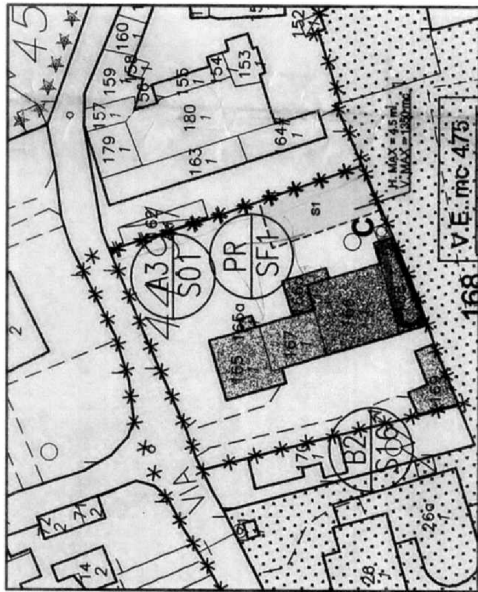
ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1: 2000



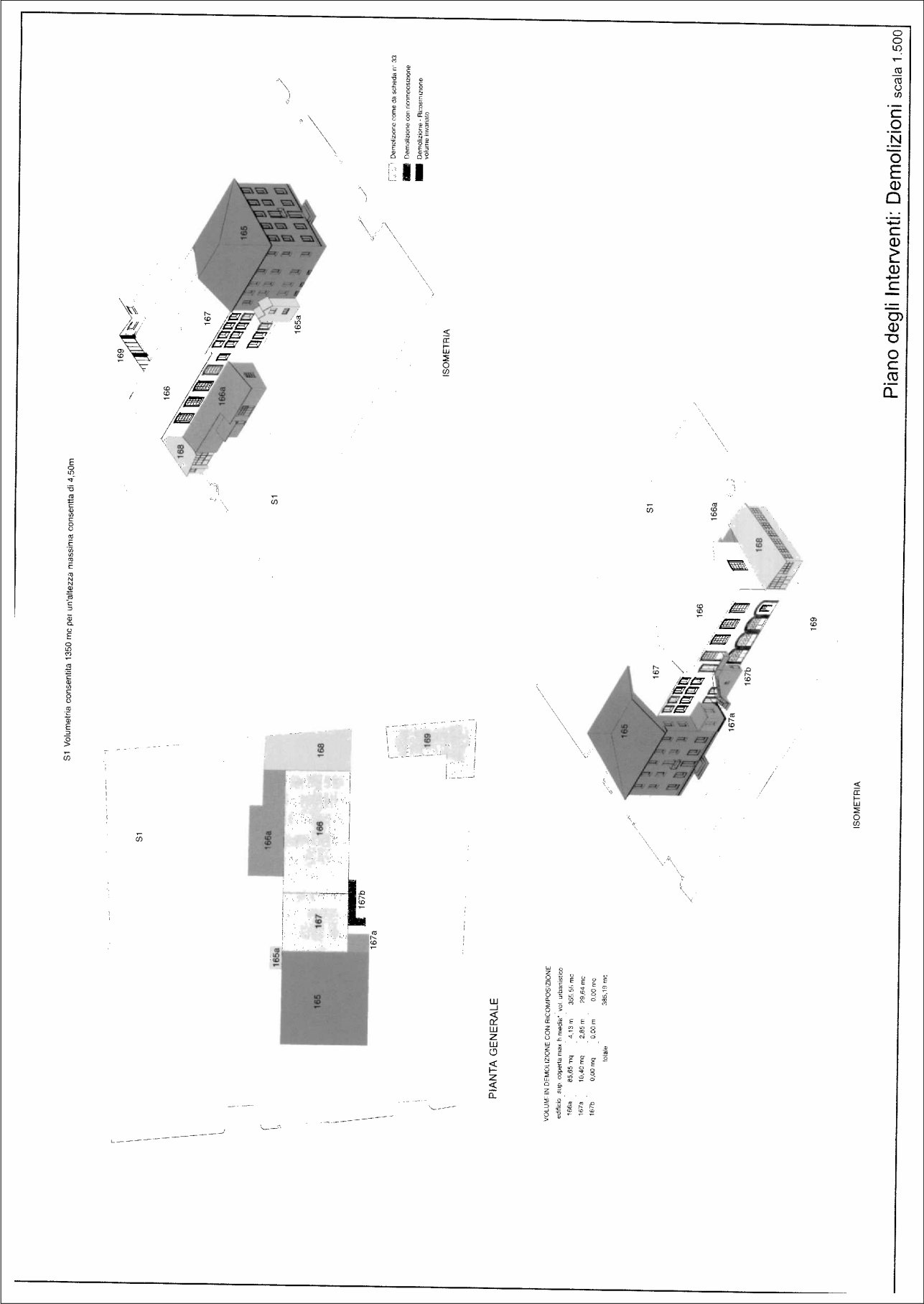
PIANTA GENERALE SCALA 1:500  
Scheda n° 33 Zona sud Z.T.O. A3 Ex Filanda: destinazioni d'uso

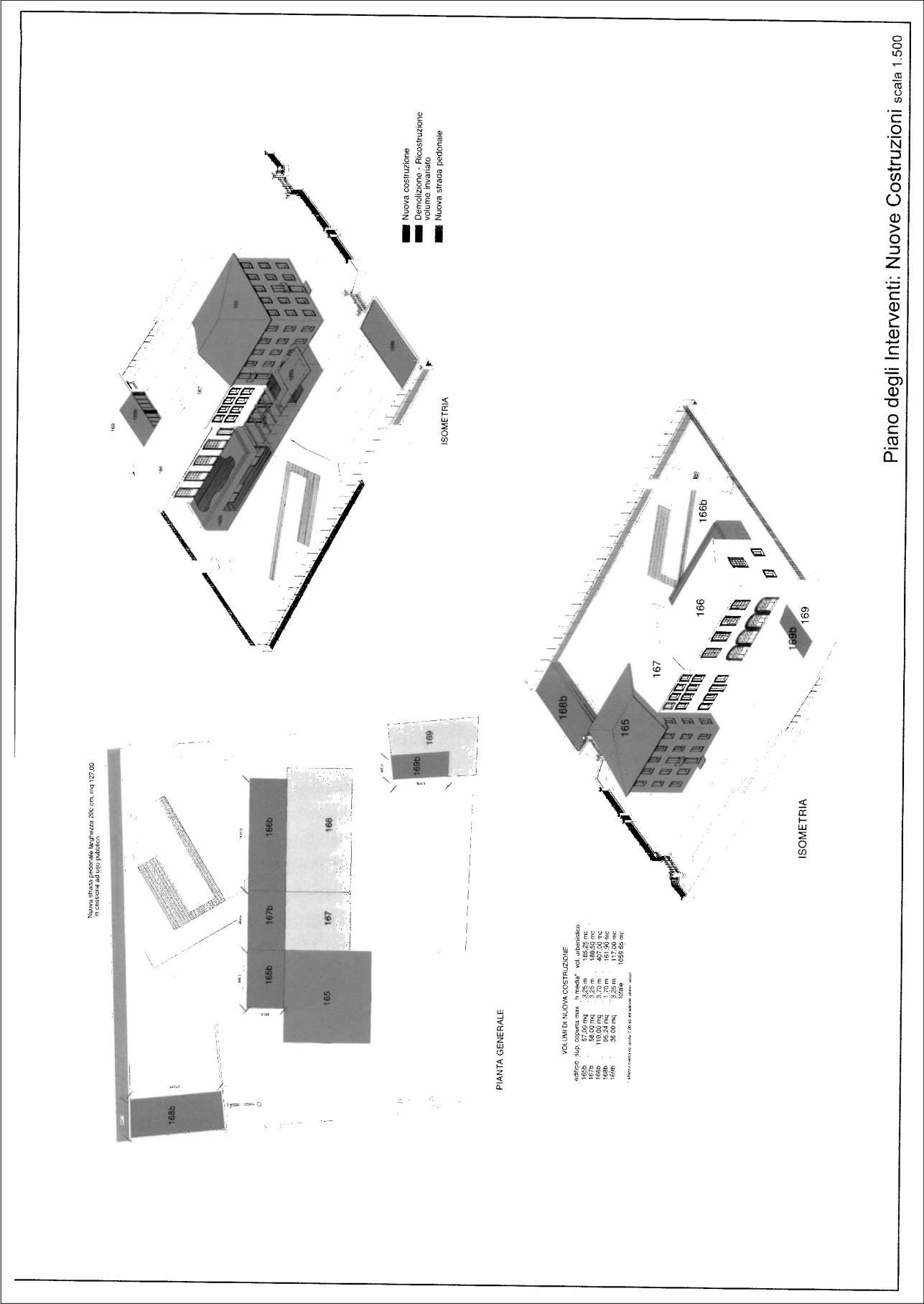


PIANO INTERVENTI



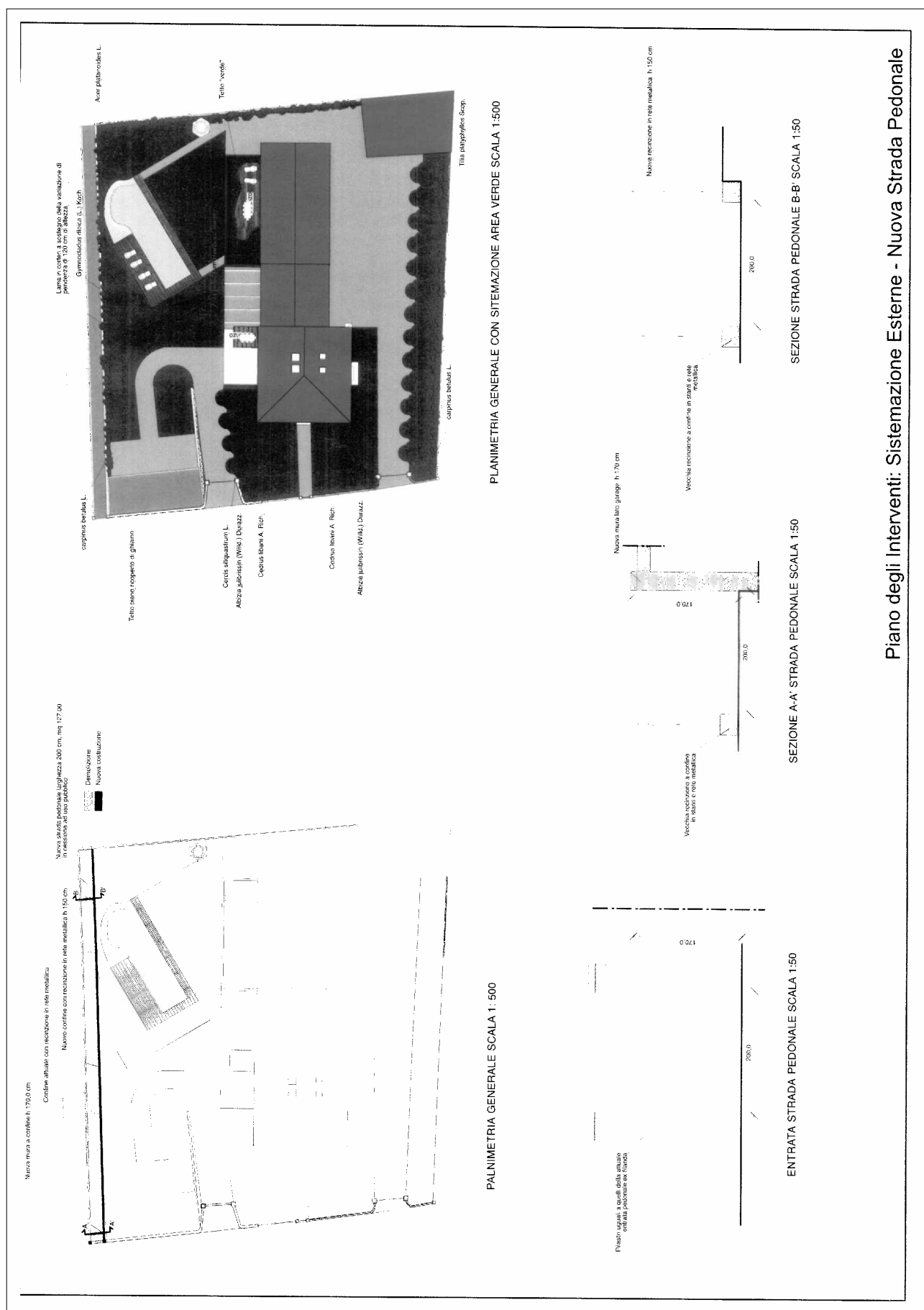
SCHEDA N° 33 ZONA SUD Z.T.O. A3 EX FILANDA

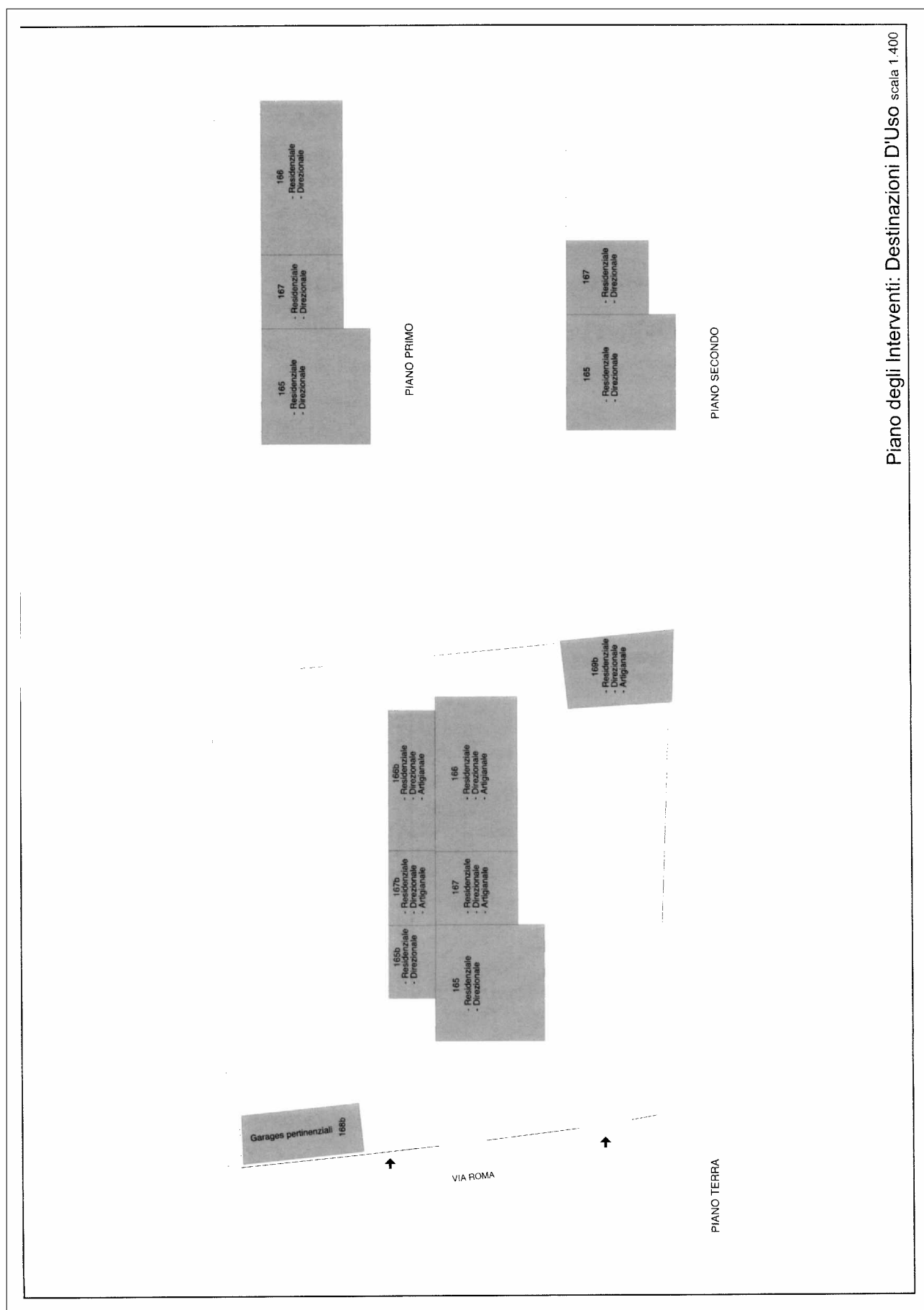


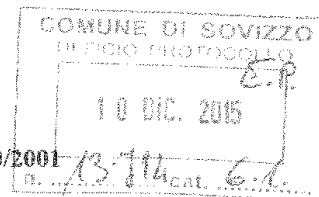


Piano degli Interventi: Nuove Costruzioni scala 1.500









## ACCORDO

art. 6 L.R. n.11/2004 e art.16, c.4, lett.d-ter) DPR. n.380/2001

L'anno duemilasedici, il giorno .....del mese di ..... nella Casa Comunale in Sovizzo, via Cavalieri di Vittorio Veneto n.21, tra:

il Signor **MINATI SILVANO**, nato a a Sovizzo (VI), il 16/02/1938 - CF MNTSVN38B16I879Q, residente in Sovizzo (VI), via Chiave n.6, in qualità di proprietario di alcuni immobili in località Montemezzo, d'ora in avanti indicata nel presente atto come "PARTE PROPONENTE"

E

il **COMUNE DI SOVIZZO**, C.F./P.IVA 00182090241, con sede in Sovizzo, Via Cavalieri di Vittorio Veneto n.21, rappresentato dal responsabile dell'area urbanistica geom. Edoardo Bacchiocchi, nato a Orciano di Pesaro (PU), l'11.03.1961, domiciliato per la carica a Sovizzo presso la casa comunale, il quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio, ma nella qualità di responsabile dell'area urbanistica e rappresentante del Comune di Sovizzo, autorizzato in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. ...., di qui in avanti indicato come "COMUNE";

## PREMESSO

che LA PARTE PROPONENTE è proprietaria piena ed esclusiva di alcuni immobili, di qui in avanti indicati unitariamente come "immobile", siti in Comune di Sovizzo identificato catastalmente al foglio n. 14, mappali nn. 166 e 731 ed ubicati a margine di via Chiave;

che i terreni della PARTE PROPONENTE, ricadono in parte in zona definita dal vigente strumento urbanistico come tessuto residenziale storico ed parte in zona agricola;

che LA PARTE PROPONENTE, ha proposto tra l'altro al COMUNE, con manifestazione di interesse pervenuta in data 03/07/2015 con prot.n.7165 di ampliare l'attuale tessuto storico RS 15 così come evidenziato nell'unito estratto planimetrico sub A), di mutare il grado di intervento previsto dal Piano degli Interventi per l'edificio principale;

che allo stesso tempo LA PARTE PROPONENTE si è resa disponibile a riconoscere al COMUNE un beneficio pubblico, che nel caso specifico si traduce nella realizzazione di un allargamento di una curva della via Chiave e nella cessione al Comune della relativa area oggetto di allargamento, il tutto evidenziato sommariamente nell'unito estratto planimetrico;

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

*Minati Silvio*

✓



che questo accordo costituirà un allegato al P.I. e pertanto diventerà efficace se e quando saranno stati definitivamente approvati i correlati strumenti di pianificazione urbanistica;

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 di cui all'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:

- 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 proposta presentata dalla PARTE PROPONENTE, evidenziati 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.;
- prevedere una tipologia d'intervento per l'edificio principale pari a "5";
- a negare il rilascio di qualsiasi titolo edilizio prima dell'integrale adempimento degli obblighi previsti ai punti c), d), ed e) del successivo articolo 3.

### Art. 3 - Obblighi della Ditta Proponente

La PARTE PROPONENTE, secondo lo schema di massima di utilizzazione delle aree 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) presentare un progetto esecutivo per la realizzazione dell'allargamento stradale della curva di via Chiave in esame;
- d) cedere un'area per l'allargamento della via Chiave e ad realizzare il medesimo allargamento secondo le specifiche tecniche impartite dall'ufficio tecnico comunale LL.PP. il tutto a proprio carico e spese;
- e) trasferire in ogni caso gratuitamente al Comune le aree e le eventuali opere che diverranno di pubblica utilità, compresi tutti gli oneri accessori relativi al trasferimento e frazionamento delle aree;
- f) realizzare gli interventi e gli adempimenti previsti nei precedenti punti c), d), ed e) prima della presentazione di qualsiasi richiesta o titolo edilizio relativo ad altri interventi edilizi nelle aree di proprietà.

### 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 dai 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 30/04/2016.

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.

## **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 massima.

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

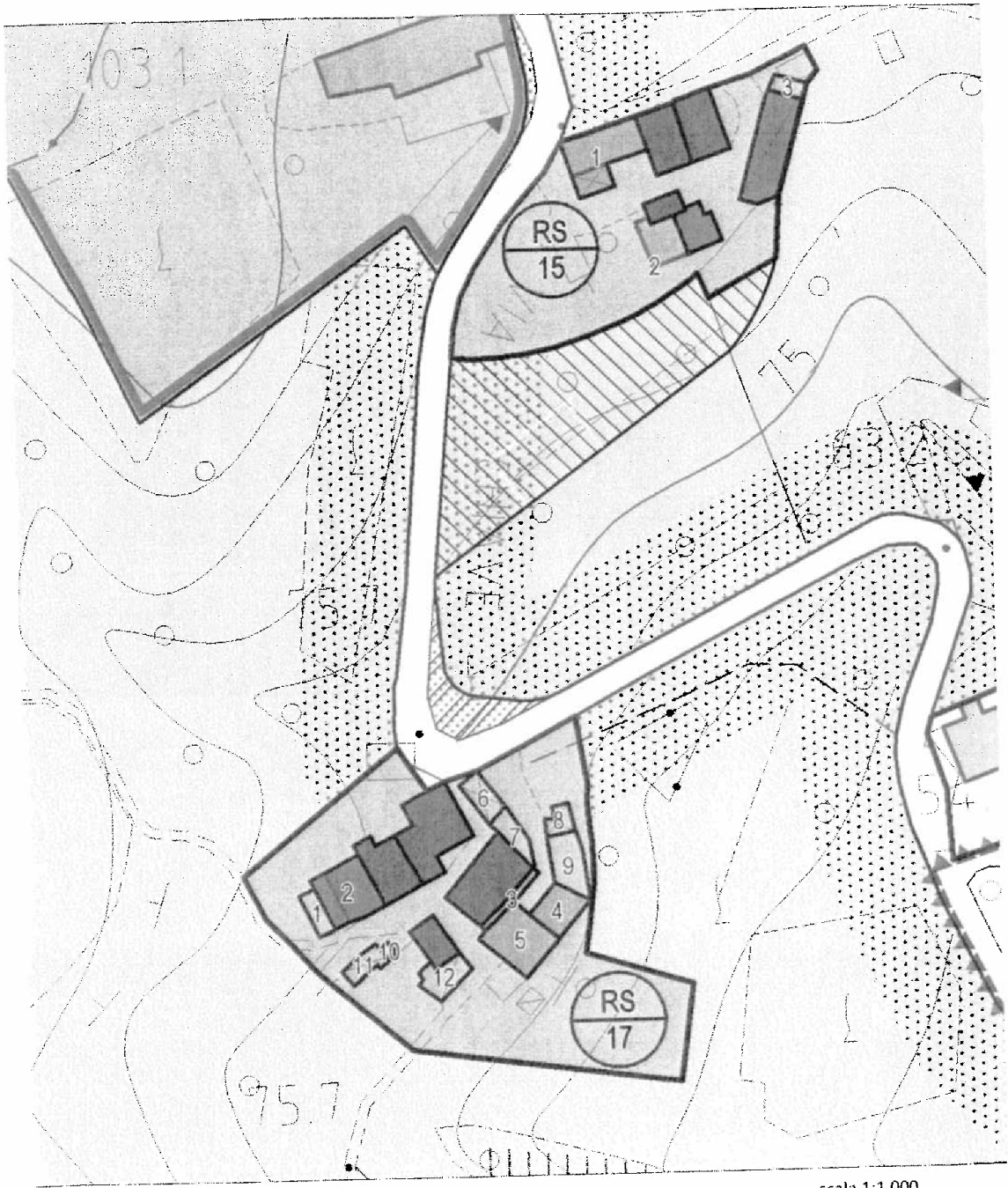
per la PARTE PROPONENTE



per il COMUNE DI SOVIZZO

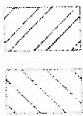
Il Responsabile del Servizio Urbanistica

\_\_\_\_\_



scala 1:1.000

Legenda



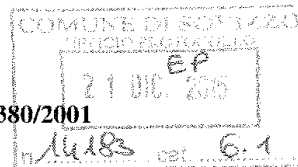
area allargamento curva

ampliamento tessuto residenziale storico (RS)

*M. G. G. G. G.*

## ACCORDO

art. 6 L.R. n.11/2004 e art.16, c.4, lett.d-ter) DPR. n.380/2001



L'anno duemilasedici, il giorno ..... del mese di ..... nella Casa Comunale in Sovizzo, via Cavalieri di Vittorio Veneto n.21, tra:

- NICOLIN ELISABETTA nata a Montecchio Maggiore il 04/09/1972, residente in Altavilla Vicentina, via Lago D'Orta, 14, C.f. NCLLBT72P44F464Q,
- NICOLIN DAVIDE nato a Montecchio Maggiore il 27/07/1974, residente in Sovizzo via Giambattista Tiepolo, 25, C.f. NCLDVD74L27F464L,
- TOMASI GRAZIANA nata a Motta di Costabissara il 11/07/1941, residente in Sovizzo via IV Novembre, 48;

in qualità di comproprietari dell'area di seguito descritta, d'ora in avanti indicato nel presente atto come "PARTE PROPONENTE"

## E

il **COMUNE DI SOVIZZO**, C.F./P.IVA 00182090241, con sede in Sovizzo, Via Cavalieri di Vittorio Veneto n.21, rappresentato dal responsabile dell'area urbanistica geom. Edoardo Bacchiocchi, nato a Orciano di Pesaro (PU), l'11.03.1961, domiciliato per la carica a Sovizzo presso la casa comunale, il quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio, ma nella qualità di responsabile dell'area urbanistica e rappresentante del Comune di Sovizzo, autorizzato in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. ...., di qui in avanti indicato come "COMUNE";

## PREMESSO

che LA PARTE PROPONENTE è proprietaria piena ed esclusiva di un terreno, di qui in avanti indicato unitariamente come "immobile", siti in Comune di Sovizzo identificato catastalmente al foglio n.5, mappale n. 318;

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

che LA PARTE PROPONENTE ha proposto al COMUNE, con manifestazione di interesse pervenuta in data 02/10/2015 con prot.n. 10592 di realizzare un nuovo tessuto urbano di m<sup>2</sup> 3.800 a nord di via IV Novembre e una fascia naturalistica a sud del torrente Mezzarolo nell'ambito del contesto identificato dal P.I. con il numero 35 così come evidenziato nell'unito estratto planimetrico sub A);

che nell'ambito del tessuto urbano di cui al punto precedente, il signor NICOLIN DAVIDE intende realizzare la propria abitazione nella volumetria massima di m<sup>3</sup> 500 ed usufruire delle agevolazioni previste dall'art. 13 del regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n.60 del 08/10/2015;

che allo stesso tempo LA PARTE PROPONENTE si è resa disponibile a riconoscere al COMUNE un beneficio pubblico, ai sensi art.14 regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n.60/2015;

che pertanto LA PARTE PROPONENTE:

- per quanto riguarda i signori Nicolin Elisabetta e Tomasi Graziana si sono resi disponibili a mettere a disposizione del COMUNE il contributo straordinario calcolato secondo i seguenti

termini: una percentuale del 25% della differenza tra il valore minimo tabellare ai fini IMU del terreno post-trasformazione pari a €/m<sup>2</sup> 120,00 per aree non urbanizzate centrali con indice territoriale di m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> pari a 1 e il valore del terreno pre-trasformazione agricolo di €/m<sup>2</sup> 7,52, ovvero:

valore post-trasformazione m<sup>2</sup> 3.300 x €/m<sup>2</sup> 120,00 = €. 396.000,00

valore pre-trasformazione m<sup>2</sup> 3.300 x €/m<sup>2</sup> 7,52 = €. 24.816,00

perequazione (€. 396.000,00 – €. 24.816,00) x 0,25 = **€. 92.796,00;**

- per quanto riguarda il signor Nicolin Davide si è reso disponibile a mettere a disposizione del COMUNE il contributo straordinario calcolato secondo i seguenti termini: una percentuale del 10% della differenza tra il valore minimo tabellare ai fini IMU del terreno post-trasformazione pari a €/m<sup>2</sup> 120,00 per aree non urbanizzate centrali con indice territoriale di m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> pari a 1 e il valore del terreno pre-trasformazione agricolo di €/m<sup>2</sup> 7,52, ovvero:

valore post-trasformazione m<sup>2</sup> 500 x €/m<sup>2</sup> 120,00 = €. 60.000,00

valore pre-trasformazione m<sup>2</sup> 500 x €/m<sup>2</sup> 7,52 = €. 3.760,00

perequazione (€. 60.000,00 – €. 3.760,00) x 0,10 = **€. 5.624,00;**

che la somma perequativa complessiva di €. 98.420 sarà monetizzata mediante versamento con bonifico bancario o corrisposta al Comune mediante la cessione di un'area edificabile urbanizzata, superiore a metri quadri 500, la cui superficie verrà definita in sede di convenzione urbanistica; in alternativa la somma perequativa potrà altresì essere riconosciuta in tutto o in parte mediante la realizzazione di opere pubbliche indicate da Comune fuori dall'ambito d'intervento;

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 delle aree di proprietà al fine di ricavare dei lotti di terreno edificabili per una superficie territoriale di m<sup>2</sup> 3.800 con indice di utilizzazione territoriale (it) pari a 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

che in ogni caso le esatte superficie che determineranno la capacità edificatoria e la conseguente perequazione, verranno indicate nella convenzione urbanistica per l'attuazione dell'area;

che l'esatta definizione delle opere di urbanizzazione necessarie per rendere funzionale l'area edificabile non può che essere rimessa ad una fase successiva, mediante la stipula di apposita convenzione urbanistica che accompagnerà il piano di lottizzazione unitario necessario per l'attuazione della trasformazione urbanistica dell'area o di altro strumento analogo previsto dalla vigente normativa;

## RITENUTO

tuttavia necessario precisare già nel presente accordo le condizioni essenziali che regoleranno la trasformazione urbanistica dell'area, sommariamente riassunte nei punti seguenti:

- la viabilità, riportata nell'allegato schema planimetrico, è da ritenersi non vincolante e sarà soggetto ad aggiustamenti in fase di redazione dello strumento urbanistico attuativo; sezioni, raggi di curvatura, parcheggi e quant'altro saranno valutati in sede di piano attuativo; la

distribuzione e lo sviluppo del piste ciclabile sarà definito in sede di strumento urbanistico attuativo;

- all'interno del nuovo tessuto urbano saranno ammesse massimo 4 - 6 unità residenziali per palazzina con due piani abitabili fuori terra;
- la realizzazione degli edifici a confine con l'area di mitigazione a nord dell'intervento, dovrà attestarsi secondo una unica linea di cortina che verrà indicata nel Piano degli Interventi;
- dovrà essere prevista la cessione o il vincolo ad uso pubblico di una fascia di mitigazione profonda 15 metri compresa tra il confine dell'area di pertinenza degli edifici della cortina di cui al punto precedente e la restante area di mitigazione, che resterà in proprietà della DITTA PROPONENTE;
- non concorrono alla perequazione le aree e le opere (standard, viabilità, ecc....) necessarie per l'attuazione della trasformazione urbanistica dell'area;
- la progettazione attuativa potrà avvenire per stralci funzionali, ma dovrà necessariamente essere coordinata con gli altri stralci funzionali per quanto riguarda le infrastrutture (tipologia, materiali, sezioni e quote condotte fognarie, ecc...), compresa l'eventuale necessità di realizzare un bacino di laminazione delle acque meteoriche a servizio dell'intero contesto territoriale 2. "Mezzarolo/via IV Novembre";

## VISTO

che l'art. 6 della legge regionale del Veneto n. 11/2004 e l'art.16, c.4, lett.d-ter) DPR. n.380/2001 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 DPR. n.380/2001 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.60 del 08/10/2015;

## CONSIDERATO ALTRESÌ

che con deliberazione n. 6 del 22/02/2013 il Consiglio del Comune di Sovizzo ha adottato il documento preliminare al P.L., 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 soggetto avente 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. e pertanto diventerà efficace se e quando saranno stati definitivamente approvati i correlati strumenti di pianificazione urbanistica;

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 di cui all'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:

- 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 proposta presentata dalla PARTE PROPONENTE, evidenziati 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.;
- a riconoscere a scomputo della perequazione o di altri oneri dovuti al Comune, €. 7,52 per ogni metro di area relativo alla fascia di mitigazione profonda metri 15.

### Art. 3 - Obblighi della Ditta Proponente

La PARTE PROPONENTE, secondo lo schema di massima di utilizzazione delle aree 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) versare a titolo di caparra confirmatoria la somma di €. 9.842,00 pari al 10% dell'importo perequativo contestualmente alla data di protocollazione del presente accordo;
- d) versare, secondo le modalità che saranno stabilite nella convenzione urbanistica riferita al piano di lottizzazione dell'area o di altro strumento urbanistico analogo e comunque entro 5 anni dalla data di approvazione del P.I., la somma complessiva di €. 98.420,00 (dedotta la caparra) e/o a trasferire, per un equivalente valore, al Comune aree edificabili urbanizzate, superiori a m<sup>2</sup> 500, al prezzo di €/m<sup>2</sup> 120,00 oltre al costo effettivo riferito a metro quadro dell'incidenza delle opere di urbanizzazione;
- e) versare dalla data di adozione del P.I. l'imposta municipale unica (IMU) o analoga imposta in base alla superficie territoriale che concorre alla determinazione della capacità edificatoria pari a m<sup>2</sup> 3.800 secondo i valori minimi tabellari stabili dal Comune di anno in anno;



- f) trasferire gratuitamente al Comune le aree e le opere che diverranno di pubblica utilità, compresi tutti gli oneri accessori relativi al trasferimento e frazionamento delle aree;
- g) a frazionare a proprie spese e a trasferire gratuitamente al Comune le aree e le opere che diverranno di pubblica utilità, compresi tutti gli oneri accessori relativi al trasferimento e frazionamento delle aree;
- h) sottostare a tutte le prescrizioni imposte dagli enti distributori di servizi pubblici e da altri enti che dovranno esprimere il proprio parere la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- i) prevedere all'interno del nuovo tessuto urbano edifici con massimo 4 - 6 unità residenziali per palazzina con due piani abitabili fuori terra.

Il signor Nicolin Massimo si impegna ad accettare e sottostare a tutti gli obblighi del regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n.60 del 08/10/2015 ed in particolare a quelli previsti dall'art.13 del regolamento medesimo.

La PARTE PROPONENTE prende atto che lo schema di trasformazione urbanistico dell'area allegato non è assolutamente vincolante e che il medesimo sarà esattamente definito con il piano di lottizzazione unitario e prende atto altresì che non concorrono alla perequazione le aree e le opere (standard, viabilità, ecc....) necessarie per l'attuazione della trasformazione urbanistica dell'area.

La PARTE PROPONENTE prende atto inoltre, che l'intervento oggetto del accordo in esame è previsto in parte in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 del Dlgs 42/2004 ed eventuali prescrizioni o dinieghi degli organi competenti sul progetto edilizio non inficiano la validità del presente accordo.

#### 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 dai 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 30/04/2016.

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.

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 c).

#### Art. 5 - Caparra confirmatoria e principio di pagamento

5.1 In fase di protocollazione dell'accordo LA PARTE PROPONENTE corrisponde al COMUNE, a titolo di caparra confirmatoria, un importo pari al 10% della somma concordata, come da art.3.

5.2 Ai sensi dell'art. 1385 del codice civile, in caso di adempimento della PARTE PROPONENTE l'importo versato sarà imputato alla prestazione dovuta mentre, in caso di inadempimento degli obblighi stabiliti al precedente art.3, tale importo sarà trattenuto dal COMUNE, previo recesso dall'accordo da formalizzarsi mediante deliberazione della Giunta Comunale.

5.3 Per adempimento si intende l'integrale versamento al COMUNE della somma a saldo dell'obbligazione pecuniaria pattuita, la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, il collaudo positivo delle medesime e la cessione al Comune delle relative aree.

## **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. Le parti concordano che qualora, prima della approvazione definitiva del PI, vengano approvate dalla Regione le disposizioni per la definizione del contributo straordinario dovuto a titolo di perequazione, le condizioni previste dal presente accordo in relazione alla quantificazione della somma perequativa dovuta al Comune per l'intervento in oggetto dovranno essere rideterminate dall'Amministrazione comunale, onde renderle conformi alle disposizioni regionali. Qualora tale rideterminazione comporti un aumento superiore al 20% dell'importo sopra determinato, la PARTE PROPONENTE potrà recedere dal presente accordo senza alcuna penale. Sarà compito del Comune avvisare la PARTE PROPONENTE delle eventuali interventi normativi da parte della Regione Veneto.

## **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**

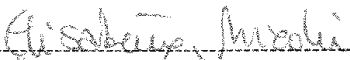
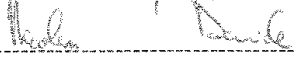
Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11, comma 5 della L. 241/1990 alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Si allega:

A) estratto planimetrico di sintesi

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

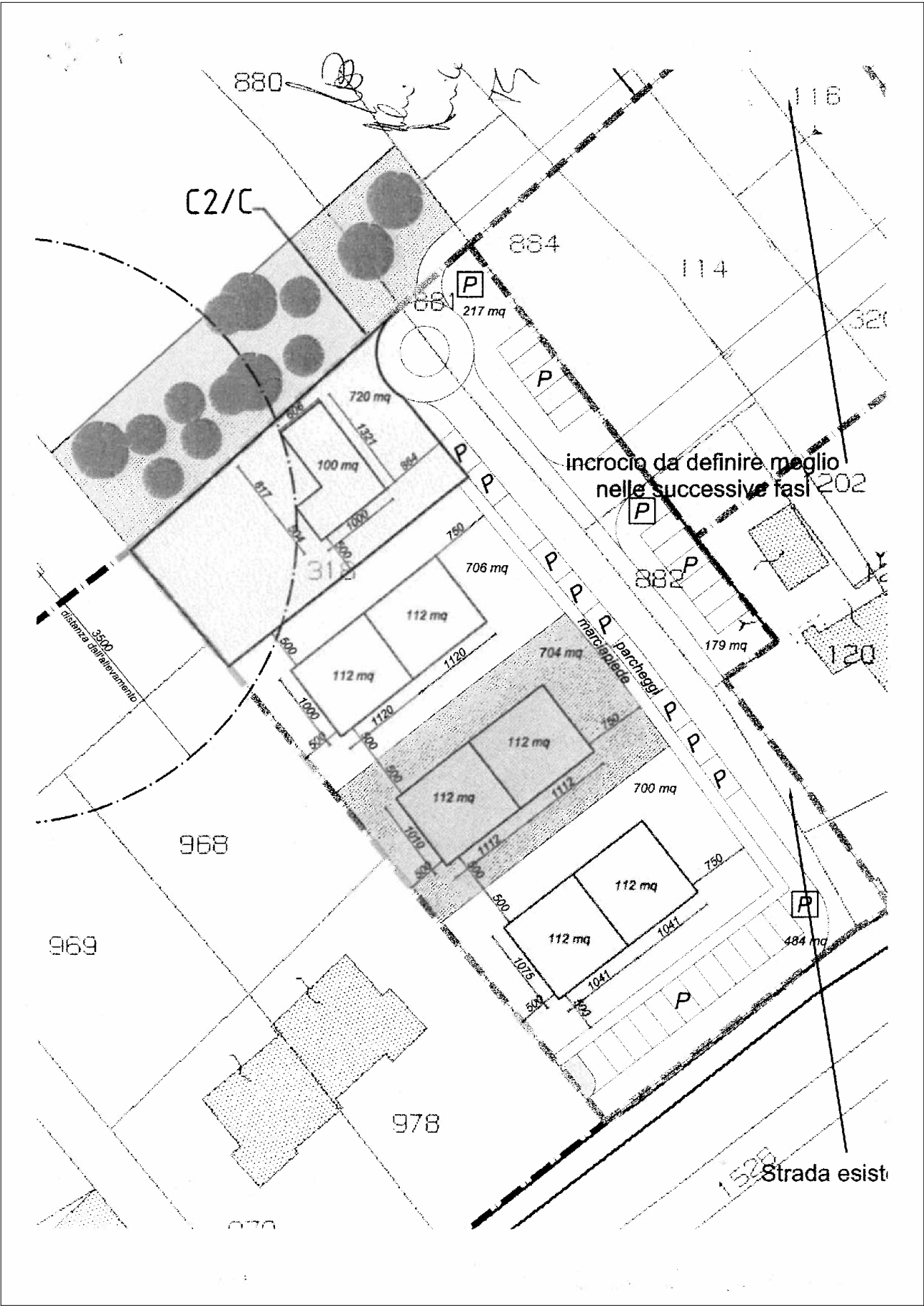
per la PARTE PROPONENTE

  
-----  
  
-----  
  
-----

per il COMUNE DI SOVIZZO

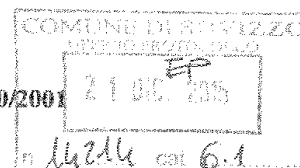
Il Responsabile del Servizio Urbanistica

-----



## ACCORDO

art. 6 L.R. n.11/2004 e art.16, c.4, lett.d-ter) DPR. n.380/2001



L'anno duemilasedici, il giorno ..... del mese di ..... nella Casa Comunale in Sovizzo, via Cavalieri di Vittorio Veneto n.21, tra i signori:

**BONGIOLO DANIELE**, nato a Sovizzo il 13/04/1962, residente in Sovizzo via Risorgimento n.20 CF BNGDNL62D131879T,

**RUMERE GIACOMO**, nato ad Arzignano, il 06/09/1994, residente a Creazzo, via Milano n.5 C.F. RMNGCM94P06A459Z,

in qualità di comproprietari dell'area di seguito descritta a margine di via IV Novembre, d'ora in avanti indicati nel presente atto come "PARTE PROPONENTE"

E

il **COMUNE DI SOVIZZO**, C.F./P.IVA 00182090241, con sede in Sovizzo, Via Cavalieri di Vittorio Veneto n.21, rappresentato dal responsabile dell'area urbanistica geom. Edoardo Bacchiocchi, nato a Orciano di Pesaro (PU), l'11.03.1961, domiciliato per la carica a Sovizzo presso la casa comunale, il quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio, ma nella qualità di responsabile dell'area urbanistica e rappresentante del Comune di Sovizzo, autorizzato in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. ...., di qui in avanti indicato come "COMUNE";

## PREMESSO

che LA PARTE PROPONENTE è proprietaria piena ed esclusiva di alcuni terreni, di qui in avanti indicati unitariamente come "immobile", siti in Comune di Sovizzo identificati catastalmente al foglio n.5, mappale n. 881 (parte), 882 e 118 (parte);

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

che LA PARTE PROPONENTE ha proposto al COMUNE, con manifestazione di interesse pervenuta in data 06/10/2015 con prot.n. 10712 di realizzare un nuovo tessuto urbano di m<sup>2</sup> 670 a nord di via IV Novembre e una fascia naturalistica a sud del torrente Mezzarolo nell'ambito del contesto identificato dal P.I. con il numero 20 così come evidenziato nell'unico estratto planimetrico sub A);

che i signori Bongioio Daniele e Rumere Giacomo sono comproprietari per la quota 1/2 ciascuno di m<sup>2</sup> 670 di terreno nell'ambito del piano di lottizzazione unitario evidenziato nell'unico estratto planimetrico sub A) e che in particolare il signor Bongioio Daniele intende anch'egli realizzare la propria abitazione nella volumetria massima di m<sup>3</sup> 500 ed usufruire delle agevolazioni previste dall'art. 13 del regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n.60/2015;

che i signori Bongioio Daniele e Rumere Giacomo con la sottoscrizione del presente accordo con il Comune rinunciano a realizzare m<sup>3</sup> 170 di edificio residenziale che spetterebbero loro in base alla superficie di proprietà;

che i rapporti patrimoniali tra il sig. Bongioio Daniele e Rumere Giacomo dovranno essere regolati tra loro al di fuori del presente accordo e in modo tale che il terreno su cui verrà realizzata l'edificio residenziale del sig. Bongioio dovrà essere di esclusiva sua proprietà;

Rumere Giacomo  
Paul B.

✓

che allo stesso tempo LA PARTE PROPONENTE si è resa disponibile a riconoscere al COMUNE un beneficio pubblico, ai sensi art.14 regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n.60 del 08/10/2015;

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 10% della differenza tra il valore minimo tabellare ai fini IMU del terreno post-trasformazione pari a €/m<sup>2</sup> 120,00 per aree non urbanizzate centrali con indice territoriale di m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> pari a 1 e il valore del terreno pre-trasformazione agricolo di €/m<sup>2</sup> 7,52, ovvero:

- valore post-trasformazione m<sup>2</sup> 500 x €/m<sup>2</sup> 120,00 = €. 60.000,00
- valore pre-trasformazione m<sup>2</sup> 500 x €/m<sup>2</sup> 7,52 = €. 3.760,00
- perequazione (€. 60.000,00 – 3.760,00) x 0,10 = **€. 5.624,00;**

che la somma perequativa di €. 5.624,00 sarà monetizzata mediante versamento del contributo straordinario tramite bonifico bancario;

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 delle aree di proprietà al fine di ricavare dei lotti di terreno edificabili per una superficie territoriale di m<sup>2</sup> 500 con indice di utilizzazione fondiaria (if) pari a 0,746 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

che l'esatta definizione delle opere di urbanizzazione necessarie per rendere funzionale l'area edificabile non può che essere rimessa ad una fase successiva, mediante la stipula di apposita convenzione urbanistica che accompagnerà il piano di lottizzazione unitario necessario per l'attuazione della trasformazione urbanistica dell'area o di altro strumento analogo previsto dalla vigente normativa;

## RITENUTO

tuttavia necessario precisare già nel presente accordo le condizioni essenziali che regoleranno la trasformazione urbanistica dell'area, sommariamente riassunte nei punti seguenti:

- la viabilità, riportata nell'allegato schema planimetrico è da ritenersi non vincolante e sarà soggetta ad aggiustamenti in fase di redazione dello strumento urbanistico attuativo; sezioni, raggi di curvatura, parcheggi e quant'altro saranno valutati in sede di piano attuativo; la distribuzione e lo sviluppo del piste ciclabile sarà definito in sede di strumento urbanistico attuativo;
- all'interno del nuovo tessuto urbano saranno ammesse massimo 4 - 6 unità residenziali per palazzina con due piani abitabili fuori terra;
- la realizzazione degli edifici a confine con l'area di mitigazione a nord dell'intervento, dovrà attestarsi secondo una unica linea di cortina che verrà indicata nel Piano degli Interventi;
- dovrà essere prevista la cessione o il vincolo ad uso pubblico di una fascia di mitigazione profonda 15 metri compresa tra il confine dell'area di pertinenza degli edifici della cortina di

*Rumore Giacomo*  
*[Signature]*

cui al punto precedente e la restante area di mitigazione, che resterà in proprietà della DITTA PROPONENTE;

- non concorrono alla perequazione le aree e le opere (standard, viabilità, ecc....) necessarie per l'attuazione della trasformazione urbanistica dell'area;
- la progettazione attuativa potrà avvenire per stralci funzionali, ma dovrà necessariamente essere coordinata con gli altri stralci funzionali per quanto riguarda le infrastrutture (tipologia, materiali, sezioni e quote condotte fognarie, ecc...), compresa l'eventuale necessità di realizzare un bacino di laminazione delle acque meteoriche a servizio dell'intero contesto territoriale 2. "Mezzarolo/via IV Novembre";

## VISTO

che l'art. 6 della legge regionale del Veneto n. 11/2004 e l'art.16, c.4, lett.d-ter) DPR. n.380/2001 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 DPR. n.380/2001 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.60 del 08/10/2015;

## CONSIDERATO ALTRESÌ

che con deliberazione n. 6 del 22/02/2013 il Consiglio del Comune di Sovizzo 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;

Rumete Giacomo  




che questo accordo costituirà un allegato al P.L. e pertanto diventerà efficace se e quando saranno stati definitivamente approvati i correlati strumenti di pianificazione urbanistica;

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 di cui all'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:

- per quanto di sua competenza, a recepire nella proposta di P.L. da sottoporre agli organi ed enti competenti per l'approvazione, i contenuti urbanistici della presente proposta presentata dalla PARTE PROPONENTE, evidenziati nell'allegato estratto planimetrico di sintesi sub A);
- a mantenere la validità del presente accordo per 5 anni dalla data di approvazione del P.L.;
- a riconoscere a scomputo della perequazione o di altri oneri dovuti al Comune, €. 7,52 per ogni metro di area relativo alla fascia di mitigazione profonda metri 15.

### Art. 3 - Obblighi della Ditta Proponente

La PARTE PROPONENTE, secondo lo schema di massima di utilizzazione delle aree in allegato, si impegna a:

- a) portare a conoscenza di tutti gli aventi causa il contenuto e le clausole del presente accordo;
  - b) provvedere 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) versare a titolo di caparra confirmatoria la somma di €. 562,00 pari al 10% dell'importo perequativo contestualmente alla data di protocollazione del presente accordo;
  - d) versare, secondo le modalità che saranno stabilite nella convenzione urbanistica riferita al piano di lottizzazione dell'area o di altro strumento urbanistico analogo e comunque entro 5 anni dalla data di approvazione del P.L., la somma complessiva di €. 5.624,00 (dedotta la caparra);
  - e) versare dalla data di adozione del P.L. l'imposta municipale unica (IMU) o analoga imposta in base alla superficie territoriale che concorre alla determinazione della capacità edificatoria pari a m<sup>2</sup> 670 secondo i valori minimi tabellari stabili dal Comune di anno in anno;
  - f) trasferire gratuitamente al Comune le aree e le opere che diverranno di pubblica utilità, compresi tutti gli oneri accessori relativi al trasferimento e frazionamento delle aree;
  - g) a frazionare a proprie spese e a trasferire gratuitamente al Comune le aree e le opere che diverranno di pubblica utilità, compresi tutti gli oneri accessori relativi al trasferimento e frazionamento delle aree;
  - h) sottostare a tutte le prescrizioni imposte dagli enti distributori di servizi pubblici e da altri enti che dovranno esprimere il proprio parere la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
  - i) prevedere all'interno del nuovo tessuto urbano edifici con massimo 4 - 6 unità residenziali per palazzina con due piani abitabili fuori terra.
- Il signor Bongiorno Daniele si impegna:

Rumore Giacomo  
D. Bongiorno

- ad accettare e sottostare a tutti gli obblighi del regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n.60 del 08/10/2015 ed in particolare a quelli previsti dall'art.13 del regolamento medesimo;
- a regolare i rapporti patrimoniali con il sig. Rumore Giacomo al di fuori del presente accordo e in modo tale che il terreno su cui verrà realizzata il proprio edificio residenziale divenga di esclusiva sua proprietà.

La PARTE PROPONENTE prende atto che lo schema di trasformazione urbanistico dell'area allegato non è assolutamente vincolante e che il medesimo sarà esattamente definito con il piano di lottizzazione e prende atto altresì che non concorrono alla perequazione le aree e le opere (standard, viabilità, ecc....) necessarie per l'attuazione della trasformazione urbanistica dell'area.

La PARTE PROPONENTE prende atto inoltre, che l'intervento oggetto del accordo in esame è previsto in parte in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 del Dlgs 42/2004 ed eventuali prescrizioni o dinieghi degli organi competenti sul progetto edilizio non inficiano la validità del presente accordo.

#### 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 dai 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 30/04/2016.

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.

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 c).

#### Art. 5 – Caparra confirmatoria e principio di pagamento

5.1 In fase di protocollazione dell'accordo LA PARTE PROPONENTE corrisponde al COMUNE, a titolo di caparra confirmatoria, un importo pari al 10% della somma concordata, come da art.3 lett. c).

5.2 Ai sensi dell'art. 1385 del codice civile, in caso di adempimento della PARTE PROPONENTE l'importo versato sarà imputato alla prestazione dovuta mentre, in caso di inadempimento degli obblighi stabiliti al precedente art.3, tale importo sarà trattenuto dal COMUNE, previo recesso dall'accordo da formalizzarsi mediante deliberazione della Giunta Comunale.

5.3 Per adempimento si intende l'integrale versamento al COMUNE della somma a saldo dell'obbligazione pecuniaria pattuita, la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, il collaudo positivo delle medesime e la cessione al Comune delle relative aree.

Rumore Giacomo  
Dh Rst

## **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. Le parti concordano che qualora, prima della approvazione definitiva del PI, vengano approvate dalla Regione le disposizioni per la definizione del contributo straordinario dovuto a titolo di perequazione, le condizioni previste dal presente accordo in relazione alla quantificazione della somma perequativa dovuta al Comune per l'intervento in oggetto dovranno essere rideterminate dall'Amministrazione comunale, onde renderle conformi alle disposizioni regionali. Qualora tale rideterminazione comporti un aumento superiore al 20% dell'importo sopra determinato, la PARTE PROPONENTE potrà recedere dal presente accordo senza alcuna penale. Sarà compito del Comune avvisare la PARTE PROPONENTE delle eventuali interventi normativi da parte della Regione Veneto.

## **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 SOVIZZO  
Il Responsabile del Servizio Urbanistica

\_\_\_\_\_

*Rumore Giacomo*  




## ACCORDO

art. 6 L.R. n.11/2004 e art.16, c.4, lett.d-ter) DPR. n.380/2001

L'anno duemiladiciotto, il giorno .....del mese di ..... nella Casa Comunale in Sovizzo, via Cavalieri di Vittorio Veneto n.21, tra:

la società **SIPAG BISALTA s.p.a.**, con sede a Genova, via Eridiana n.8, P.IVA 00267440105, rappresentata nel presente atto dal legale rappresentante signor Casella Carlo, nato a Genova il 06/08/1946, CF CSLCRL46M06D969R e residente a Cogoletto (GE), via degli Oleandri n.28, in qualità di proprietaria, d'ora in avanti indicata nel presente atto come "PARTE PROPONENTE"

E

il **COMUNE DI SOVIZZO**, C.F./P.IVA 00182090241, con sede in Sovizzo, Via Cavalieri di Vittorio Veneto n.21, rappresentato dal responsabile dell'area urbanistica geom. Edoardo Bacchiocchi, nato a Orciano di Pesaro (PU), l'11.03.1961, domiciliato per la carica a Sovizzo presso la casa comunale, il quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio, ma nella qualità di responsabile dell'area urbanistica e rappresentante del Comune di Sovizzo, autorizzato in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. ...., di qui in avanti indicato come "COMUNE";

## PREMESSO

che LA PARTE PROPONENTE è proprietaria piena ed esclusiva di un'area, di qui in avanti indicata unitariamente come "immobile", sita in Comune di Sovizzo in via Sasso Moro n.5, identificata catastalmente al foglio n.9, mappale n. 186;

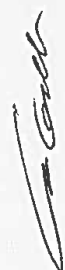
che il suddetto immobile ricade in zona definita dal vigente strumento urbanistico come area produttiva;

che LA PARTE PROPONENTE ha proposto al COMUNE, con manifestazioni di interesse pervenute in data 06/02/2017 con prot.n.1729 e in data 29/06/2017 prot.n.8305 di ampliare l'attività esistente oltre il 60% della superficie coperta ammissibile dal vigente P.I. ovvero per complessivi 344 m<sup>2</sup>, 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, ai sensi degli artt. 11, 12, 13, 14 e 16 del regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n.60 del 08/10/2015, 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 25% del valore minimo tabellare ai fini IMU (€/m<sup>2</sup>. 110,00 per aree produttive urbanizzate centrali) del terreno produttivo di m<sup>2</sup> 574, che sarebbe stato necessario per la realizzazione dei m<sup>2</sup> 344 di ampliamento (m<sup>2</sup> 574 x 0,60 = m<sup>2</sup> 344):

- valore IMU m<sup>2</sup>. 574 x €/m<sup>2</sup>. 110,00 = €. 63.140,00
- perequazione €.63.140,00 x 0,25 = €. 15.785,00;



che la somma perequativa di €. 15.785,00 sarà corrisposta al Comune secondo quanto specificato al successivo art. 3.

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 ampliare l'attività esistente oltre il 60% della superficie coperta ammissibile dal vigente P.I. ovvero di m<sup>2</sup> 344;

## VISTO

che l'art. 6 della legge regionale del Veneto n. 11/2004 e l'art.16, c.4, lett.d-ter) DPR. n.380/2001 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 DPR. n.380/2001 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.60 del 08/10/2015;

## CONSIDERATO ALTRESÌ

che con deliberazione n. 6 del 22/02/2013 il Consiglio del Comune di Sovizzo 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. e pertanto diventerà efficace se e quando saranno stati definitivamente approvati i correlati strumenti di pianificazione urbanistica;

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 di cui all'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:

- 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 proposta presentata dalla PARTE PROPONENTE, evidenziati 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.;
- a consentire l'ampliamento dell'edificio esistente di complessivi m<sup>2</sup> 347 secondo quanto riportato nell'allegato scheda sub A);
- a consentire l'edificazione diretta delle aree senza la necessità di approvare apposito piano urbanistico attuativo sulla scorta del rilascio di un permesso di costruire ai sensi del D.P.R. 380/2001;
- a restituire, una volta che siano stati adempiuti da parte della ditta proponente tutti gli obblighi di cui al successivo art.3 lett. e), la caparra confirmatoria di €. 1.578,00.

### Art. 3 - Obblighi della Ditta Proponente

La PARTE PROPONENTE, secondo lo schema di massima di utilizzazione delle aree 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) a versare dalla data di adozione del P.I. l'imposta municipale unica (IMU) o analoga imposta in base alla superficie virtuale di m<sup>2</sup> 574 secondo i valori minimi tabellari stabili dal Comune di anno in anno;
- d) ad accettare e sottostare a tutti gli obblighi del regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n.60 del 08/10/2015;
- e) a versare a titolo di caparra confirmatoria la somma di €. 1.578,00 pari al 10% dell'importo perequativo contestualmente alla data di protocollazione del presente accordo;





f) ad eseguire i seguenti interventi e/ o azioni entro la data di presentazione della SCIA di agibilità dell'ampliamento previsto dal presente accordo:

1. la demolizione e ricostruzione del primo tratto di recinzione provenendo da via Cordellina prospiciente la via Sasso Moro secondo l'allegato schema grafico;
2. il ripristino della sede stradale sino a ridosso della nuova recinzione;
3. a raggiungere un accordo con ENEL per il contestuale arretramento della recinzione anche nell'area prospiciente alla relativa cabina di trasformazione; la suddetta cabina è identificata catastalmente all' N.C.E.U. del Comune di Altavilla Vicentina foglio 4 mappale 357.
4. a cedere le aree di proprietà al Comune di Sovizzo comprese tra la attuale/nuova recinzione e la sede stradale originaria di via Sasso Moro;
5. ad assumere tutti gli oneri relativi al frazionamento e trasferimento gratuito delle aree da cedere al Comune.

Qualora non fosse possibile ottenere l'assenso ENEL di cui al precedente punto f) entro la presentazione delle SCIA di agibilità, sarà possibile ottemperare al presente accordo entro due anni dalla ultimazione dei lavori di ampliamento. In quest'ultimo caso dovrà essere sottoscritta a favore del Comune, una polizza fideiussoria a garanzia delle esecuzione dei lavori per un importo di €. 15.785,00. Il Comune da parte sua s'impegna, qualora fosse necessario, a sottoscrivere eventuali istanze rivolte ad ENEL volte ad ottenere l'arretramento della recinzione di cui al precedente punto f) 3.:

Allorchè infine ENEL negasse l'arretramento della recinzione di sua proprietà, la PARTE PROPONENTE corrisponderà al Comune l'importo di €. 15.785,00 dedotto della caparra già versata, risultando in questo modo svincolata dall'obbligo di compiere gli interventi e/o azioni di cui al precedente punto f.

#### 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 dai 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 30/06/2018.

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 analoga imposta comunale sino alla fine dei lavori della nuova edificazione.

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 protocollazione dell'accordo LA PARTE PROPONENTE corrisponde al COMUNE, a titolo di caparra confirmatoria, un importo pari al 10% della somma concordata, come da art.3.



5.2 Ai sensi dell'art. 1385 del codice civile, in caso di adempimento della PARTE PROPONENTE l'importo versato sarà imputato alla prestazione dovuta mentre, in caso di inadempimento degli obblighi stabiliti al precedente art.3, 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 o in alternativa la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e la cessione al Comune delle relative aree.

#### **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:

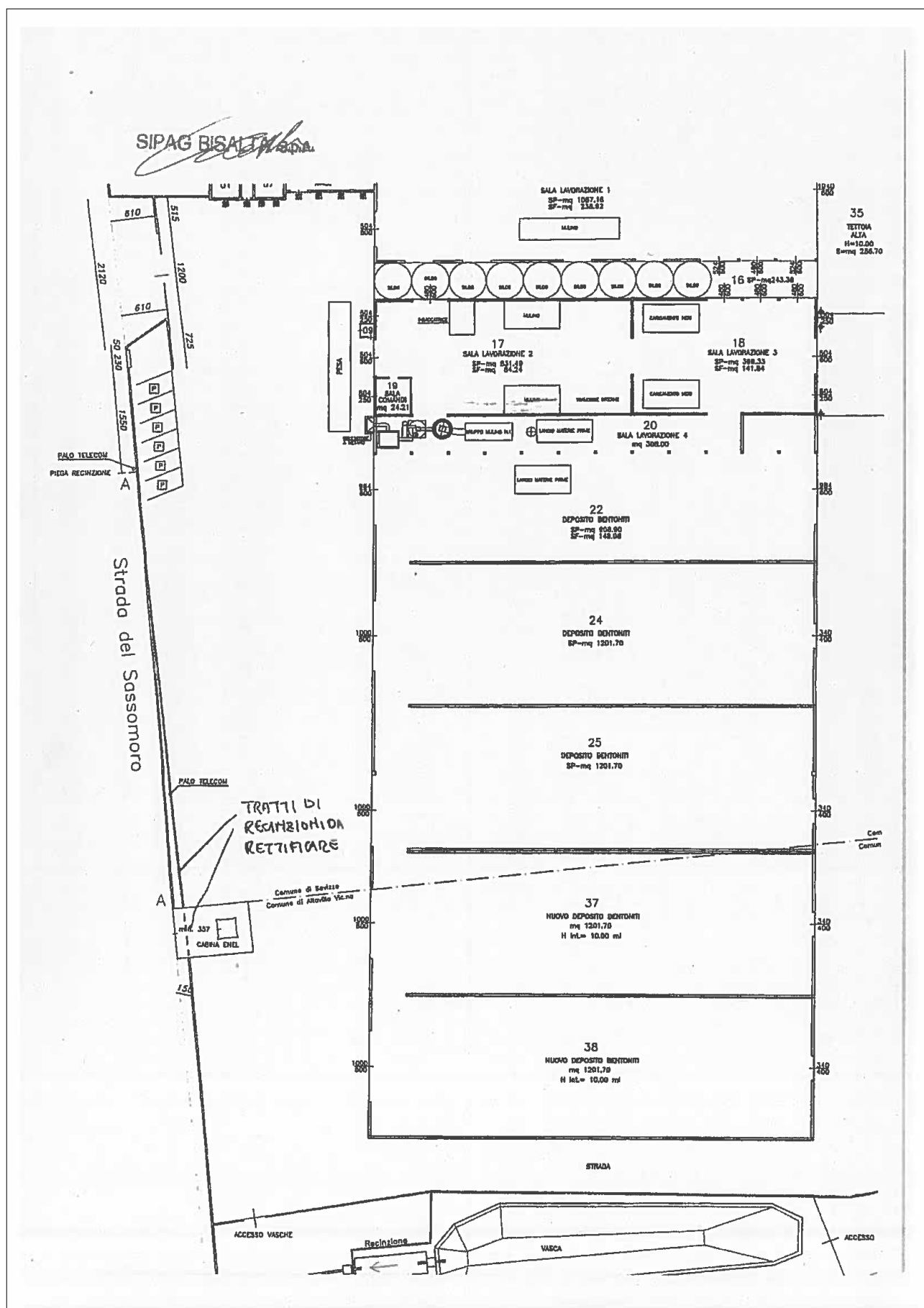
per la PARTE PROPONENTE

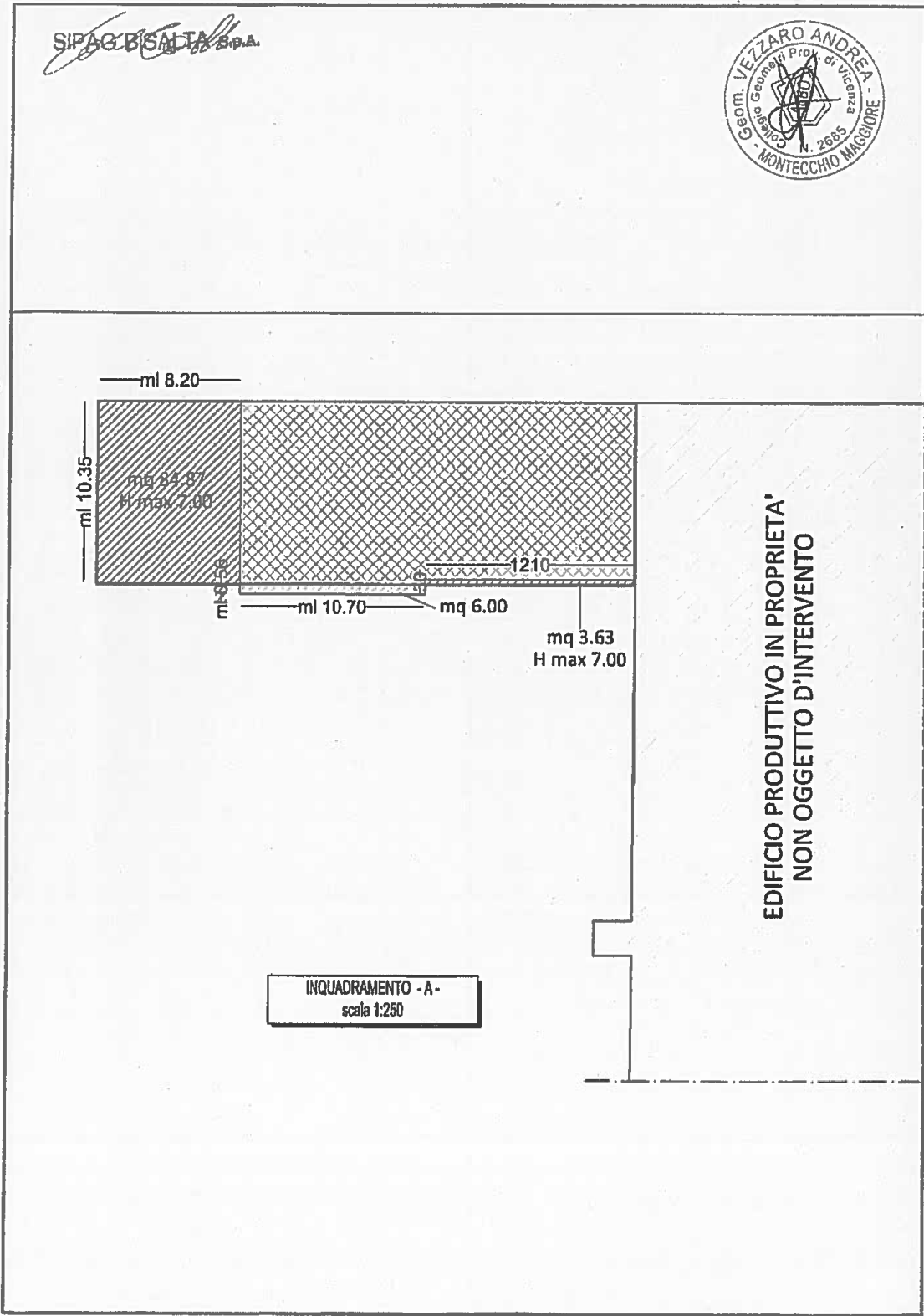
SIPAG BISALTA S.p.A.

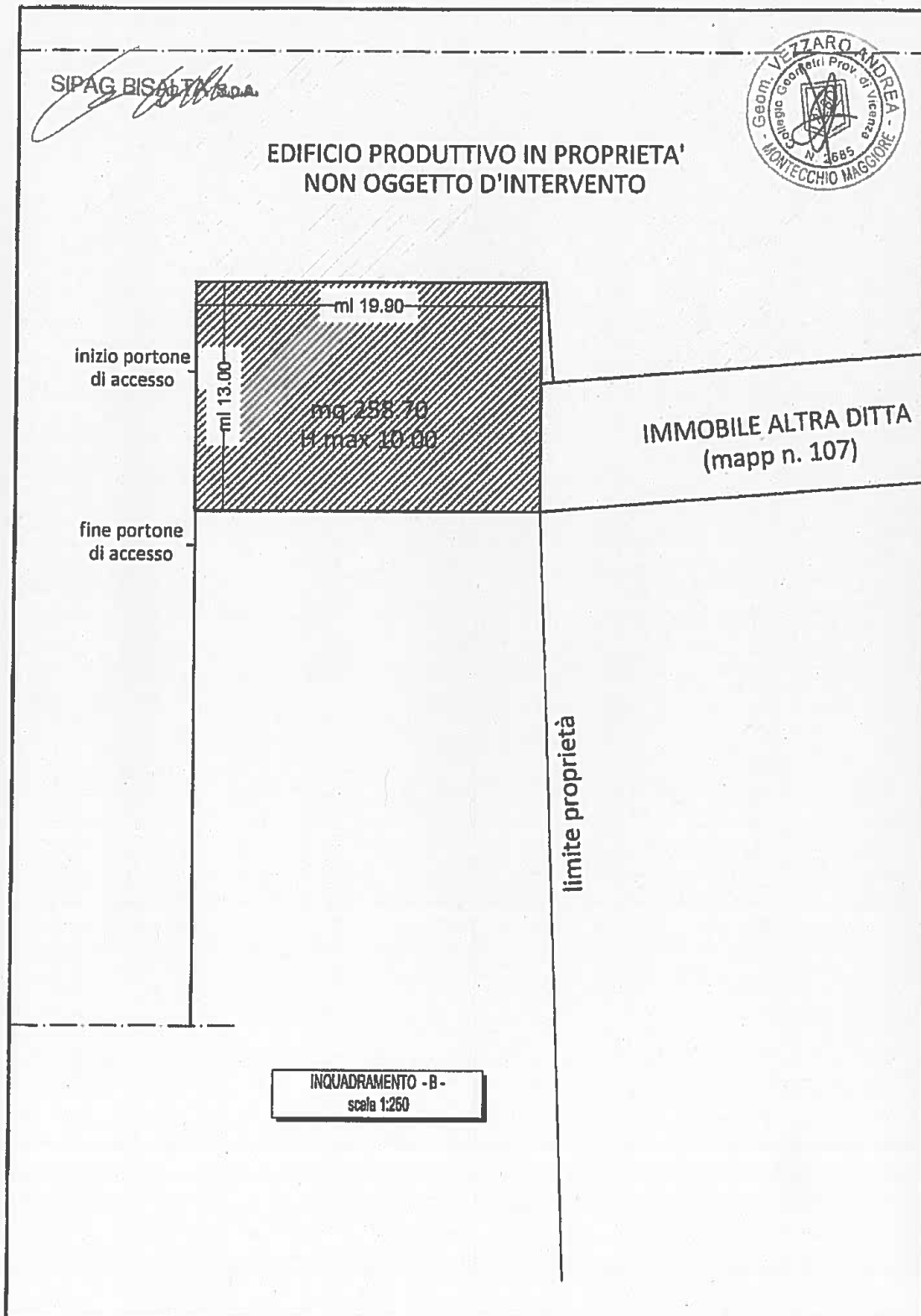
per il COMUNE DI SOVIZZO

Il Responsabile del Servizio Urbanistica

.....

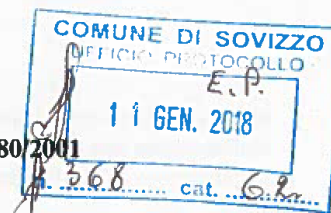






## ACCORDO

art. 6 L.R. n.11/2004 e art.16, c.4, lett.d-ter) DPR. n.380/2001



L'anno duemiladiciotto, il giorno .....del mese di ..... nella Casa Comunale in Sovizzo, via Cavalieri di Vittorio Veneto n.21, tra:

il Signor **MEGGIOLARO STEFANO**, nato a Vicenza il 22/02/1972, residente in Sovizzo, via F. Maffei n. 5, C.F. MGGSFN72B22L840O, in qualità di proprietario, d'ora in avanti indicato nel presente atto come "PARTE PROPONENTE"

E

il **COMUNE DI SOVIZZO**, C.F./P.IVA 00182090241, con sede in Sovizzo, Via Cavalieri di Vittorio Veneto n.21, rappresentato dal responsabile dell'area urbanistica geom. Edoardo Bacchiocchi, nato a Orciano di Pesaro (PU), l'11.03.1961, domiciliato per la carica a Sovizzo presso la casa comunale, il quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio, ma nella qualità di responsabile dell'area urbanistica e rappresentante del Comune di Sovizzo, autorizzato in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. ...., di qui in avanti indicato come "COMUNE";

## PREMESSO

che LA PARTE PROPONENTE è proprietaria piena ed esclusiva di un'area, di qui in avanti indicata unitariamente come "immobile", sito in Comune di Sovizzo identificata catastalmente al foglio n.3, mappali n. 582 e 594 ed ubicata a margine di via Strabusene;

che il suddetto immobile ricade in zona definita dal vigente strumento urbanistico come tessuto residenziale storico;

che LA PARTE PROPONENTE ha proposto al COMUNE, con manifestazione di interesse pervenuta in data 29/06/2017 con prot.n.8284, successivamente integrata in data 29/11/2017 prot.n.14848 di realizzare nell'area di proprietà sopra citata un edificio residenziale di m<sup>3</sup> 550, 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, ai sensi degli artt. 11, 12, 13, 14 e 16 del regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n.60 del 08/10/2015, che nel caso specifico si traduce principalmente nella realizzazione di un parcheggio di uso pubblico e per il valore restante, 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 25% del valore minimo tabellare ai fini IMU per i tessuti residenziali storici (RS) del terreno potenzialmente necessario per realizzare 550 m<sup>3</sup> determinato secondo le modalità previste dalla delibera di GC n.47/2014 ovvero:

- valore post-trasformazione m<sup>2</sup>. 550 x €/m<sup>2</sup>. 140,00 = €. 77.000,00
- perequazione €. 77.000,00 x 0,25 = €. 19.250,00;

3  
10

✓

che la somma perequativa di €. 19.250,00 sarà devoluta al Comune in parte mediante la realizzazione del parcheggio pubblico di cui all'allegato "B" e per la restante parte, tramite il pagamento con bonifico bancario;

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 costruzione di un edificio residenziale di m<sup>3</sup> 550 e alla realizzazione di un parcheggio pubblico nelle relative aree di proprietà;

## VISTO

che l'art. 6 della legge regionale del Veneto n. 11/2004 e l'art.16, c.4, lett.d-ter) DPR. n.380/2001 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 DPR. n.380/2001 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.60 del 08/10/2015;

## CONSIDERATO ALTRESÌ

che con deliberazione n. 6 del 22/02/2013 il Consiglio del Comune di Sovizzo 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. e pertanto diventerà efficace se e quando saranno stati definitivamente approvati i correlati strumenti di pianificazione urbanistica;

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 di cui all'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:

- 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 proposta presentata dalla PARTE PROPONENTE, evidenziati 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.;
- a consentire la realizzazione di un edificio con un volume complessivo di m<sup>3</sup> 550;
- ad approvare mediante apposita delibera di Giunta comunale il progetto esecutivo inerente alla realizzazione del parcheggio pubblico del presente accordo.

### Art. 3 - Obblighi della Ditta Proponente

La PARTE PROPONENTE, secondo lo schema di massima di utilizzazione delle aree 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) versare a titolo di caparra confirmatoria la somma di €. 1.925,00 pari al 10% dell'importo perequativo contestualmente alla data di protocollazione del presente accordo;
- d) presentare al Comune di Sovizzo un progetto esecutivo completo del relativo computo metrico per la realizzazione del parcheggio pubblico, prima o contestualmente alla presentazione dell'istanza di permesso di costruire per la costruzione del nuovo edificio residenziale;
- e) sottostare a tutte le prescrizioni inerenti alla realizzazione del parcheggio pubblico che saranno impartite dall'ufficio tecnico - settore LLPP e Urbanistica, compresa la relativa

valutazione dal punto di vista della congruità dei prezzi del computo metrico inerente alla realizzazione dell'intervento da parte del Responsabile area LL.PP e manutenzioni;

- f) realizzare a propria cura e spese il parcheggio pubblico in esame;
- g) impegnarsi prima della presentazione della SCIA per l'agibilità del nuovo edificio residenziale a:
  - presentare certificato di regolare esecuzione del parcheggio pubblico;
  - assumersi gli oneri del frazionamento dei terreni e di tutte le spese dell'atto di compravendita che sarà rogato dal Segretario comunale per l'acquisizione da parte del Comune del parcheggio pubblico nonché a trasferire le relative aree al Comune;
- h) versare, prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione dell'immobile sul lotto in esame l'eventuale somma residua della perequazione complessiva di €. 19.250,00 dedotta della caparra e delle spese preventivate per la realizzazione del parcheggio pubblico;
- i) versare dalla data di adozione del P.I., l'imposta municipale unica (IMU) o analoga imposta in base alla superficie fondiaria edificabile teorica pari a m<sup>2</sup> 550 secondo i valori minimi tabellari stabiliti dal Comune di anno in anno per il tessuto residenziale storico con previsioni puntuali.

La PARTE PROPONENTE prende atto che:

- l'intervento oggetto del accordo in esame è previsto in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 131 del Dlgs 42/2004 ed eventuali prescrizioni o dinieghi degli organi competenti sul progetto edilizio non inficiano la validità del presente accordo;

#### 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 dai 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 30/06/2018.

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 analoga imposta comunale sino alla fine dei lavori della nuova edificazione.

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 c).

#### Art. 5 - Caparra confirmatoria e principio di pagamento

5.1 In fase di protocollazione dell'accordo LA PARTE PROPONENTE corrisponde al COMUNE, a titolo di caparra confirmatoria, un importo pari al 10% della somma concordata, come da art.3.

5.2 Ai sensi dell'art. 1385 del codice civile, in caso di adempimento della PARTE PROPONENTE l'importo versato sarà imputato alla prestazione dovuta mentre, in caso di inadempimento degli obblighi stabiliti al precedente art.3, 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, la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e la cessione al Comune delle relative aree.

## **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:

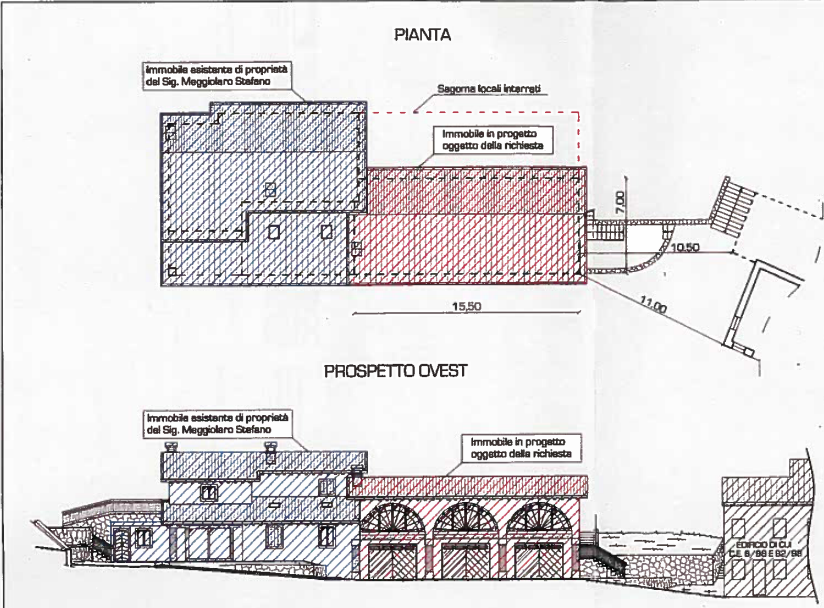
per la PARTE PROPONENTE



per il COMUNE DI SOVIZZO

Il Responsabile del Servizio Urbanistica

-----



*Stefano Meggiolaro*

| Provincia di Vicenza                                                                                          | Comune di Sovizzo |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Committente: Meggiolaro Stefano                                                                               |                   |
| Progetto per: Richiesta di modifica al piano degli interventi<br>INDIVIDUAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI RICHIESTA |                   |

