



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 CAPUZZO ANDREA PER L'INSERIMENTO DELLA PREVISIONE DI UN VOLUME RESIDENZIALE DI 20 MC SU TERRENO DI SUA PROPRIETA' INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FG. 14 MAPPALI N. 622, 603, 606, 611, 614

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 SRGBNB76D10L840D 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. 41 del 24 novembre 2022 e della deliberazione di Consiglio Comunale n. ... del, di approvazione del presente accordo procedimentale

E

CAPUZZO ANDREA [REDACTED]

in qualità di proprietario del terreno censito catastalmente al **FG. 14 MAPPALI N. 622, 603, 606, 611, 614**

di seguito, per brevità, denominata anche **"la ditta"**

Premesso che

- con domanda in data 15/03/2024 è pervenuta richiesta di assegnazione di un volume aggiuntivo edificabile di 20 mc, residenziali;
- il vigente PI classifica il terreno oggetto di richiesta di trasformazione di proprietà della ditta come zona C1.2/84; per tale terreno attualmente è concessa una volumetria complessiva pari ad 800mc. Con la presente richiesta si intende ottenere una volumetria aggiuntiva di 20mc, portando il totale a complessivi 820mc. Si precisa che tale volumetria aggiuntiva sarà a disposizione della proprietà del sig. Capuzzo Andrea, riferita ai mappali sopra indicati, ed in aggiunta allo stato di fatto legittimato.
- Il PAT include il terreno di proprietà della ditta interessato al presente accordo entro una zona d'ambito di area di urbanizzazione consolidata in ATO _____;
- Compatibilmente alle previsioni di PAT, nei limiti consentiti dalle Norme tecniche di attuazione, è possibile in tale area individuare _____;
- con D.C.C. n. 41 del 24 novembre 2022 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;

- 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 all'individuazione di ampliamento volumetrico pari a 20mc;
- 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 2 del presente accordo, che consiste:

1. nell'individuazione di una volumetria edificabile di 20 mc, come da elaborati allegati al presente accordo;
2. Nella corresponsione al Comune di Noventa Vicentina, a titolo di perequazione, della somma di € 593,40 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 in allegato al presente accordo (allegato 3).

Le parti concordano che tutte le spese di frazionamenti, atti etc., imposte e tasse inerenti, e di ogni altro onere conseguente 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. Il presente accordo è recepito dal piano degli interventi e ne costituirà parte integrante poiché regola sotto il profilo urbanistico gli interventi previsti nell'area cui afferisce. Quanto non specificato nel presente accordo in relazione all'intervento previsto è disciplinato dagli altri elaborati normativi del piano degli interventi.

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 € 593,40 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 _____ (50% dell'importo complessivo) entro 30 giorni dalla adozione del piano degli interventi cui accede il presente accordo.

- Euro _____ (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.

Le parti concordano che il mancato pagamento della quota sopra indicata per intero entro i termini indicati o il mancato pagamento del 50% della quota stessa e la contestuale trasmissione della garanzia entro i termini di cui sopra 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 Nono Piano degli Interventi – seconda fase (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:

- allegato n. 1 estratto del P.I. vigente con individuato l'ambito di intervento e proposta di variazione della zonizzazione urbanistica da inserire nel prossimo P.I.
- allegato n. 2 stima della perequazione



accordo pubblico privato ditta CAPUZZO ANDREA
calcolo perequazione

VALORE INIZIALE	Zona urbanistica	superficie (mq)	valore IMU euro/mq	valore
	C1.2	13,33333333	€ 30,99	€ 413,20
VALORE FINALE	Zona urbanistica	volume da assegnare (mc)	Valore euro/mc	valore
	C1.2 con volume assegnato	20	€ 80,00	€ 1.600,00
PLUSVALORE				€ 1.186,80
PEREQUAZIONE (50%PLUSVALORE)				€ 593,40

L'aumento di valore dell'area in oggetto derivante dalla sola variazione urbanistica che determina l'applicazione del c.d. contributo straordinario (art. 16 c. 4 D. Lgs. 380/01) è calcolato ipotizzando un aumento teorico della superficie edificabile cui è applicato l'indice per una ZTO simile pari a 1,5 mc/mq. Tale superficie viene valorizzata, in quanto zona B, considerando il valore IMU attualmente vigente, mentre il valore individuato a seguito della variazione è basato sugli accordi precedentemente approvati e su compravendite simili note, il tutto in contraddittorio tra le parti coinvolte.