

U.O.
No. Com.
p. V.U.
st. Sec.

Impe- zo	Ceno- scenze
X	

COMUNE DI NOVENTA VICENTINA
PROVINCIA DI VICENZA

COMUNE DI NOVENTA VICENTINA
Uff. Protocollo
22 SET. 2020
Prot. N. **00017083**

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

Visto: IL SINDACO

TRA IL COMUNE DI NOVENTA VICENTINA (VI) E LA DITTA REALE S.R.L. PER LA RIZONIZZAZIONE DEL TERRENO DI SUA PROPRIETA' INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FG. 12 MAPPALE N. 1336 (parte) - 1322 (parte) DA ZONA PER PARCHEGGI PUBBLICI A ZONA D1 - ARTIGIANALE E INDUSTRIALE E COMMERCIALE DI RIQUALIFICAZIONE

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

REALE S.R.L. con sede a Noventa Vicentina in via Mulinello n. 8 - p.iva 01838660247, in qualità di proprietaria del terreno censito catastalmente al **FG. 12 MAPPALE N. 1336 - 1322** di seguito, per brevità, denominata anche **"la ditta"**

Premesso che

- con domanda per variazione del Piano degli Interventi prot. 4254 del 03/03/2020 la ditta ha richiesto la riclassificazione in zona D1 - ARTIGIANALE E INDUSTRIALE E COMMERCIALE DI RIQUALIFICAZIONE del terreno in sua proprietà individuato catastalmente al fg. 12 mappale n. 1336 (parte) - 1322 (parte);
- il vigente PI classifica il terreno in oggetto come zona per parcheggi pubblici di progetto;
- Il PAT include il terreno di proprietà della ditta interessata al presente accordo entro un'area classificata in area di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttiva in ATO 3;
- Compatibilmente alle previsioni di PAT, e considerato che è stato verificato il rispetto della dotazione complessiva di aree a standard, è possibile il cambio di destinazione urbanistica da zona destinata a parcheggi pubblici a zona D1 - ARTIGIANALE E INDUSTRIALE E COMMERCIALE DI RIQUALIFICAZIONE;
- 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 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;

- che in tale contesto è stata sviluppata la presente proposta di concertazione urbanistica finalizzata alla riclassificazione di una porzione di terreno di proprietà della ditta richiedente in zona D1, precedentemente individuato come zona da adibire a parcheggi pubblici, a fronte della verifica del rispetto delle dotazioni di standard urbanistico e della realizzazione di opere pubbliche nell'area o alla cessione di aree.
- 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. Nella nuova individuazione di un ambito soggetto ad accordo procedimentale ex art 6 LR 11/2004 con zonizzazione di un ambito di proprietà da zona a parcheggi pubblici a zona D1 come meglio specificato negli allegati al presente accordo.
2. Nella corresponsione al Comune di Noventa Vicentina, a titolo di perequazione, della somma di € 6.037,50, calcolati sul 50% del plusvalore acquisito dall'immobile conseguentemente la trasformazione urbanistica dell'area (483 mq. x 25 €/mq x 50%), come meglio precisato nella stima definita in contraddittorio tra la ditta e l'ufficio tecnico comunale in allegato al presente accordo.

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 € 6.037,50 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 3.018,75 (50% dell'importo complessivo) entro 30 giorni dalla adozione del piano degli interventi cui accede il presente accordo.

- Euro 3.018,75 (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 del Settimo 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.

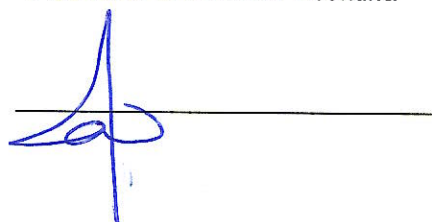
ART. 5 – SPESE

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

REALE s.r.l.
Via Mulino, 8
36025 NOVENTA VICENTINA (VI)
C. Fisc. e P. IVA 01838660247

Il Comune di Noventa Vicentina



Allegati:

- allegato n. 1 richiesta della ditta con domanda per variazione del Piano degli Interventi in data 03/03/2020 prot. n. 4254
- allegato n. 2 estratto del P.I. vigente
- allegato n. 3 proposta di variazione della zonizzazione urbanistica da inserire nel prossimo P.I.
- allegato n. 4 stima della perequazione

COMUNE DI NOVENTA VICENTINA
 03 MAR. 2020
 00004254

COMUNE DI NOVENTA VICENTINA
 ORIGINALI
 CANTIERI
 Sindaco
 Segr. Gen.
 Resp. 1ª U.O.
 Resp. 2ª U.O.
 Resp. 3ª U.O.
 Resp. 4ª U.O.
 Messo Com.
 Resp. V.U.
 Assit. Soc.

Compe- tenza	Cono- scenza
X	

Alla c.a. di: – Signor SINDACO del COMUNE
 di Noventa Vicentina (VI)
 – RESPONSABILE AREA TECNICA
 U.T.C. di Noventa Vicentina (VI)

Visto
 SINDACO

OGGETTO: Richiesta di “variazione urbanistica” da prevedere con il nuovo
 “Ottavo P.I.” inerente ad un immobile, in proprietà, sito in Via Buonarroti –
RICHIESTA di: TRASFORMAZIONE di una porzione di terreno da attuale zona “F4”
 (zona destinata a parcheggio pubblico: mai attuata) a futura zona “D1”
 (artigianale industriale, ecc.) priva di capacità edificatoria.

Soggetto Proprietario e Richiedente: “REALE S.r.l.” con sede legale a
 Noventa Vicentina (VI) in via Mulinello n° 8 (C.F. e P.IVA: 01838660247) – Legale
 Rappresentante: Sig. VACCARO Luca ([REDACTED])
 [REDACTED] ed ivi residente [REDACTED]

La Società “REALE S.r.l.” è attualmente Proprietaria di un immobile, a prevalente
 indirizzo produttivo, privo di edificazioni (è stata recentemente completata la
 demolizione di un vecchio edificio artigianale che lo caratterizzava), il quale è stato
 acquistato con Atto di Compravendita redatto dal Notaio ITRI Beniamino in data
 02.03.2020, suo Rep. n° \ (NOV ANCORA COMUNICATO)
 Esso è sito a Noventa Vicentina in Via Buonarroti: quest’ultima è una strada
 privata, collegata a Via Bergoncino, che permette di raggiungere l’immobile stesso;
 una porzione di detta strada privata risulta di proprietà di “REALE S.r.l.”. L’immobile
 acquistato è catastalmente identificato nel seguente modo.

Catasto Fabbricati - Comune di Noventa Vicentina – Foglio n° 12:
 - mapp. n° 1336 - area urbana (cat. F/1) con consistenza catastale di 2.380 mq -

Via Buonarroti snc;

- mapp. n° 1318 area urbana (cat. F/1), con consistenza catastale di 120 mq - Via

Buonarroti snc;

Catasto Terreni - Comune di Noventa Vicentina – Foglio n° 12:

- mapp. n° 1322 – Semin. Arbor. - cl 4 - Ha 00.14.53 - R.D. € 8,69 - R.A. € 6,38;

- mapp. n° 1323 – Semin. Arbor. - cl 4 - Ha 00.00.57 - R.D. € 0,34 - R.A. € 0,25.

La posizione urbanistica del compendio immobiliare, in proprietà, è la seguente:

- la maggior parte della sua estensione è in zona "D1" (zona artigianale industriale

e commerciale di riqualificazione); - una piccola striscia di terreno, identificata con i

mapp. n° 1323 e porz. del 1318, è destinata a strada/viabilità di progetto (trattasi di

una porzione di Via Buonarroti, la quale è attualmente di proprietà privata dei vari

frontisti); - una porzione di terreno, della estensione planimetrica di circa 483 mq

(porz. dei mapp. n° 1336 e 1322) è in "F4" - zona destinata a parcheggio pubblico.

Tale area, posta in zona "F4", è l'oggetto della presente istanza. Si tratta di una

vecchia previsione urbanistica, presente da circa 30 anni nelle tavole dello

Strumento Urbanistico Generale di Noventa Vicentina (originariamente nel P.R.G.;

attualmente nel P.I.).

Questo tipo di destinazione urbanistica dovrebbe comportare un "vincolo

preordinato all'esproprio": a distanza di vari decenni (ben oltre il termine temporale

di 5 anni) questo non è mai stato attuato. Valutando la posizione urbanistica di

detta modesta area, ci sono perplessità sull'attuale esistenza di "motivi di interesse

generale" per la sua acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, e per

una sua trasformazione a parcheggio pubblico.

Innanzitutto, la strada Via Buonarroti, oltre che essere a fondo cieco, è di proprietà

privata e serve solamente i proprietari frontisti. Inoltre, verificando le tavole del

Piano degli Interventi, si nota che la citata "zona F4" non è a diretto contatto con l'area destinata a strada (via Buonarroti), ma è un po' rientrata all'interno della Zona "D1"; tra l'altro, graficamente essa è dislocata in una posizione, ed ha una forma planimetrica, tale per cui, se dovesse essere attuata, creerebbe pregiudizio alla futura utilizzazione dell'area posta in zona D1, di nostra proprietà.

Dato che è intenzione della Società che rappresento di procedere, fra non molto, con una nuova edificazione sul predetto immobile produttivo, preso atto, poi, del "Documento del Sindaco" di cui all'art. 18, c.1, della L. R. n° 11/2004, finalizzato all'avvio del procedimento di formazione ed approvazione di un nuovo Piano degli Interventi, e che l'Amministrazione Comunale si accinge, entro breve tempo, a redigere l'Ottavo P.I., viste le premesse sopra esposte, il sottoscritto Vaccaro Luca, nella sua qualità di Legale Rappresentante di REALE S.r.l., cortesemente

CHIEDE,

che, contestualmente alla stesura del predetto nuovo 8° P.I., possa essere prevista anche una variazione urbanistica per il suddetto Ns. immobile, con la quale possa essere attuata una **trasformazione della zona "F4" (di 483 mq), in una zona "D1" (zona artigianale industriale e commerciale di riqualificazione), con la prerogativa che essa dovrebbe essere priva di capacità edificatoria (tale, quindi, da non andare a modificare il carico urbanistico dell'ambito in cui si trova l'immobile).**

Viste le motivazioni e le prerogative sopra esposte, si ritiene che la presente istanza possa essere ritenuta plausibile e meritevole di valutazione ed accoglimento.

Si **CHIEDE**, pertanto, che oltre a recepire quanto sopra, siano valutate/indicate

le modalità con cui si possa dare attuazione alla auspicata trasformazione urbanistica: a tal fine, la Società scrivente si rende disponibile a valutare le possibili soluzioni proposte dall'Amministrazione Comunale di Noventa Vicentina e dalla sua Area Tecnica.

Si coglie l'occasione per porgere Cordiali Saluti.

Allegati:

- Estratto catastale con evidenziato l'immobile;
- Estratto mappa del Piano degli Interventi vigente;

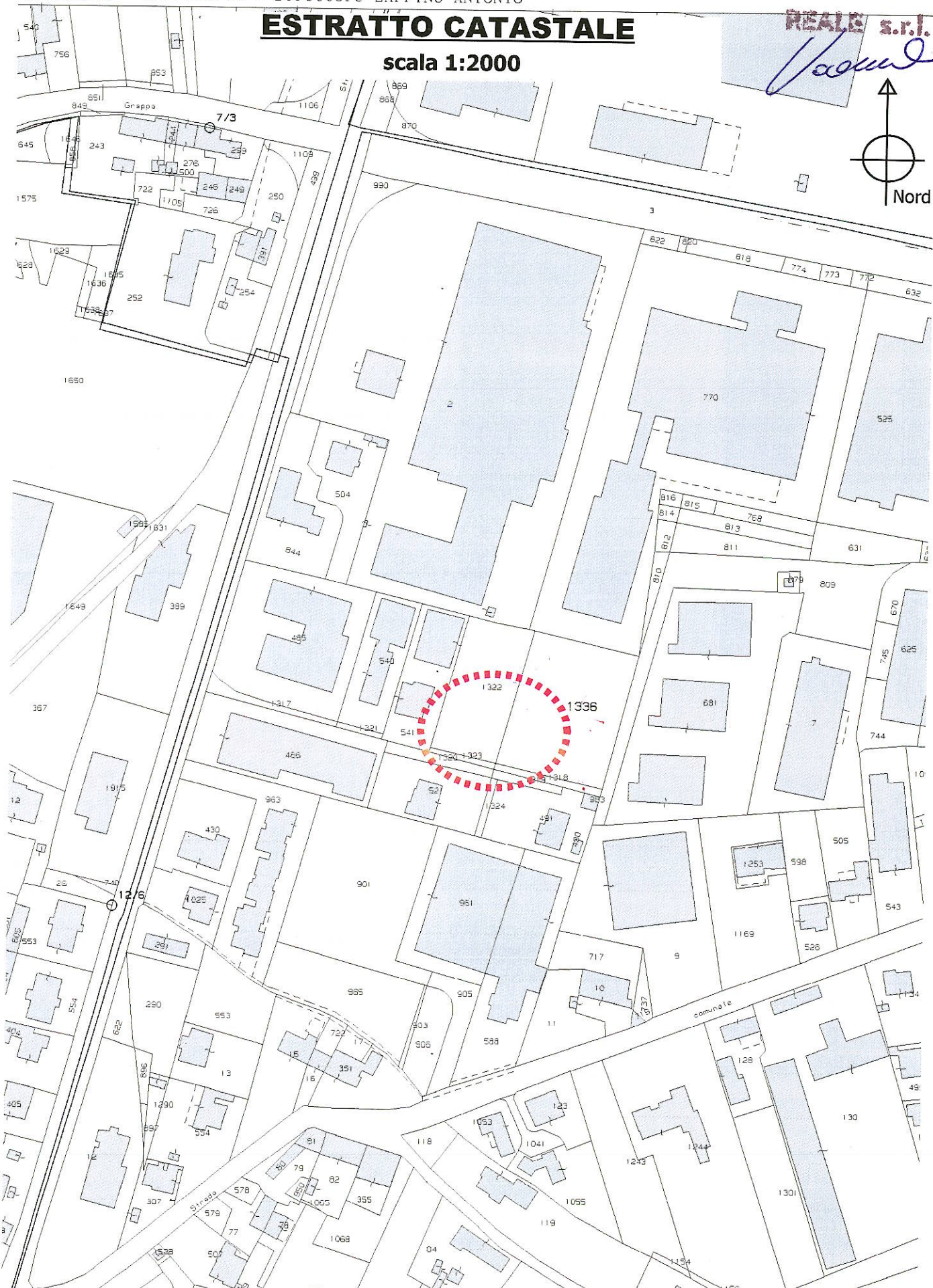
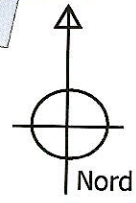
Noventa Vicentina, li 02 MAR 2020

F.TO:  (Vaccaro Luca per REALE S.r.l.)
REALE S.r.l.


ESTRATTO CATASTALE

scala 1:2000

REALE s.r.l.



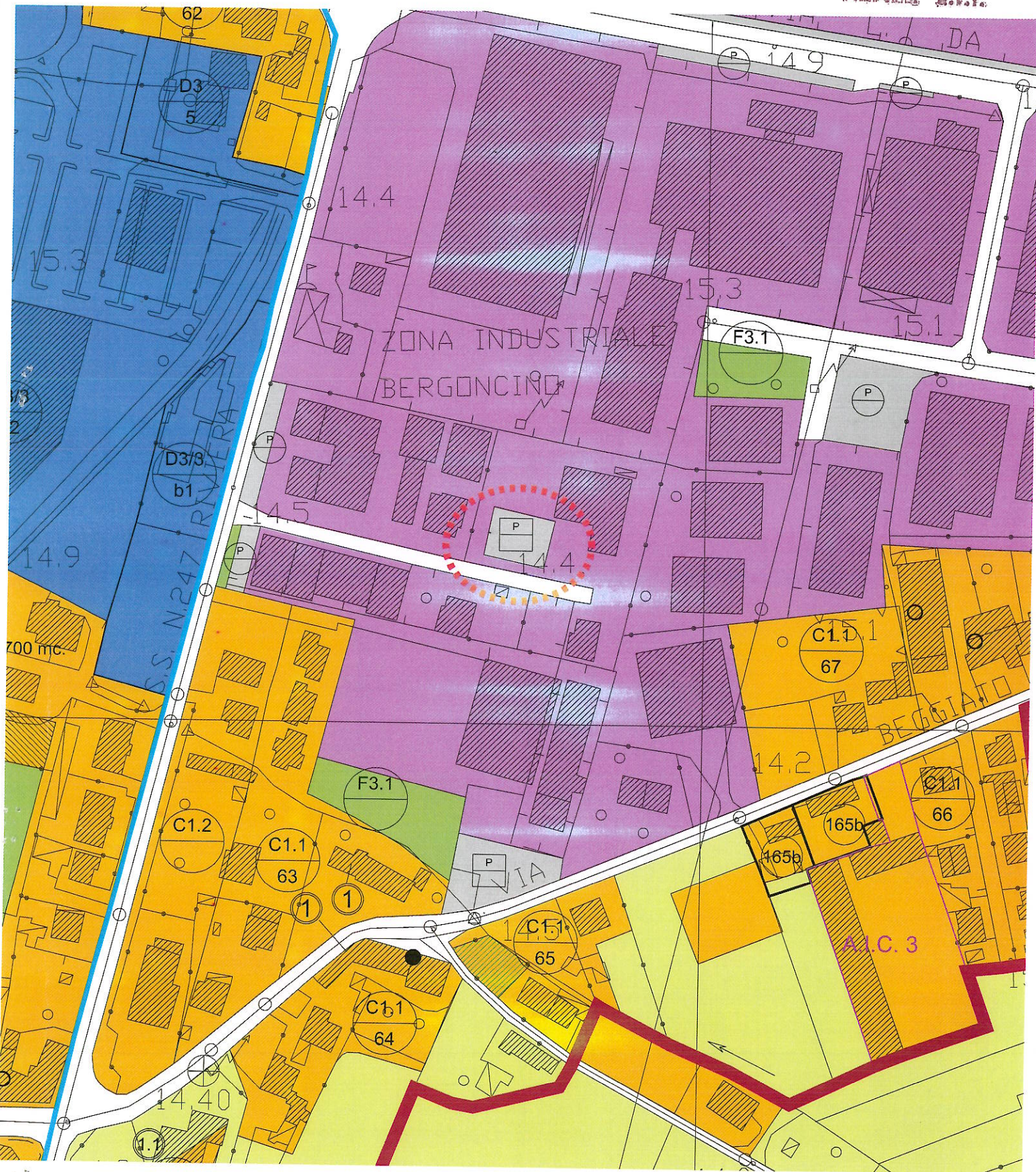
Comune NOVENTA VICENTINA (VI), via Buonarroti

Legenda:  Immobile oggetto della presente Richiesta di TRASFORMAZIONE di una porzione di terreno da attuale zona "F4" (zona destinata a parcheggio pubblico: mai attuata) a futura zona "D1" (artigianale industriale, ecc.) priva di capacità edificatoria.


ESTRATTO VIGENTE P.I. (Piano degli Interventi)

scala 1:2000

Team
REALE s.r.l.



Comune NOVENTA VICENTINA (VI), via Buonarroti

Legenda:  Immobile oggetto della presente Richiesta di TRASFORMAZIONE di una porzione di terreno da attuale zona "F4" (zona destinata a parcheggio pubblico: mai attuata) a futura zona "D1" (artigianale industriale, ecc.) priva di capacità edificatoria.

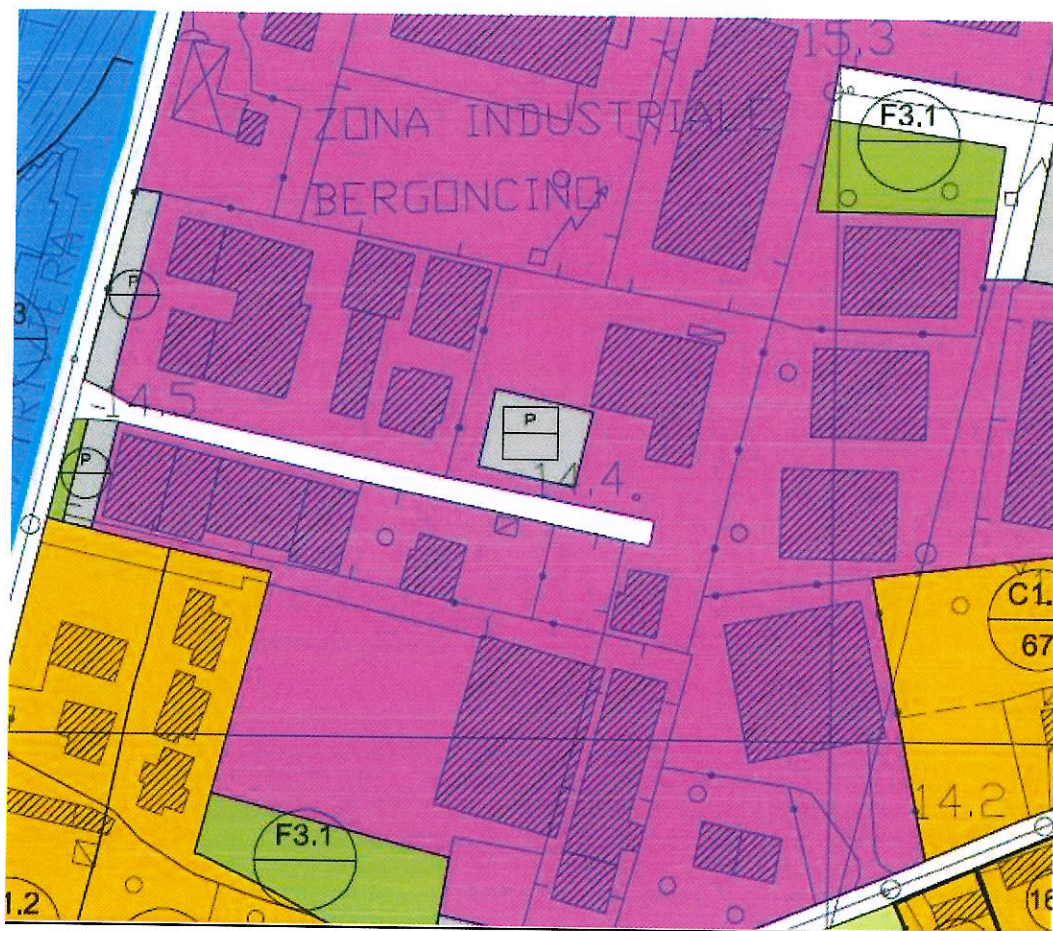


COMUNE DI NOVENTA VICENTINA PROVINCIA DI VICENZA

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 REALE S.R.L. PER LA RIZONIZZAZIONE DEL TERRENO DI SUA PROPRIETA' INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FG. 12 MAPPALE N. 1336 (parte) – 1322 (parte) DA ZONA PER PARCHEGGI PUBBLICI A ZONA D1 - ARTIGIANALE E INDUSTRIALE E COMMERCIALE DI RIQUALIFICAZIONE

all. 2 – estratto del P.I. vigente



La Ditta

REALE s.r.l.
Via Mulinello, 8
36025 NOVENTA VICENTINA (VI)
C. Fisc. e P. IVA 0183866024

Il Comune di Noventa Vicentina



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 REALE S.R.L. PER LA RIZONIZZAZIONE DEL TERRENO DI SUA PROPRIETA' INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FG. 12 MAPPALE N. 1336 (parte) – 1322 (parte) DA ZONA PER PARCHEGGI PUBBLICI A ZONA D1 - ARTIGIANALE E INDUSTRIALE E COMMERCIALE DI RIQUALIFICAZIONE

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



La Ditta

REALE s.r.l.
Via Mulinello, 8
36025 NOVENTA VICENTINA (VI)
C. Fisc. e P. IVA 01838660247

Il Comune di Noventa Vicentina



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 REALE S.R.L. PER LA RIZONIZZAZIONE DEL TERRENO DI SUA PROPRIETA' INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FG. 12 MAPPALE N. 1336 (parte) – 1322 (parte) DA ZONA PER PARCHEGGI PUBBLICI A ZONA D1 - ARTIGIANALE E INDUSTRIALE E COMMERCIALE DI RIQUALIFICAZIONE

All.4 – stima della perequazione

VALORE INIZIALE	Zona urbanistica	mq	euro/mq	valore
	Parcheggio pubblico	483	€ 35,00	€ 16.905,00
VALORE FINALE	Zona urbanistica	mq	euro/mq	valore
	zona D1	483	€ 60,00	€ 28.980,00
PLUSVALORE				€ 12.075,00
PEREQUAZIONE (50% DEL PLUSVALORE)				€ 6.037,50

La Ditta

REALE s.r.l.
Via Mulinello, 8
36025 NOVENTA VICENTINA (VI)
C. Fisc. e P. IVA 01838660247

Il Comune di Noventa Vicentina