



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 ZATTRA GIULIANO PER LA CONVERSIONE IN RESIDENZIALE DI 758 MC RUSTICI ESISTENTI SUL TERRENO DI SUA PROPRIETÀ INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FG. 2 MAPPALE N. 1116 subb. 7-8.

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

ZATTRA GIULIANO nato a [REDACTED] - C.F. [REDACTED] in qualità di proprietario del terreno censito catastalmente al **FG. 2 MAPPALE N. 1116** di seguito, per brevità, denominata anche "la ditta"

Premesso che

- con domanda per variazione del Piano degli Interventi prot. 24687 del 6 dicembre 2019 e successiva in data 31 agosto 2020 prot. n. 15684, la ditta ha richiesto la possibilità di trasformare in residenziale il volume esistente a rustico che insiste sul terreno in proprietà censito catastalmente al **FG. 2 MAPPALE N. 1116 subb. 7-8**;
- il vigente PI classifica il terreno oggetto di richiesta di trasformazione di proprietà della ditta come zona C1.2 B residenziale periurbana di completamento con previsione entro un ambito di bene storico testimoniale (scheda n. 180);
- Il PAT include il terreno di proprietà della ditta interessata al presente accordo entro una zona classificata come area di urbanizzazione consolidata in ATO 2;
- Compatibilmente alle previsioni di PAT, è possibile in tale area l'individuazione di un volume edificabile equivalente alla volumetria rustica esistente, nei limiti e modalità indicate dalle NTO;
- 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 alla individuazione di una capacità edificatoria specifica per il terreno in oggetto pari a mc 758,00, equivalente alla volumetria rustica esistente;
- 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 individuazione di una capacità edificatoria specifica per il terreno in oggetto pari a mc 758,00, equivalente alla volumetria rustica esistente, come da elaborati grafici allegati al presente accordo, senza modificare contenuti e previsioni della scheda n. 180;
2. Nella corresponsione al Comune di Noventa Vicentina, a titolo di perequazione, della somma di € 13.756,00 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 e giusta sintesi allegata al presente accordo (allegato 4);

Si precisa che l'area oggetto di trasformazione sarà individuata come lotto ricadente in zona C1.2, di volumetria assegnata di mc 758,00, nel rispetto, per quanto alla disciplina urbanistica, di quanto previsto dalle NTO per tali zone e della scheda 180.

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 € 13.756,00 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 6.878,00 (50% dell'importo complessivo) entro 30 giorni dalla adozione del piano degli interventi cui accede il presente accordo.
- Euro 6.878,00 (50% dell'importo complessivo) entro 3 mesi successivi alla approvazione del piano e comunque previo rilascio, prima della approvazione, di una idonea garanzia fideiussoria di pari importo.

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 di cui al punto A. del presente articolo da parte della ditta o dei suoi aventi causa, comporta lo stralcio dell'accordo stesso e delle previsioni urbanistiche relative dal piano degli interventi in formazione, 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.

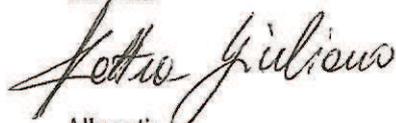
ART. 4 – CONDIZIONE SOSPENSIVA

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 – richieste della ditta con domanda per variazione del Piano degli Interventi prot. 24687 del 5/12/2019 e prot. 15284 del 06/12/19;
- all. 2 – estratto del P.I. vigente
- all. 3 – proposta di variazione della zonizzazione urbanistica da inserire nel prossimo P.I.
- all. 4 – prospetto sintetico stima perequazione



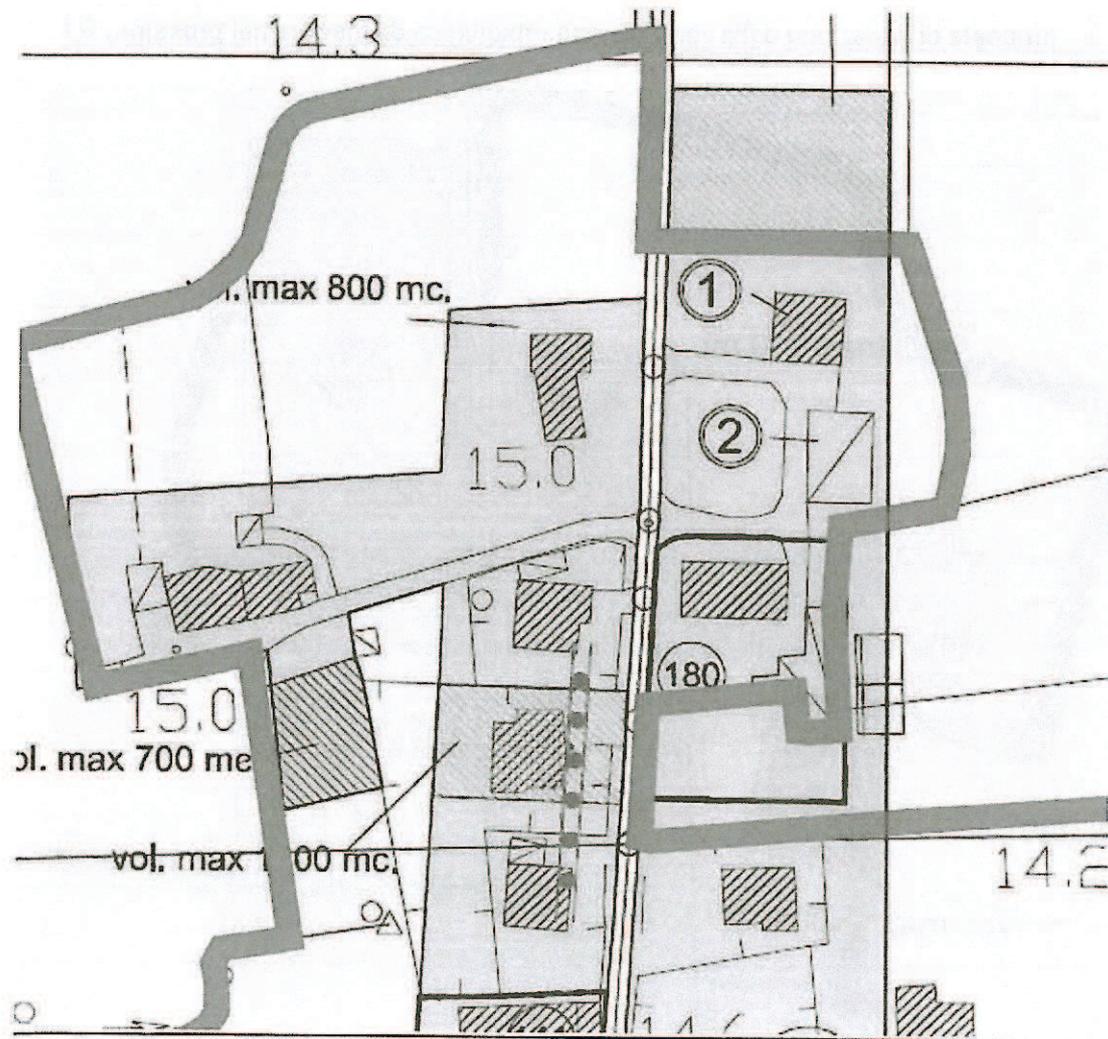
COMUNE DI NOVENTA VICENTINA

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 ZATTRA GIULIANO PER LA
CONVERSIONE IN RESIDENZIALE DI 758 MC RUSTICI ESISTENTI SUL TERRENO DI SUA
PROPRIETÀ INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FG. 2 MAPPALE N. 1116 sub. 7-8.**

all. 2 - estratto del P.I. vigente



La Ditta

Zattra Giuliano

Il Comune di Noventa Vicentina

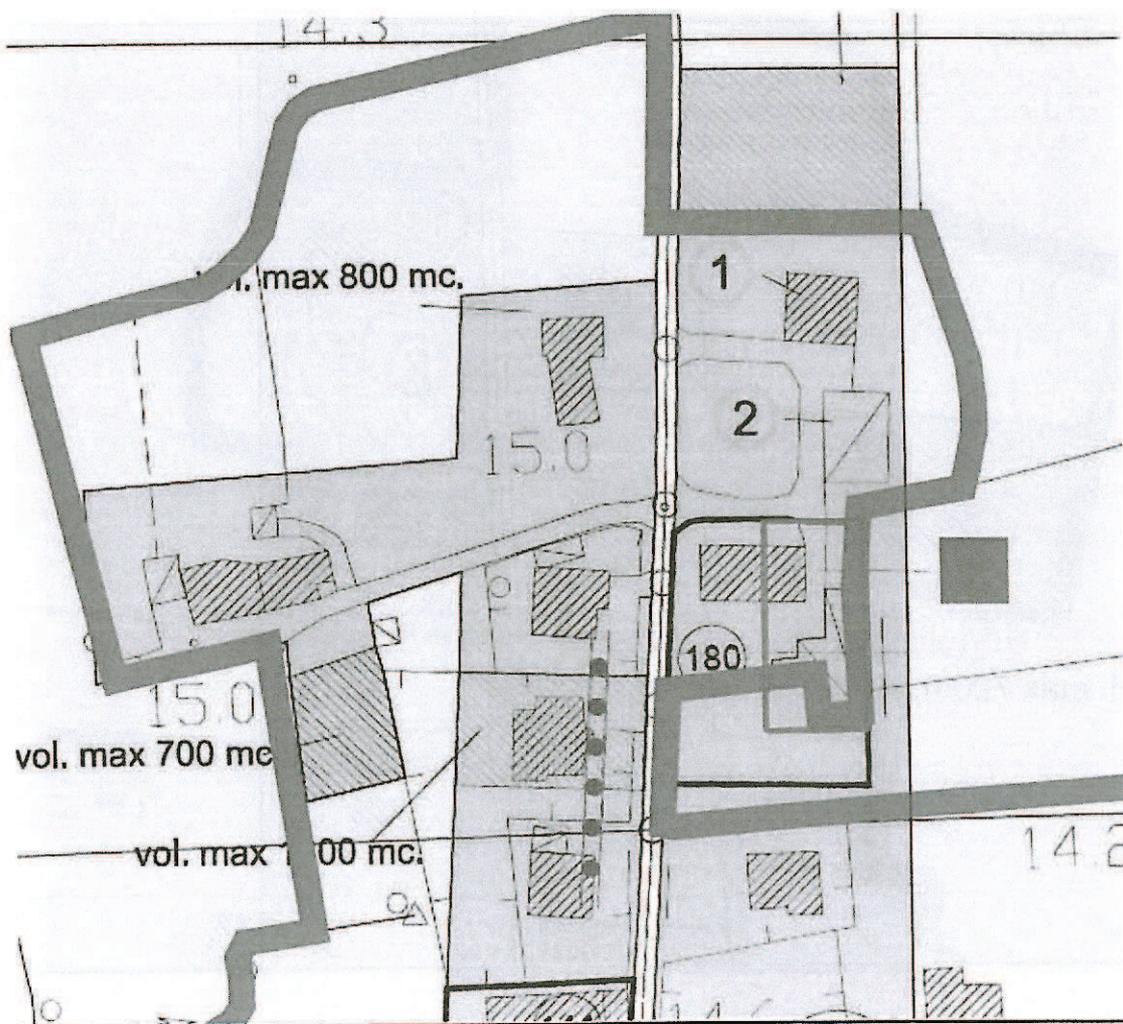


COMUNE DI NOVENTA VICENTINA
PROVINCIA DI VICENZA

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 ZATTRA GIULIANO PER LA
CONVERSIONE IN RESIDENZIALE DI 758 MC RUSTICI ESISTENTI SUL TERRENO DI SUA
PROPRIETÀ INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FG. 2 MAPPALE N. 1116 sub. 7-8.**

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



La Ditta

Zattra Giuliano

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 ZATTRA GIULIANO PER LA
 CONVERSIONE IN RESIDENZIALE DI 758 MC RUSTICI ESISTENTI SUL TERRENO DI SUA
 PROPRIETÀ INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FG. 2 MAPPALE N. 1116 sub. 7-8.**

All.4 - stima della perequazione

accordo pubblico privato ditta Zattra
 calcolo perequazione

VALORE INIZIALE	Zona urbanistica C 1.2	mq 505,3333333	euro/mq € 56,81	valore € 28.707,99
VALORE FINALE	Zona urbanistica C 1.2 con volume assegnato	mc 758	euro/mc € 90,00	valore € 68.220,00
DEMOLIZIONI				€ 12.000,00
PLUSVALORE				€ 27.512,01
PEREQUAZIONE (50% DEL PLUSVALORE)				€ 13.756,01

La Ditta

Zattra Giuliano

Il Comune di Noventa Vicentina

Mittente:

ZATTRA GIULIANO



Comune di NOVENTA VICENTINA

Origine	Conoscenza
Comune	
Sindaco	
Segr. Gen.	
Resp. 1° U.O.	
Resp. 2° U.O.	X
Resp. 3° U.O.	
Resp. 4° U.O.	
Messa Com.	
Resp. V.U.	
Assist. Soc.	

AL SIG. SINDACO
del Comune di Noventa Vicentina

Visto: IL SINDACO

**OGGETTO: OTTAVO PIANO DEGLI INTERVENTI
RICHIESTA CANCELLAZIONE SCHEDA N. 180 – BLOCCO N. 2**

Il sottoscritto **ZATTRA GIULIANO**, residente a [redacted] - C.F. [redacted] - in qualità di proprietario del fabbricato residenziale sito in Via Angussola a Noventa Vic.na (VI) ed identificato catastalmente al NCEU Foglio 2 Mappale 1116 Sub. 2, inserito in zona residenziale C1.2 e facente parte dei beni storici e testimoniali individuati nella scheda n. 180 del Comune di Noventa Vic.na (blocco 2), con la presente

PREMESSO

- che l'abitazione si trova in cattivo stato di manutenzione e necessita di un intervento pesante di ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica;
- che da una valutazione tecnica/storica/architettonica il fabbricato è stato realizzato prima del 1900 con utilizzi di materiale scadenti ed è privo di particolari aspetti e caratteristiche architettoniche;
- che a sud dello stesso è stata costruita negli anni successivi una superfetazione ad uso ripostiglio/deposito, attualmente fatiscente, con muratura in sasso e tetto in lamiera, quindi completamente diversa dall'abitazione anche a livello architettonico;
- che successivamente è stata realizzata in aderenza al fabbricato in oggetto, lato nord, un'altra abitazione con uno stile architettonico completamente diverso (identificata nella scheda n. 180 al blocco 1), che non rispecchia in alcun modo le caratteristiche tipologiche dell'immobile originario sia per lo stile che per i materiali e le finiture utilizzati;

CHIEDE

alla S.V. che nell'approvazione del 8° Piano Interventi venga eliminata/rettificata la scheda n. 180 che impone al fabbricato in oggetto un grado di protezione 4, limitando quindi al sottoscritto la possibilità di demolire completamente l'immobile in quanto non presenta alcun carattere storico e testimoniale.

DICHIARA

Mittente:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

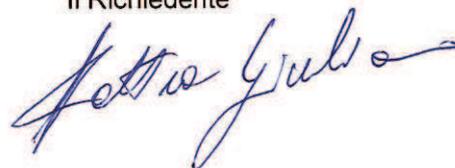
inoltre di essere disponibile a sottoscrivere un impegno unilaterale d'obbligo con il Comune di Noventa Vic.na (VI) alle condizioni che l'Amministrazione indicherà.

Il tecnico di riferimento è il Geom. Marco Mazzucco, con studio in [REDACTED]
[REDACTED] 0 (contatto [REDACTED]).

Porgo cordiali saluti.

Noventa Vic.na, 13.08.2020

Il Richiedente



In allegato alla presente:

- estratto di mappa;
- scheda n. 180;
- documentazione fotografica.

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza**

Dichiarazione protocollo n. VI0054164 del 17/04/2015
Planimetria di u.i.u. in Comune di Noventa Vicentina
Via Angussola

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 2
Particella: 1116
Subalterno: 2

Compilata da:

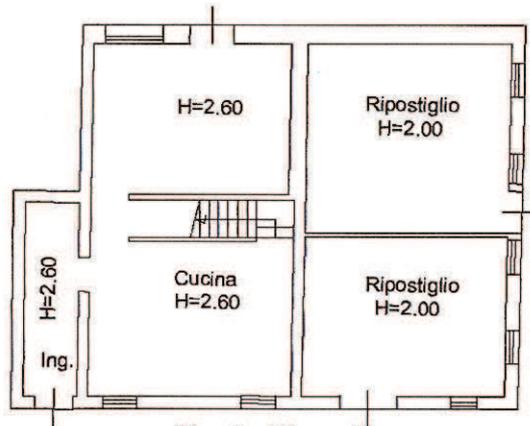
Giacometti Renato
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Vicenza

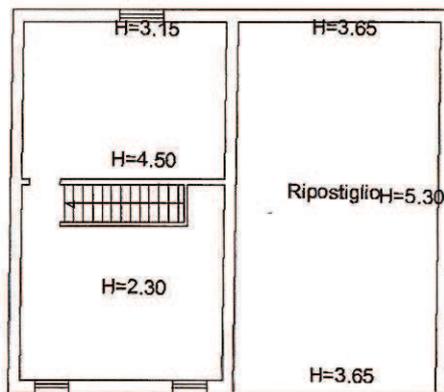
N. 2488

cheda n. 1

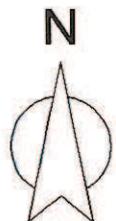
Scala 1:200



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo





17-Apr-2020 11:24:16
Prot. n. T57659/2020

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

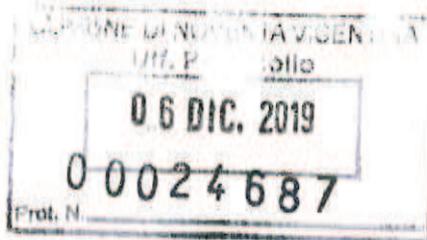
Comune: NOVENTA VICENTINA
Foglio: 2





Mittente:

████████████████████
V ████████████████████
C ████████████████████



Al Sig. Sindaco
del Comune di Noventa Vic.na .VI.

**OGGETTO: OTTAVO PIANO DEGLI INTERVENTI
RICHIESTA DI RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA FABBRICATI**

Il sottoscritto **ZATTRA GIULIANO**, residente a **██████████**,
██████████ in qualità di comproprietario dei fabbricati identificati catastalmente al NCEU
Comune di Noventa Vic.na (VI) Via Angussola Foglio 2 Mappale 1116-1117,

PREMESSO

- che detti fabbricati si trovano in cattivo stato di manutenzione e necessitano di un intervento pesante di ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica;
- che gli stessi sono distribuiti in maniera disordinata all'interno dell'area di proprietà;

CHIEDE

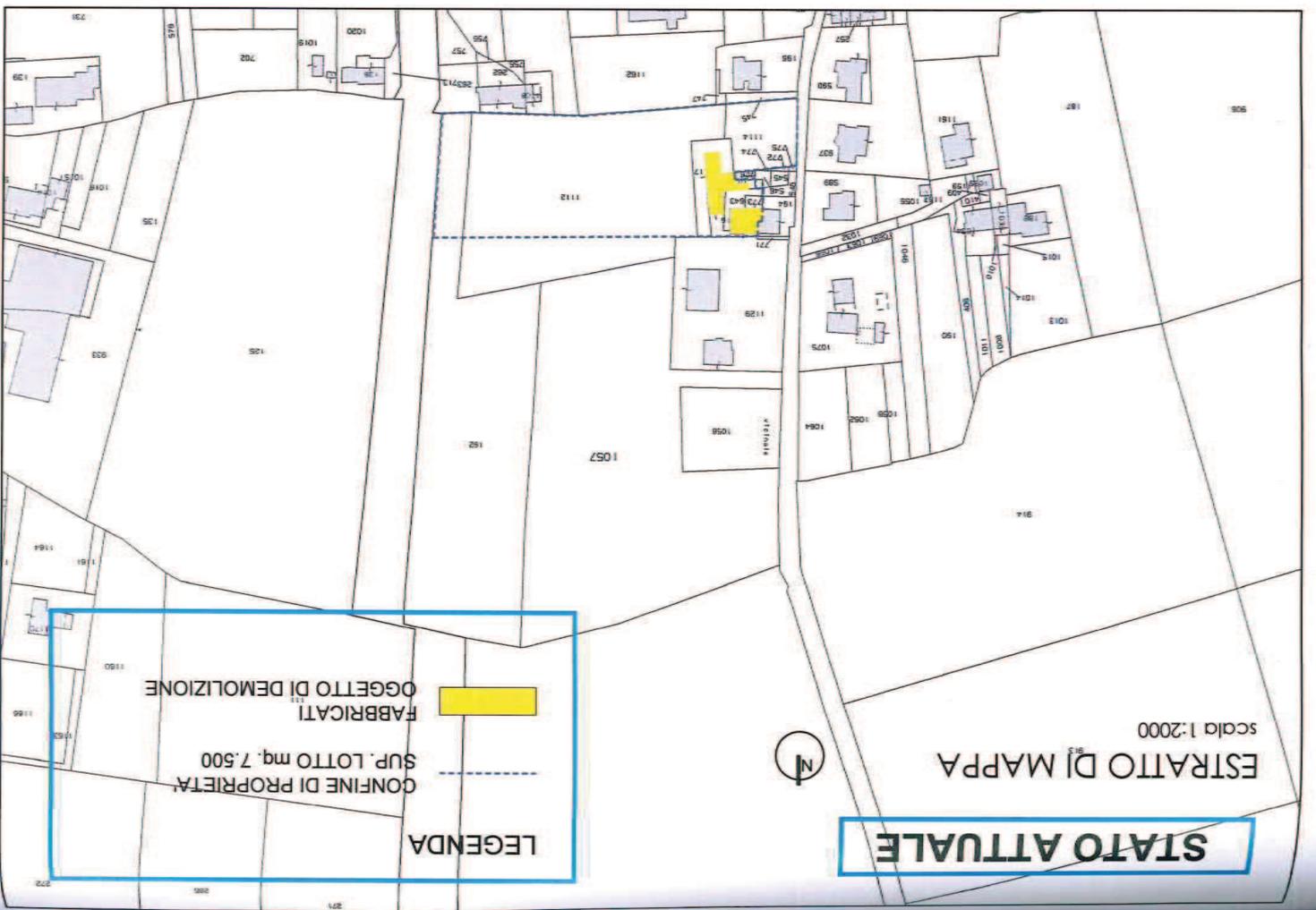
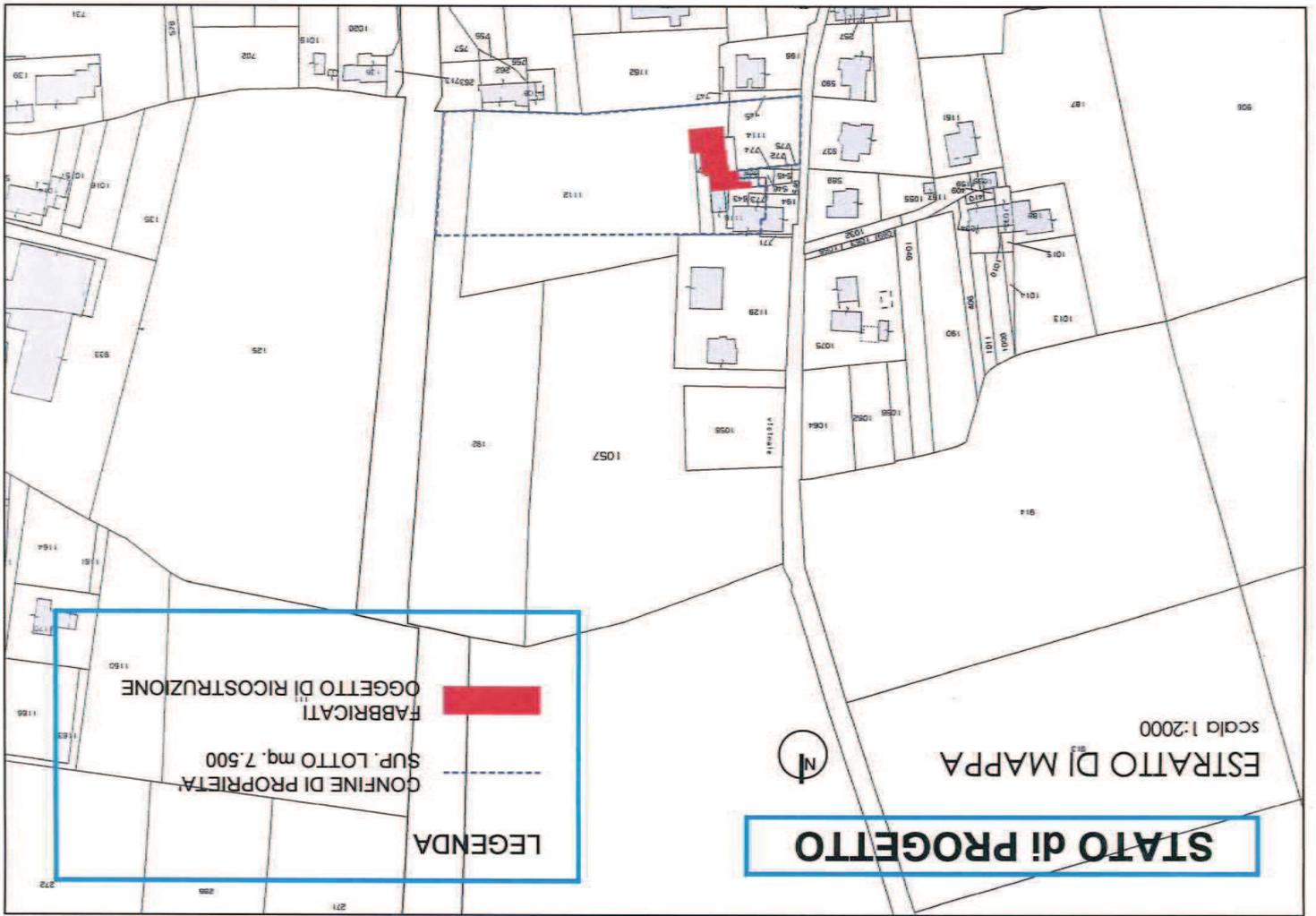
alla S.V. che nell'approvazione del 8° Piano Interventi venga valutata la possibilità di ridistribuire l'attuale volumetria di mc. 1.580 mediante la demolizione totale degli edifici con ricostruzione e spostamento, come meglio evidenziato nelle tavole grafiche allegate alla presente, a firma del Geom. Marco Mazzucco, con studio **██████████** V **██████████**
██████████

DICHIARA

inoltre di essere disponibile a sottoscrivere un impegno unilaterale d'obbligo con il Comune di Noventa Vic.na (VI) alle condizioni che l'Amministrazione indicherà.

Noventa Vic.na, 29.11.2019

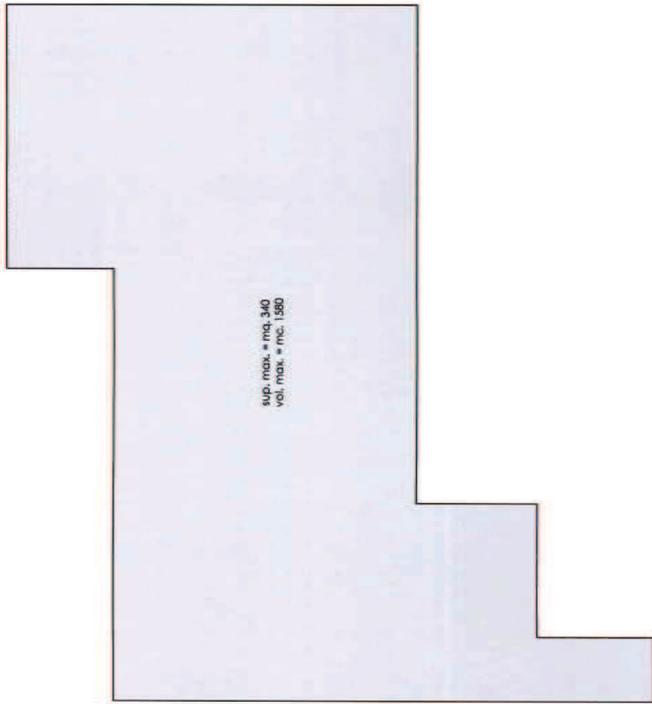
Il Richiedente



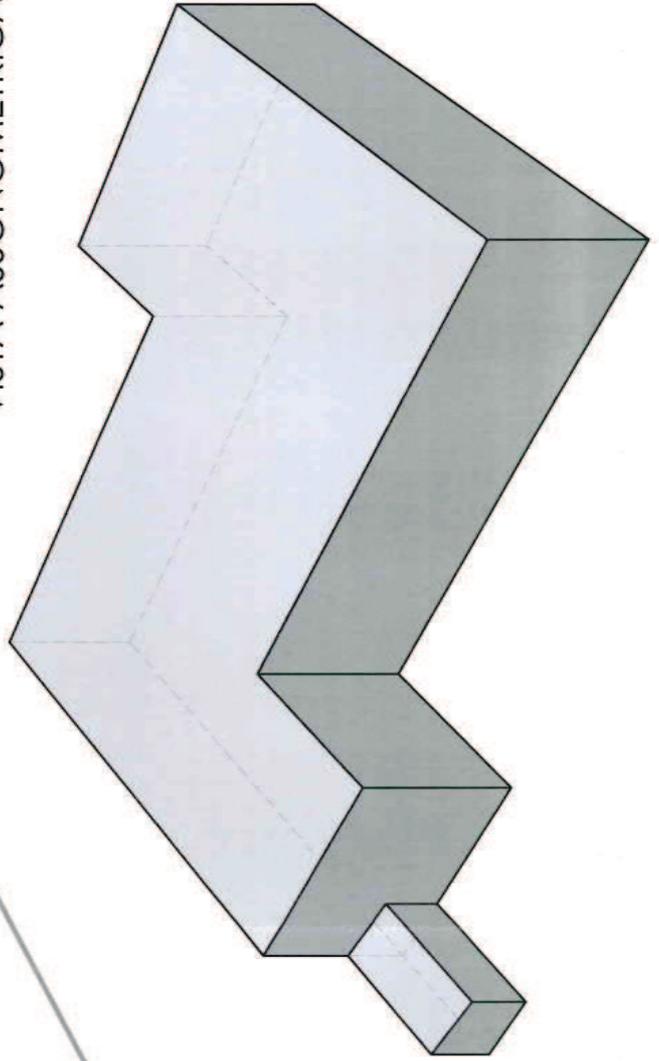
STATO di PROGETTO

DATI PLANIVOLUMETRICI

SUPERFICIE MASSIMA COPERTA	mq. 340
VOLUMETRIA MASSIMA LORDA	mc. 1.580



VISTA ASSONOMETRICA



PLANIMETRIA GENERALE



scala 1:200

