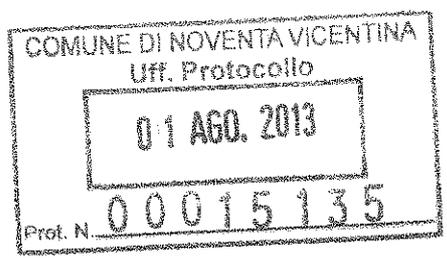




STUDIO TECNICO ASSOCIATO DEI GEOMETRI
BALLARIN GIANNI, MASO ALBERTO e VICENTINI MORENO



**Preg.mo Signor Sindaco del
Comune di Noventa Vic.na**

**Preg.mo RESPONSABILE U.T.C.
ARCH. SERAGLIO BARNABA**

**c/o UFFICIO TECNICO COMUNALE
di Noventa Vicentina**

Oggetto: TRASMISSIONE RICHIESTA/PROPOSTA DI "ACCORDO PROCEDIMENTALE ex art. 11 L. 241/90 e art. 6 L.R. 11/04" PER FORMAZIONE 3° PIANO INTERVENTI.
– RIFERIMENTO DITTA "DOVIGO Luigi – PAIOLA Mirella" (PROPRIETA' SITA IN VIA MADDALENA).

Il sottoscritto BALLARIN geom. Gianni, con studio a Noventa Vic.na, in Via Europa n° 7/1, in qualità di tecnico incaricato ed in relazione a quanto in oggetto, con la presente è a trasmettere la seguente documentazione:

- proposta di "ACCORDO PROCEDIMENTALE ex art. 11 L. 241/90 e art. 6 L.R. 11/04";
- allegati, numerati da n° 1 a n° 4, del predetto documento.

Così come auspicato dalla Committenza, cortesemente sii CHIEDE all'Amministrazione Comunale ed all'U.T.C. di prendere atto e recepire quanto sopra al fine della formazione del 3° P.I..

Cordiali saluti.

Noventa Vicentina, lì 01 agosto 2013

F.TO

BALLARIN geom. Gianni

Accordo procedimentale ex art. 11 Legge n° 241/90 e art. 6 L.R. n° 11/04

TRA: A) IL COMUNE DI NOVENTA VICENTINA (VI) e
B) LA DITTA DOVIGO LUIGI e PAIOLA MIRELLA
(soggetti proprietari dell'immobile sotto descritto)

RELATIVO ALLA "ASSEGNAZIONE DI UNA VOLUMETRIA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, RIFERITA AD IMMOBILE AD ATTUALE DESTINAZIONE "RESIDENZIALE e RURALE", DI PROPRIETÀ "DOVIGO Luigi – PAIOLA Mirella", INDIVIDUATO CATASTALMENTE, AL C.F., SUL FG. n° 16 MAPPALE n° 6 sub da 1 (BCNC) a 4.

Tra le seguenti parti:

COMUNE DI NOVENTA VICENTINA (VI) codice fiscale, con sede in Piazza IV Novembre, 1 rappresentato in questo atto dal Sig. CF..... 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° 38 del 9 ottobre 2012 e della deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____, di approvazione del presente accordo procedimentale

Ed i Sigg.

DOVIGO Luigi nato a Noventa Vicentina il 25.12.1942 (C.F. DVG LGU 42T25 F964), residente a Noventa Vicentina (VI) in via Maddalena n° 3;

PAIOLA Mirella nata a Noventa Vicentina (VI) il 02.08.47 (C.F. PLA MLL 47M42 F964W), residente a Noventa Vicentina (VI) in via Maddalena n° 3;

proprietari dei suddetti beni, ognuno per le proprie quote e diritti, e che in avanti, per brevità, saranno denominati, assieme, anche "la Ditta"

Premesso che

- *il vigente P.I. classifica l'immobile, oggetto della presente e di proprietà della Ditta, come "ZONA AGRICOLA" ubicata all'interno del perimetro di un nucleo rurale (art. 23 – N.T.O.);*
- Il PAT include il terreno di proprietà della Ditta, interessato al presente accordo, entro un'area facente parte della "A.T.O. n° 1 – Zone Agricole", e classificata come "Area Rurale" (rif. ad art. 38 delle N.T.A. del P.A.T.): l'immobile in oggetto rientra all'interno del perimetro di una "area ad edificazione diffusa" di cui all'art. 39 della N.T.A. del P.A.T.;
- con DCC n° 38 in data 09.10.2012 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;
- in tale contesto, a seguito di specifica richiesta formulata dalla Ditta in occasione di incontri con l'Amministrazione Comunale, è stata sviluppata la presente proposta di concertazione

urbanistica finalizzata alla "ASSEGNAZIONE DI UNA VOLUMETRIA PARI A 300,00 mc, A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, MEDIANTE LO STRUMENTO DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA, RIFERITA AD UN IMMOBILE AD ATTUALE USO RESIDENZIALE e RURALE, CON NUOVA CUBATURA DA UTILIZZARSI PER "AMPLIAMENTO DELLA PARTE ABITATIVA IN ESSERE (ANCHE MEDIANTE IL RECUPERO DELLA PARTE RURALE ESISTENTE)" e/o PER "NUOVO FABBRICATO", il tutto a fronte della realizzazione di opere pubbliche nell'area o alla cessione di aree;

- considerato che non sono previste, nell'ambito territoriale di riferimento, opere pubbliche e nemmeno oggettive possibilità di cessione di aree, tale per cui, in relazione alla richiesta di cui alla presente, può essere effettuata la monetizzazione del corrispettivo della concertazione, calcolata nella misura del 40% del plusvalore economico conseguente alla predetta modifica / nuova previsione urbanistica, il tutto ai sensi dell'art. 33 delle N.T.O. del P.I. vigente, approvato con D.C.C. n° 21 del 02.05.2013;
- la Ditta, utilizzando la suddetta volumetria, intende effettuare un intervento edilizio con la finalità di realizzare un complesso volto ad accogliere una struttura di tipo socio-assistenziale con le caratteristiche di "Gruppo Appartamento per Persone con Disabilità", così come risulta definita e con le caratteristiche di cui all'Allegato B alla D.G.R. n° 84 del 16.01.2007 della Regione Veneto.

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 sugli allegati da "1" a "4" del presente accordo, che consiste:

- 1. L'immobile, di cui alle premesse, si trova all'interno della zonizzazione "Nucleo Rurale", così come individuata dal P.I.: questa prerogativa, assieme alla contemporanea esistenza della pubblica convenienza, consente, nel caso specifico, l'applicazione dell'istituto giuridico della Perequazione Urbanistica.*
- 2. Il Comune di Noventa Vic.na, attraverso tale strumento, su specifica richiesta della Ditta, assegna alla stessa una nuova "volumetria per uso residenziale" pari a 300 mc, da utilizzarsi esclusivamente per l'edificazione di un ampliamento, in primis da realizzare in aderenza o come nuova edificazione, di edificio residenziale esistente (anche, eventualmente, mediante il recupero della parte rustica in essere), il quale ricade all'interno di un "nucleo rurale", di proprietà della stessa Ditta, ubicato in area sita in Via Maddalena: il tutto è così come rappresentato, in maniera puramente indicativa, nelle allegate planimetrie (rif. allegato "4").*

L'Amministrazione Comunale ha stabilito che l'importo unitario, rapportato al mc di nuova volumetria richiedibile, di incremento di valore di un terreno con similitudini rispetto a quello oggetto del presente accordo (area posta in "Zona agricola"), sia pari ad un importo lordo di 72,00 €/mc. Visto l'esigenza espressa dalla Ditta, che in termini volumetrici vorrebbe ottenere 300,00 mc, l'incremento di valore, ai fini del calcolo della perequazione, è pari ad

€ 21'600,00 (euro ventunomilaseicento/00). Da tale importo va detratto il valore agricolo dell'area che dovrebbe, in linea teorica, essere funzionale e pertinente al nuovo corpo edilizio avente la suddetta volumetria, area che viene forfettariamente ipotizzata pari a 500 mq. Il valore attuale, ai fini della perequazione, di detta futura area pertinenziale è pari ad € 4'000,00 (mq 500,00 x 8,00 €/mq). Preso atto di ciò, ai fini del calcolo della perequazione, l'incremento di valore netto dell'immobile è pari ad € 17'600,00 (euro diciassettemilaseicento/00).

3. Determinati i suddetti valori, in applicazione delle disposizioni di cui al P.I., il contributo di perequazione urbanistica viene così stabilito: € 17'600,00 x 40 % = € 7'040,00 (euro settemilaquaranta/00).
4. L'edificazione della nuova volumetria, così come sopra indicato, potrà essere effettuata all'interno del perimetro del nucleo rurale, senza vincoli di posizione, fermo restando il rispetto di tutte le vigenti Normative, in particolar modo le N.T.O. del P.I.. L'intervento potrà essere effettuato mediante I.E.D..
5. La Ditta intende utilizzare tale nuova edificazione e conglobarla con una volumetria residenziale esistente, con il fine di creare una struttura di tipo socio assistenziale con le caratteristiche già indicate nelle premesse, il tutto attraverso una procedura e pratica che coinvolgerà anche gli enti Socio Sanitari dell'A.S.L. di competenza.

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.

L'Amministrazione ritiene l'iniziativa, come sopra descritta ed 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 le 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.

ART. 2 – OGGETTO DELL'ACCORDO

Il presente accordo definisce la proposta di variazione dello strumento urbanistico vigente anticipandone i contenuti urbanistici che dovranno essere inseriti nella proposta di Piano degli Interventi in fase di redazione e sottoposti alla successiva approvazione da parte del Consiglio Comunale.

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 € 7'040,00 (euro settemilaquaranta/00) a titolo di perequazione, entro 24 mesi successivi alla approvazione del Piano degli Interventi, di cui alle premesse, salvo il verificarsi di quanto riportato in premessa al punto "5", in quanto trattandosi di intervento di valore sociale, di interesse collettivo, la Ditta nulla dovrà versare al Comune di Noventa Vicentina.

B) In caso di trasferimento a terzi, anche parziale di quanto 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 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 comporta la decadenza delle previsioni urbanistiche relative al nuovo inserimento nel P.I., 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 del terzo Piano degli Interventi (P.I.) come definito dall'art. 18 L.R. 11/2004. Il Comune di Noventa Vicentina non assume alcuna responsabilità per l'eventuale esito negativo della procedura di formazione del nuovo P.I..

ART. 5 – SPESE

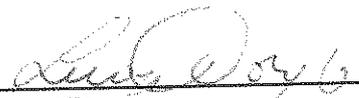
La Ditta richiedente presta al Comune di Noventa Vicentina in modo esplicito e formale la più ampia ed illimitata garanzia per l'assunzione di tutte le spese, tutti gli impegni e gli obblighi previsti dal presente accordo per sé stessa, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

ALLEGATI:

- "1": Estratto mappa wegis (C.T.), dell'ambito oggetto del presente accordo, scala 1:2'000;
- "2": Planimetria dell'ambito, oggetto del presente accordo, di cui all'elaborato tecnico "Tav. n° 13.1.2" - P.I. approvato in maggio 2013 - scala 1:5'000;
- "3": Planimetria dell'ambito, oggetto del presente accordo, di cui all'elaborato tecnico "Carta della Trasformabilità (P.A.T.)" - scala 1:10'000;
- "4": Estratto mappa wegis (C.T.), scala 1:2'000 con evidenziata la zona indicativa in cui realizzare la nuova volumetria per uso residenziale (ampliamento).

Noventa Vicentina, li 01 agosto 2013

La Ditta:





Il Comune di Noventa Vicentina:

ALLEGATO "1"

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

scala 1:2.000

**Comune di Noventa Vicentina (VI),
via Maddalena
Foglio n° 16, mappale n° 6**

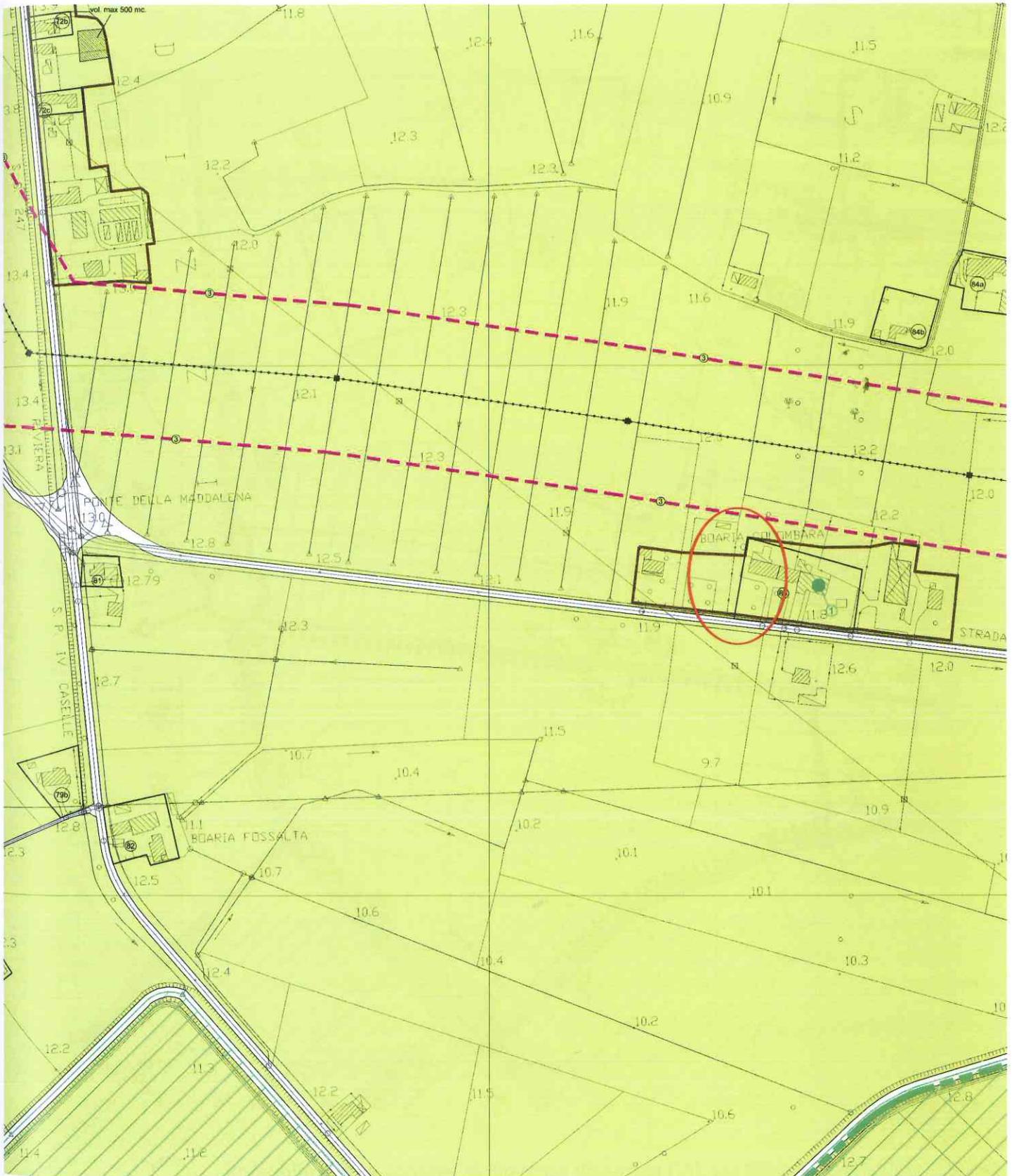


5-Mar-2013 9:41
Prot. n. T41419/2013

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

Comune: NOVENTA VICENTINA
Foglio: 16

ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI (maggio 2013)
 (scala 1:5.000)



Comune di Noventa Vicentina (VI), via Maddalena

Identificazione urbanistica: Zona Agricola

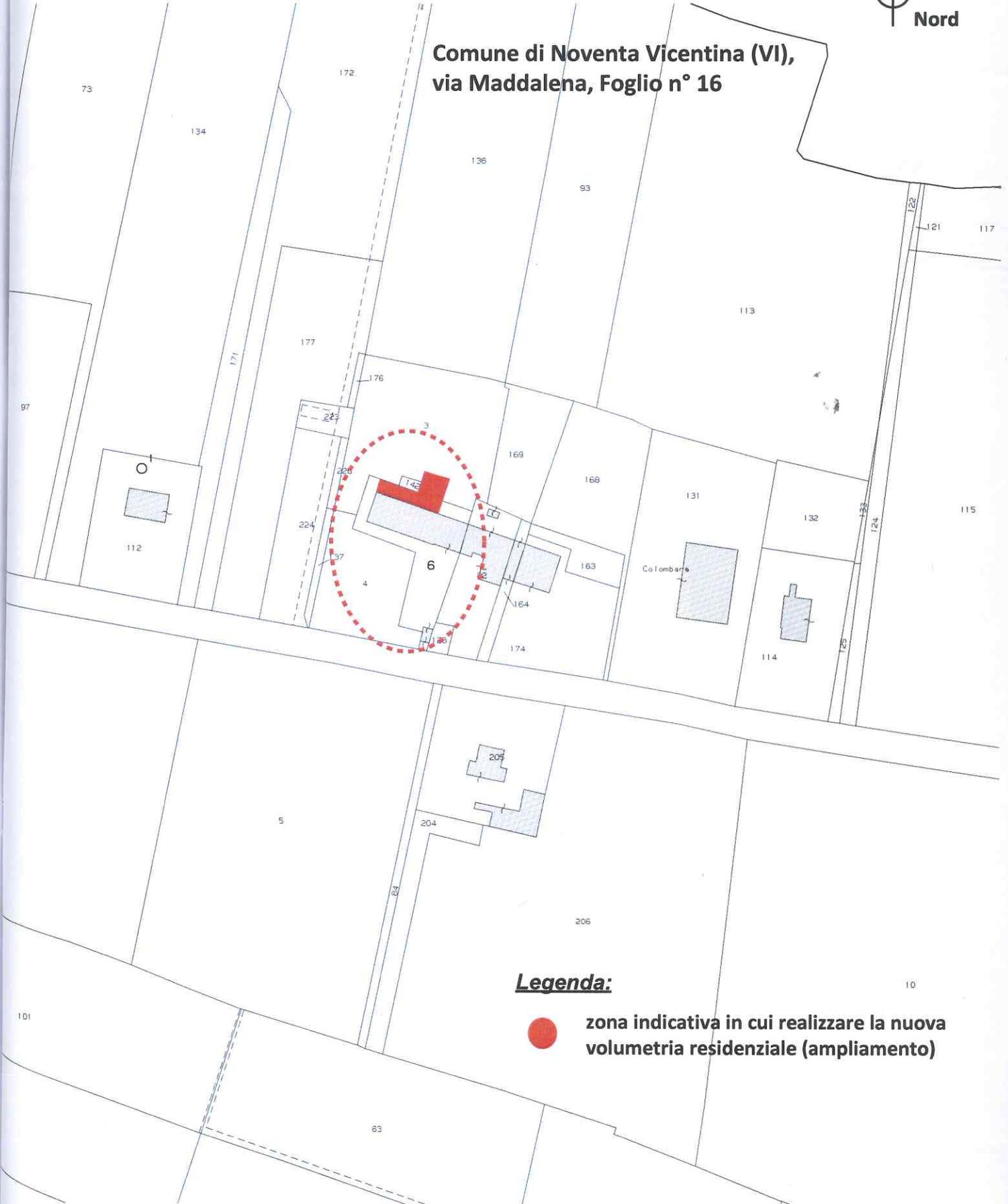
Immobile ubicato all'interno del perimetro di un nucleo rurale (art. 23 – N.T.O.)

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

scala 1:2.000



Comune di Noventa Vicentina (VI),
via Maddalena, Foglio n° 16



Legenda:



zona indicativa in cui realizzare la nuova
volumetria residenziale (ampliamento)