



COMUNE DI NOVENTA VICENTINA
PROVINCIA DI VICENZA

00018890



Accordo procedimentale ex art. 11 legge n. 241/90 e art. 6 LR 11/04

TRA IL COMUNE DI NOVENTA VICENTINA (VI) E LA DITTA PASE GIUSEPPE PER LA RIZONIZZAZIONE DEL TERRENO DI SUA PROPRIETÀ INDIVIDUATO CATASTALMENTE FG. 19 MAPP. N. 8 E 148, E AL FG. 10 MAPP. 61 DA ZONA PER PARCHEGGI PUBBLICI A ZONA C1.1 RESIDENZIALE URBANA DI COMPLETAMENTO E RETTIFICA DEL PERIMETRO DELLA ZONA C1.1 IN CORRISPONDENZA DEL CONFINE DI PROPRIETÀ DEL TERRENO INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FG. 19 MAPP. N. 8 E 171 (PARZIALE TRASFORMAZIONE DA ZONA AGRICOLA A ZONA C1.1 E VICEVERSA)

Tra le seguenti parti:

COMUNE DI NOVENTA VICENTINA (VI) codice fiscale 00480160241, con sede in Piazza IV Novembre, 1 rappresentato in questo atto dall' Arch. Barnaba Seraglio, CF [REDACTED] domiciliato per la carica in Noventa Vicentina, il quale dichiara di agire per conto del Comune stesso, ai sensi e per gli effetti degli artt. 107 e 109 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni ed ai sensi dell'art. 26, comma primo, del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi e del Documento preliminare del Sindaco di cui alla D.C.C. n. 55 del 4 novembre 2019 e della deliberazione di Consiglio Comunale n. ... del, di approvazione del presente accordo procedimentale

E

PASE GIUSEPPE nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] residente a [REDACTED] in qualità di proprietario del terreno censito catastalmente al fg. 19 mapp. N. 8, 148, 171, e al fg. 10 mapp. 61 di seguito, per brevità, denominata anche "la ditta"

Premesso che

• con domanda per variazione del Piano degli Interventi prot. 24655 del 5 dicembre 2019, la ditta ha richiesto:

1. lo stralcio del parcheggio pubblico di progetto insistente nel terreno individuato catastalmente al fg. 19 mapp. 8 e 148, e conseguente zonizzazione in zona C1.1 residenziale urbana di completamento;
2. lo stralcio del parcheggio pubblico di progetto insistente nel terreno individuato catastalmente al fg. 10 mapp. 61, e conseguente zonizzazione in zona C1.1 residenziale urbana di completamento;
3. la rettifica cartografica del perimetro relativo alla zona residenziale C1.1 facendo corrispondere il nuovo perimetro con il confine dei mappali di proprietà individuati catastalmente al fg. 19 mapp. 8, 148, 171, e conseguente parziale trasformazione da zona agricola a zona C1.1 e viceversa;

- il vigente PI classifica il terreno oggetto di richiesta di trasformazione di proprietà della ditta parte come zona destinata a “parcheggio pubblico di progetto”, parte come zona agricola e parte come zona C1.1 - residenziale urbana di Completamento;
- Il PAT include il terreno di proprietà della ditta interessata al presente accordo entro un’area di urbanizzazione consolidata, in ATO 7;
- Compatibilmente alle previsioni di PAT, nei limiti consentiti dalle Norme tecniche di attuazione per la variazione dei perimetri dei singoli A.T.O. e delle individuazioni, è possibile in tale area:
 1. lo stralcio del parcheggio pubblico di progetto insistente nel terreno individuato catastalmente al fg. 19 mapp. 8 e 148, e conseguente zonizzazione in zona C1.1 residenziale urbana di completamento;
 2. lo stralcio del parcheggio pubblico di progetto insistente nel terreno individuato catastalmente al fg. 10 mapp. 61, e conseguente zonizzazione in zona C1.1 residenziale urbana di completamento;
 3. la rettifica cartografica del perimetro relativo alla zona residenziale C1.1 facendo corrispondere il nuovo perimetro con il confine dei mappali di proprietà individuati catastalmente al fg. 19 mapp. 8, 148, 171, e conseguente parziale trasformazione da zona agricola a zona C1.1 e viceversa;
- con D.C.C. n. 55 del 4 novembre 2019 è stato illustrato il Documento preliminare del Sindaco;
- il documento preliminare del Sindaco ha definito la metodologia degli accordi, acquisiti ai sensi dell’ art. 6 della L.R. 11/2004, per tutte le iniziative di rilevante valore strategico nonché di rilevante interesse pubblico ai fini dell’assetto del territorio comunale, anche per l’esigenza di assicurare le migliori garanzie di efficacia di governo, di trasparenza amministrativa e di solidità programmatica nello sviluppo delle suddette iniziative;
- che l’Amministrazione ritiene l’iniziativa, attuata attraverso il presente accordo, rispondente agli obiettivi definiti nel documento preliminare al P.I. già citato, con il conseguimento di benefici coerenti anche con la previsioni programmatiche dell’Amministrazione stessa e pertanto l’iniziativa risulta essere di rilevante interesse pubblico secondo quanto richiesto dal richiamato articolo 6 della L.R. 11/2004;
- che in tale contesto è stata sviluppata la presente proposta di concertazione urbanistica finalizzata:
 1. allo stralcio del parcheggio pubblico di progetto insistente nel terreno individuato catastalmente al fg. 19 mapp. 8 e 148, e conseguente zonizzazione in zona C1.1 residenziale urbana di completamento;
 2. allo stralcio del parcheggio pubblico di progetto insistente nel terreno individuato catastalmente al fg. 10 mapp. 61, e conseguente zonizzazione in zona C1.1 residenziale urbana di completamento;
 3. alla rettifica cartografica del perimetro relativo alla zona residenziale C1.1 facendo corrispondere il nuovo perimetro con il confine dei mappali di proprietà individuati catastalmente al fg. 19 mapp. 8, 148, 171, e conseguente parziale trasformazione da zona agricola a zona C1.1 e viceversa ;
- Le opere pubbliche previste nella programmazione comunale nell’ambito territoriale di riferimento non sono compatibili per natura ed importo con quanto previsto nel presente accordo a titolo perequativo, pertanto sarà monetizzato il corrispettivo, calcolato nella misura del 50% del plusvalore economico conseguente alla modifica di destinazione urbanistica, ai sensi dell’articolo 33 delle N.T.O. del P.I. vigente e dell’articolo 16 c. 4 l. d ter del D. Lgs. 380/01;

Tutto ciò premesso SI CONVIENE

ART. 1 – CONTENUTI DELLA PREMESSA



La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente accordo e si devono intendere qui integralmente riportati.

Tra il Comune di Noventa Vicentina e la Ditta è stata sviluppata la presente proposta di concertazione urbanistica, individuata cartograficamente all'allegato 3 del presente accordo, che consiste:

1. nello stralcio del parcheggio pubblico di progetto insistente nel terreno individuato catastalmente al fg. 19 mapp. 8 e 148, e conseguente zonizzazione in zona C1.1 residenziale urbana di completamento;
2. nello stralcio del parcheggio pubblico di progetto insistente nel terreno individuato catastalmente al fg. 10 mapp. 61, e conseguente zonizzazione in zona C1.1 residenziale urbana di completamento;
3. nella rettifica cartografica del perimetro relativo alla zona residenziale C1.1 facendo corrispondere il nuovo perimetro con il confine dei mappali di proprietà individuati catastalmente al fg. 19 mapp. 8, 148, 171, e conseguente parziale trasformazione da zona agricola a zona C1.1 e viceversa;
4. Nella corresponsione al Comune di Noventa Vicentina, a titolo di perequazione, della somma di € 13.950,00 calcolati sul 50% del plusvalore acquisito dall'immobile conseguentemente la trasformazione urbanistica dell'area, come meglio precisato nella stima definita in contraddittorio tra la ditta e l'ufficio tecnico comunale ed agli atti dello stesso.

Le parti concordano che tutte le spese di frazionamenti, atti etc., imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente accordo sono a totale carico della ditta richiedente.

ART. 2 – OGGETTO DELL' ACCORDO

Il presente accordo regola le modalità di variazione dello strumento urbanistico vigente anticipandone i contenuti urbanistici che dovranno essere inseriti nella proposta di Piano degli Interventi in fase di redazione.

ART. 3 – ONERI ED OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI

L'Amministrazione comunale si impegna ad inserire il presente accordo nella proposta di Piano degli Interventi da sottoporre al Consiglio Comunale, per la sua adozione;

La **Ditta** si impegna:

A. Al pagamento di Euro € 13.950,00 a titolo di perequazione, in un'unica soluzione entro i 30 giorni successivi alla adozione del piano degli interventi in cui saranno inserite le previsioni urbanistiche definite nel presente accordo o, in alternativa, con le seguenti modalità:

- Euro 6.975,00 (50% dell'importo complessivo) entro 30 giorni dalla adozione del piano degli interventi cui accede il presente accordo.
- Euro 6.975,00 (50% dell'importo complessivo) entro 3 mesi successivi alla approvazione del piano e comunque previo rilascio, prima della approvazione, di una idonea garanzia fidejussoria.

Le parti concordano che il mancato pagamento della quota sopra indicata per intero o il mancato pagamento del 50% della quota stessa e la contestuale trasmissione della garanzia indicata comportano lo stralcio della proposta di variazione del piano degli interventi in sede di approvazione dello stesso.

B. In caso di trasferimento a terzi anche parziale delle aree oggetto del presente accordo, mediante specifica clausola da inserire nei relativi contratti, a rendere edotti i suoi aventi causa di tutti gli obblighi e oneri derivanti dall'accordo stesso, che dovrà essere allegato in copia a tutti i



contratti, sia di Appalto che di trasferimento delle aree pena la decadenza degli atti stessi e dalla previsione urbanistica. La Ditta richiedente resta comunque responsabile in via solidale anche con i suoi successori ed aventi causa verso il Comune per tutti gli obblighi di cui al presente accordo.

Le parti concordano che il mancato o parziale adempimento degli obblighi del presente articolo da parte della ditta o dei suoi aventi causa, comporta la decadenza dell'accordo stesso, delle previsioni urbanistiche relative al nuovo inserimento nel PI, nonché il risarcimento del danno in favore del Comune di Noventa Vicentina ai sensi dell'art. 1223 del Codice Civile limitatamente agli impegni oggetto del presente accordo. L'Amministrazione Comunale con specifico provvedimento potrà concedere limitate proroghe dei termini suddetti qualora ricorrano giustificate circostanze ed oggettive motivazioni per il ritardo dell'adempimento degli impegni assunti dalla ditta.

ART. 4 – CONDIZIONE SOSPENSIVA

L'efficacia degli impegni assunti dal Comune di Noventa Vicentina con la sottoscrizione del presente accordo è subordinata all'approvazione dell'ottavo Piano degli Interventi (PI) come definito dall'art. 18 LR 11/2004. Il Comune di Noventa Vicentina non assume alcuna responsabilità per l'eventuale esito negativo della procedura di formazione del nuovo PI.

ART. 5 – SPESE

La Ditta richiedente presta al Comune di Noventa Vicentina in modo esplicito e formale la più ampia ed illimitata garanzia per l'assunzione di tutte le spese, tutti gli impegni e gli obblighi previsti dal presente accordo per sé stessa, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

La Ditta

Il Comune di Noventa Vicentina



Allegati:

- all. 1 – richiesta della ditta con domanda per variazione del Piano degli Interventi prot. 24655 del 5 dicembre 2019;
- all. 2 – estratto del P.I. vigente
- all. 3 – proposta di variazione della zonizzazione urbanistica da inserire nel prossimo P.I.



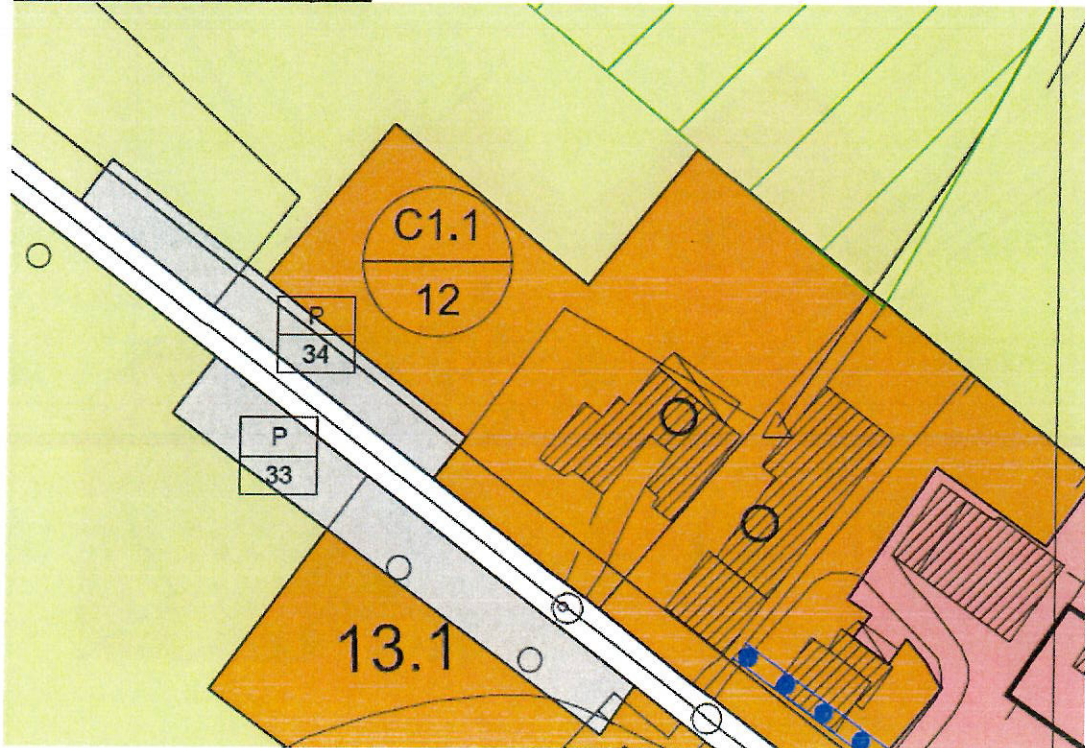


COMUNE DI NOVENTA VICENTINA
PROVINCIA DI VICENZA

Accordo procedimentale ex art. 11 legge n. 241/90 e art. 6 LR 11/04

TRA IL COMUNE DI NOVENTA VICENTINA (VI) E LA DITTA PASE GIUSEPPE PER LA RIZONIZZAZIONE DEL TERRENO DI SUA PROPRIETÀ INDIVIDUATO CATASTALMENTE FG. 19 MAPP. N. 8 E 148, E AL FG. 10 MAPP. 61 DA ZONA PER PARCHEGGI PUBBLICI A ZONA C1.1 RESIDENZIALE URBANA DI COMPLETAMENTO E RETTIFICA DEL PERIMETRO DELLA ZONA C1.1 IN CORRISPONDENZA DEL CONFINE DI PROPRIETÀ DEL TERRENO INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FG. 19 MAPP. N. 8 E 171 (PARZIALE TRASFORMAZIONE DA ZONA AGRICOLA A ZONA C1.1 E VICEVERSA)

all. 2 – estratto del P.I. vigente



Giuseppe

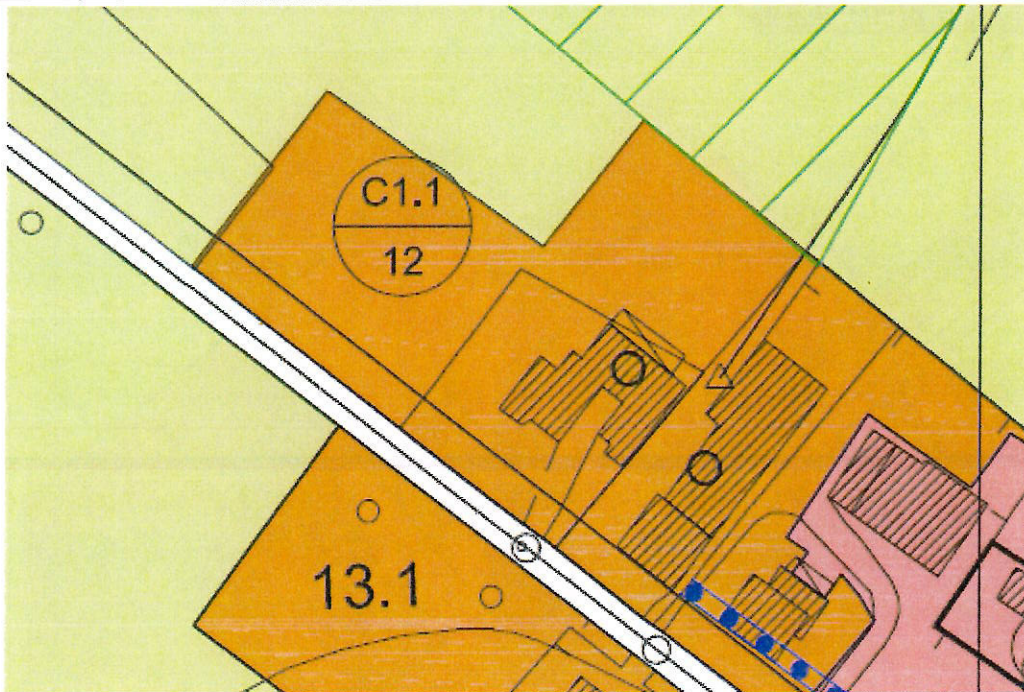


COMUNE DI NOVENTA VICENTINA
PROVINCIA DI VICENZA

Accordo procedimentale ex art. 11 legge n. 241/90 e art. 6 LR 11/04

TRA IL COMUNE DI NOVENTA VICENTINA (VI) E LA DITTA PASE GIUSEPPE PER LA RIZONIZZAZIONE DEL TERRENO DI SUA PROPRIETÀ INDIVIDUATO CATASTALMENTE FG. 19 MAPP. N. 8 E 148, E AL FG. 10 MAPP. 61 DA ZONA PER PARCHEGGI PUBBLICI A ZONA C1.1 RESIDENZIALE URBANA DI COMPLETAMENTO E RETTIFICA DEL PERIMETRO DELLA ZONA C1.1 IN CORRISPONDENZA DEL CONFINE DI PROPRIETÀ DEL TERRENO INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FG. 19 MAPP. N. 8 E 171 (PARZIALE TRASFORMAZIONE DA ZONA AGRICOLA A ZONA C1.1 E VICEVERSA)

all. 3 – proposta di variazione della zonizzazione urbanistica da inserire nel prossimo P.I



Giuseppe PASE

8° PI. Proposta accordo PASE

	mq	mq	
A da C1.1 a agricola	90		
B da agricola a C1.1	165		75
C da park a C1.1	430		
D da park a C1.2	530		960

differenza(B-A)

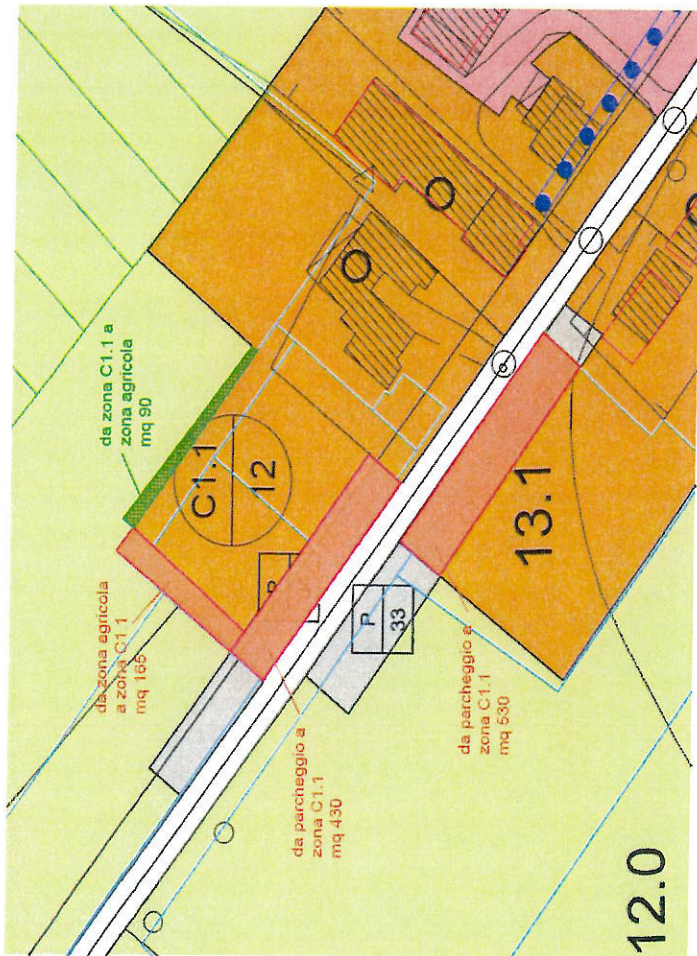
totale C+D

plusvalore da zona agricola a C1.1			
valore iniziale	mq	euro/mq	valore terreno
	75	€ 8,00	€ 600,00
valore finale	mc	euro/mc	€ 4.500,00
	112,5	€ 40,00	
plusvalore			€ 3.900,00

plusvalore da park a C1.1			
valore iniziale	mq	euro/mq	valore terreno
	960	€ 35,00	€ 33.600,00
valore finale	mc	euro/mc	€ 57.600,00
	1440	€ 40,00	
plusvalore			€ 24.000,00

tot plusvalore € 27.900,00

perequazione € 13.950,00



Handwritten signature

I valori unitari utilizzati per la stima della presente variazione urbanistica sono stati verificati e confermati dalle numerose altre valutazioni condotte nell'ambito di tutti gli accordi procedurali ex articolo 6 della legge regionale 11/2004 inseriti nella pianificazione generale degli ultimi 8 anni. In particolare per le zone agricole è stato riconosciuto un valore prossimo alle valutazioni della commissione provinciale espropri per la nostra zona, mentre per le zone con destinazione a servizi è stato applicato il valore di 35 euro al metro quadro tipica per tutte le zone analoghe del territorio.

Quanto ai valori finali, post variante, la valutazione in questo caso specifico è legata al contesto particolare:

1. La frazione di Caselle è molto periferica rispetto al centro urbano e non vi sono terreni edificabili in quantità sufficiente da determinare effettivamente un mercato
2. In ogni caso le compravendite del periodo in zona caselle hanno valori di molto inferiori a quelle dell'area centrale
3. L'ambito in oggetto non è unitario e non costituisce da solo un lotto indipendente perché lungo e stretto e posto in fregio alla strada provinciale di Caselle
4. La prossimità alla strada non è un elemento di valorizzazione del lotto in considerazione delle velocità reali di transito e della mancanza di infrastrutture a supporto (marciapiedi, aree di sosta, aree centrali). Per tutte le ragioni sopra esposte appare corretto ridurre in modo consistente il valore del terreno rispetto a quanto stimato per terreni edificabili più prossimi alle aree centrali o più popolate e richieste.



Spettabile Signor
SINDACO del Comune di
NOVENTA VICENTINA
P.zza IV Novembre
36025 Noventa Vicentina

E p.c. Funzionario Ufficio Tecnico
Arch. BARNABA SERRAGLIO

Oggetto: Richiesta di stralcio parcheggio e aggiornamento perimetro
zona residenziale C1.1/12 in via Caselle.

Il sottoscritto **Pase Giuseppe** residente in via [REDACTED], in qualità di
proprietario del terreno oggetto della presente, chiede:

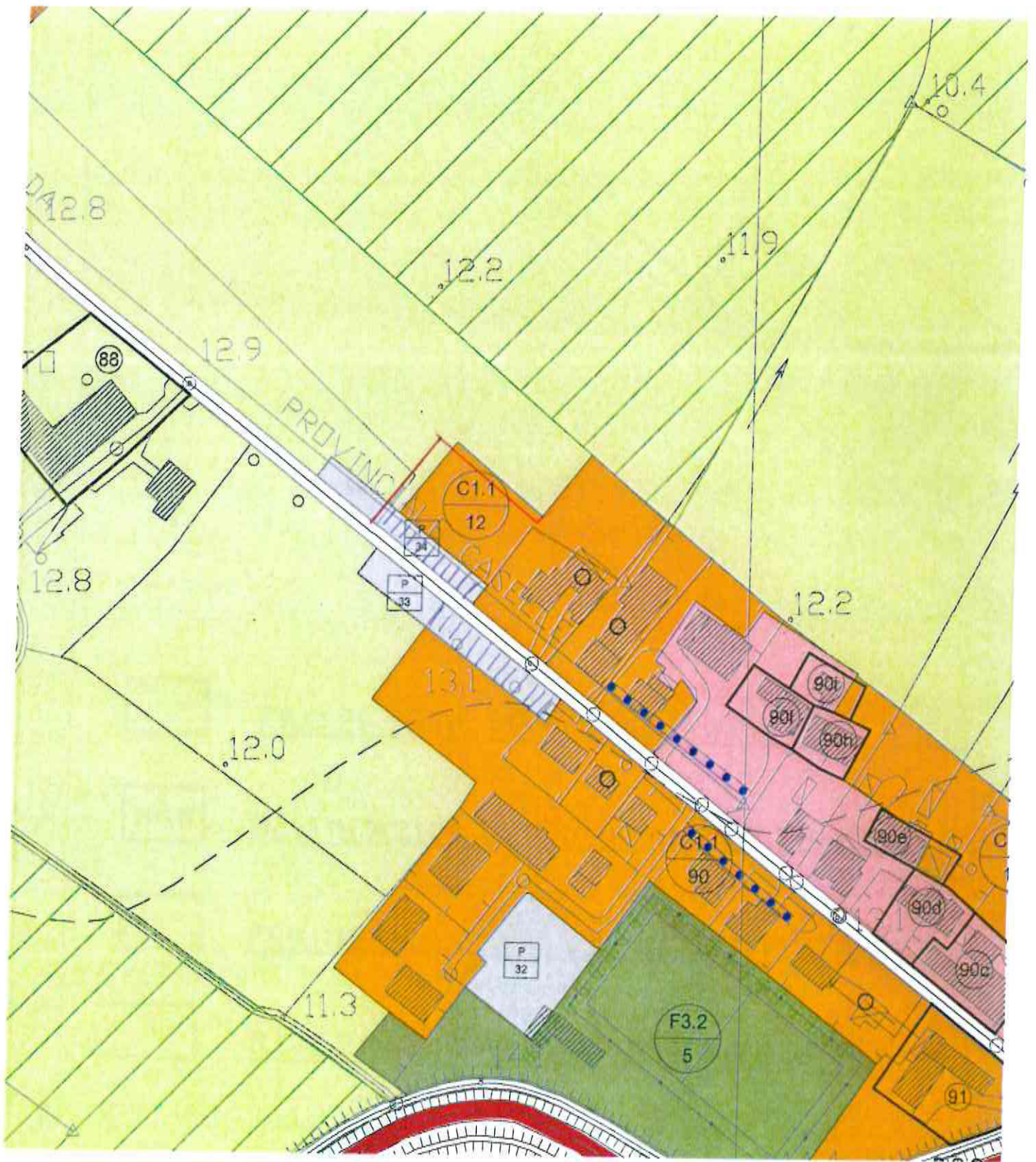
1. lo stralcio del parcheggio insistente nelle porzioni dei mappali 8 e
148 del foglio 19, fronteggiante la via Caselle (lato sinistro in
direzione della frazione);
2. lo stralcio del parcheggio insistente nella porzione del mappale 61
del foglio 10, fronteggiante la via Caselle (lato destro in direzione
della frazione);
3. la rettifica cartografica del perimetro relativo alla zona residenziale
C1.1/12 interessata dai mappali 8 - 148 - 171 in quanto non
corrispondenti ai confini del terreno (vedi planimetria allegata).

Si allegano planimetrie con evidenziato quanto sopra richiesto.

Cordiali saluti.

Noventa Vicentina, li 02.12.2019

In Fede





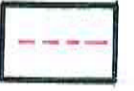
PROPRIETA' PASE GIUSEPPE



DELIMITAZIONE PARCHEGGIO DI PIANO



PERIMETRO ZONA C1.1/12 IN CARTOGRAFIA





RIDEFINIZIONE PERIMETRO ZONA C1.1/12

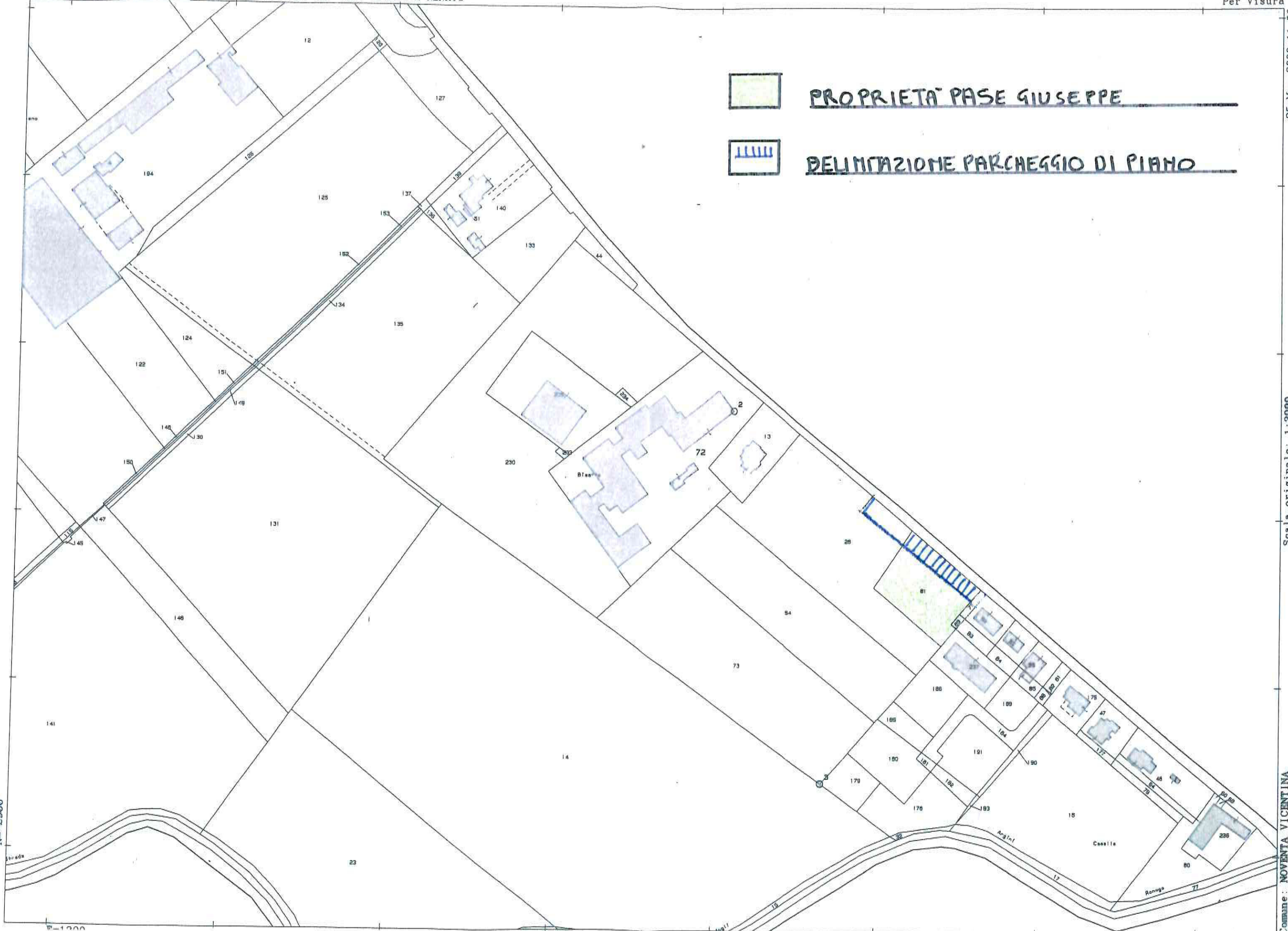
N=3000

E=1500

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: NOVENTA VICENTINA
Foglio: 19

-  PROPRIETA' PASE GIUSEPPE
-  DELIMITAZIONE PARCHEGGIO DI PIANO



N=2900

P=1200

25-Mar-2009 11:59
Prot. n. 606682/2009

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: NOVENTA VICENTINA
Foglio: 10