

Allegato alla deliberazione
di GC n. 96 del 15/06/2017
V: IL SINDACO IL SEGRETARIO

F.to Berti Roberto , Cecchetto M. Teresa

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI ZANÈ

PROVINCIA DI VICENZA

Rep. n. _____

ACCORDO TRA COMUNE E SOGGETTI PRIVATI AI SENSI DELL'ART.
11 DELLA LEGGE 7 AGOSTO 1990, N. 241 E DELL'ART. 6 DELLA
LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004, N. 11

In nome della legge

L'anno duemiladiciassette , addì _____ del mese di _____
___/___/2017

Nella Segreteria del Comune di Zanè

Avanti a me, Cecchetto dott.ssa Maria Teresa, Segretario Generale del
Comune di Zanè e, come tale, autorizzato per legge a rogare i contratti
nell'interesse del Comune, sono personalmente comparsi i sigg.:

- CAVEDON Luca, nato a Schio (VI) il 1 luglio 1967 residente a Schio (VI) in
Via G. Marzari n. 2, il quale interviene nel presente atto in nome e per conto
del Comune di Zanè, che rappresenta ai sensi del T.U.L. Ordinamento E.L. e
Decreto Sindacale n. 6 del 27 maggio 2015

C.F. e partita I.V.A. 00241790245

- TORRESAN Mario , nato a Thiene (VI) il 23 gennaio 1959 residente a
Marano Vicentino (VI) in via Pascoli n. 19, proprietaria del terreno censito al
Foglio 7° mappale n. 47;

C.F. TRRMRA59A23L157U

, che nel proseguo potrà essere indicato per brevità anche "Ditta
proponente".

Detti signori comparenti, della cui identità, capacità giuridica e qualifica sono

Per copia conforme all'originale ad uso
amministrativo.

Il Funzionario Incaricato

Mano

personalmente certo, rinunciano, tra loro d'accordo e col mio consenso alla presenza dei testimoni e mi chiedono di ricevere il presente atto, per il quale si premette:

- il Comune di Zanè è dotato di Piano di Assetto del Territorio comunale (P.A.T.), redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni, approvato nella conferenza dei servizi in data 03.05.2012, il cui verbale di approvazione è stato ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 808 del 07.05.2012, pubblicata sul B.U.R. n. 41 del 29.05.2012 e del Piano degli Interventi approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 23 marzo 2016, esecutivo dal 09 aprile 2016;

- l'articolo 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, concernente la partecipazione al procedimento amministrativo, prevede la possibilità per l'amministrazione procedente di *"concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero, nei casi previsti dalla legge, in sostituzione di questo"*;

- l'articolo 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, prevede da parte dei Comuni, delle Province, della Regione la possibilità di *"concludere accordi con soggetti pubblici e privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico"*, confermando che tali accordi *"costituiscono parte integrante degli strumenti di pianificazione cui accedono"*;

- gli accordi di cui al sopra citato art. 6 della L.R. 11/2004 sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di

pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi, e costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono e sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;

- il Comune, nell'ambito della propria attività pianificatoria, ritiene che la stipula di accordi formati ai sensi dei richiamati art. 11 della Legge 241/1990 e art. 6 della L.R. 11/2004 possa costituire valido strumento per recepire nella pianificazione iniziative di incidenza strategica sull'assetto del territorio, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, dei principi di sussidiarietà, adeguatezza e efficienza consacrati dal comma 2 dell'art. 2 della L.R. 11/2004, e senza pregiudizio dei diritti di terzi;

- con deliberazione n. 7 del 15/04/2015 il Consiglio Comunale ha approvato il "Documento del Sindaco", provvedimento programmatico preliminare del Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. con allegati i *"criteri e modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica"* nell'ambito degli accordi pubblico-privati in attuazione dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;

- la Ditta proponente ha depositato agli atti del Comune in data 31/05/2016, prot. n. 5750, una richiesta alla Prima Variante al Piano degli Interventi, con la quale ha manifestato la volontà di poter edificare un edificio residenziale ad uso familiare della volumetria di 500 mc. mediante la trasformazione dell'area da z.t.o. Agricola a z.t.o. "Agglomerati di edificazione diffusa" con intervento di edificazione puntuale ;

- l'intervento proposto di tipo residenziale è previsto in Comune di Zanè, in Via Ca' Bianca, su terreno di proprietà della Ditta proponente censito al



Catasto Terreni al Fg. 7° mappale n. 47;

- l'area interessata dalla richiesta/accordo è a destinazione urbanistica agricola ;
- l'ipotesi progettuale presentata dalla "Ditta proponente" ha per oggetto la trasformazione urbanistica del lotto in z.t.o. "Agglomerati di edificazione diffusa" con intervento di edificazione puntuale finalizzato alla realizzazione di un edificio residenziale ad uso familiare della volumetria di 500 mc. ;
- secondo i criteri perequativi approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 15/04/2015 l'intervento proposto comporta la corresponsione della quota perequativa calcolata come di seguito:

	MC richiesti	Esenzione esigenze familiari mt.	Ampliamento soggetto a perequazione mc	Mq terreno edificabile corrispondente If= 1,00 mc/mq	Valore iniziale VI terreno agricolo €/mq 14,00	Valore finale Vf terreno edificabile €/mq 120,00	Plus-valore (Vf - Vi)	Valore perequativo (23% plusvalore)
Torresan Mario Esigenze familiari - abitazione di 500 mc in z.t.o. ad edificazione diffusa	500	300	200	200	2.800	24.000	21.200	6.996

- in relazione ai criteri perequativi fissati, la "Ditta proponente" si impegna all'erogazione quindi di una somma di complessivi Euro 6.996,00, calcolata secondo i criteri di perequazione stabiliti dal Consiglio Comunale, per la futura realizzazione di un'opera pubblica da parte dell'Amministrazione Comunale in base al programma annuale e triennale delle opere pubbliche;
- la L.R. n. 11/2004, all'art. 2, enuncia gli obiettivi cui la pianificazione deve conformarsi, al fine del miglior perseguimento degli obiettivi di coerenza programmatica, attendibilità ed efficacia nel governo del territorio;
- l'Amministrazione Comunale è intenzionata a perseguire il prevalente interesse pubblico attraverso un'apposita previsione urbanistica per la realizzazione dell'intervento proposto e mediante la stipulazione di un accordo con i soggetti privati interessati a salvaguardia dell'interesse pubblico;

- la proposta presentata dalla ditta proponente costituirà parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede e sarà soggetta alle medesime forme di pubblicità e partecipazione così come previsto dagli artt. 2 e 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i.;
- sussistono le condizioni che legittimano l'applicazione dell'art. 6 della L.R. 11/2004 alla fattispecie, poiché la natura ed il carattere dell'iniziativa in oggetto esprimono contenuti di indiscutibile interesse generale;
- con deliberazione n. ____ del _____ il Consiglio Comunale ha approvato la bozza di accordo sulla base della quale è stata formalizzata la presente proposta di accordo;
- successivamente, con deliberazione n. ____ in data _____, il Consiglio Comunale ha approvato la Prima Variante al Piano degli Interventi del Comune di Zanè,

QUANTO SOPRA PREMESSO

che forma parte integrante e sostanziale del presente contratto, tra il Comune di Zanè, tramite il Responsabile del Servizio, Arch. Luca Cavedon e la Ditta proponente, nella persona de sig. Torresan Mario, si conclude il seguente accordo, ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990 e dell'art. 6 della L.R. 11/2004:

Articolo 1 – *Approvazione degli atti*

Le premesse e gli atti vengono condivisi, acquisiti ed approvati quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo 2 – *Impegno congiunto delle parti*

Le Parti si impegnano, ciascuna per la propria competenza, a coordinare e promuovere le attività professionali, informative, promozionali necessarie per

condurre l'iniziativa dalla fase della proposta a quella del progetto e alla successiva attuazione.

Articolo 3 – *Riconoscimento dell'interesse pubblico e previsione urbanistica*

Il Comune è intenzionato a perseguire il prevalente interesse pubblico mediante la realizzazione di un'apposita previsione urbanistica che coinvolga la Ditta proponente, sulla base di un accordo che garantisca i diritti di ognuno, salvaguardando comunque l'interesse pubblico.

Le Parti convengono che la proposta presentata dalla Ditta proponente, come citata nelle premesse, costituisca proposta di progetto da inserire nella pianificazione urbanistica, e si impegnano espressamente in tal senso. Tale attività è stata esperita con deliberazioni di C.C. n. _____ del _____.

Articolo 4 – *Obiettivi dell'accordo*

Gli obiettivi che i soggetti sottoscrittori raggiungono con il presente Accordo sono i seguenti:

DITTA PROPONENTE:

- trasformazione urbanistica del terreno di proprietà della Ditta proponente, censito al Catasto Terreni al Fg. 7° mappali n. 47 in z.t.o. "agglomerati di edificazione diffusa" finalizzata alla realizzazione di un edificio residenziale ad uso familiare della volumetria di 500 mc. , come da allegata planimetria;
- perequazione urbanistica conforme agli indirizzi stabiliti dal Consiglio Comunale con delibera n. 7 del 15/04/2015.

COMUNE:

il Comune intende operare con la realizzazione di opere di notevole interesse pubblico, sulla base del programma annuale e triennale delle opere pubbliche.

Articolo 5 – *Adempimenti e obblighi*

Gli obblighi che i soggetti sottoscrittori assumono nel presente accordo sono i seguenti:

DITTA PROPONENTE:

la ditta proponente in relazione ai criteri di perequazione stabiliti dal Consiglio Comunale si impegna a versare la somma di complessivi Euro 6.996,00 secondo le seguenti modalità:

- 20% alla stipula dell'accordo tra Comune e soggetto privato;
- 80% a saldo, al rilascio del permesso di costruire per la realizzazione del fabbricato.

COMUNE:

il Comune si impegna a modificare la propria pianificazione urbanistica (Prima Variante al Piano degli Interventi) mediante la trasformazione dell'area di proprietà della Ditta da z.t.o. agricola in area in z.t.o. "Agglomerati di edificazione diffusa" con intervento di edificazione puntuale finalizzato a realizzare di un edificio residenziale ad uso familiare della volumetria di 500 mc. Tale terreno è individuato nelle planimetrie che si allegano, sub lett. A).

PRESCRIZIONI:

il Comune, trattandosi di edificazione puntuale in z.t.o. " Agglomerati di edificazione diffusa" , normato dall'art. 36 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, per la realizzazione di un edificio residenziale a fini familiari , concede un Bonus per i primi 300 mc, che non saranno conteggiati ai fini del vantaggio economico da assoggettare alla quota perequativa, a condizione che:

- la Ditta presenti domanda per il rilascio del permesso di costruire entro il termine di 18 (diciotto) mesi dalla data di efficacia della Prima



variante Piano degli Interventi (_____);

- Il sig. Torresan Mario non può vendere il fabbricato realizzato per 10 anni dalla data di agibilità, ad esclusione della vendita a favore dei parenti in linea retta fino al 4° grado e collaterale fino al 4° grado oltre al coniuge;
- il nucleo familiare, a cui fa capo il sig. Torresan Mario, non può essere proprietario di un'abitazione residenziale idonea al nucleo familiare stesso alla data di dichiarazione dell' agibilità del nuovo edificio e comunque entro il termine di 18 (diciotto) mesi dalla data di efficacia della Prima Variante al Piano degli Interventi. Nel caso non fosse rispettata tale condizione la Ditta richiedente decadrà dai benefici del Bonus familiare e dovrà corrispondere al comune l'importo perequativo riferito ai 300 mc scomputati.
- Il sig. Torresan Mario non può vendere il lotto inedito, ad esclusione della vendita in linea retta e collaterale fino al 4° grado oltre al coniuge, nei successivi 5 anni dall'approvazione della prima variante al P.I.
- in caso di necessità, per particolari motivi valutati dalla Giunta Comunale con provvedimento deliberativo, di alienazione del fabbricato, prima che siano trascorsi 10 anni dalla dichiarazione di agibilità dello stesso, il venditore dovrà versare al Comune la quota di 1/3 (un terzo) del valore del terreno edificato così come determinato dall'U.T.C. al momento della vendita.

Articolo 6 – Tempi e modalità di attuazione

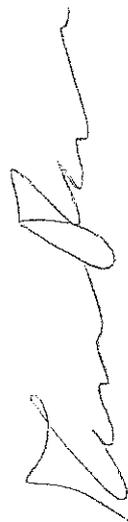
I tempi e le modalità di attuazione fissati con il presente Accordo sono i

seguenti:

DITTA PROPONENTE:

- la ditta proponente si impegna a versare la somma di Euro 6.996,00 entro i termini previsti dai criteri e modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica approvati dal Consiglio Comunale con delibera n. 7 del 15/04/2015 di seguito descritti:
- 20% alla stipula dell'accordo tra Comune e soggetto privato;
- 80% a saldo, al rilascio del permesso di costruire per la realizzazione del fabbricato;
- in caso di inadempienza da parte del privato del rispetto degli obblighi sottoscritti con il presente accordo il Comune provvederà ad incassare la somma di € 1.399,00 a titolo di penale secondo la percentuale fissata dai criteri e modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica approvati dal Consiglio Comunale con delibera n. 7 del 15/04/2015;
- in caso di decadenza dai requisiti previsti per Bonus familiare la ditta proponente si impegna a corrispondere al Comune l'importo perequativo riferito ai 300 mc scomputati;
- in caso di necessità , per particolari motivi valutati dalla Giunta Comunale con provvedimento deliberativo, di alienazione del fabbricato, prima che siano trascorsi 10 anni dalla dichiarazione di agibilità dello stesso, il venditore dovrà versare al Comune la quota di 1/3 (un terzo) del valore del terreno edificato così come determinato dall'U.T.C. al momento della vendita.

Il termine per presentare la domanda per il rilascio del permesso di costruire



non potrà superare i 18 (diciotto) mesi dalla data di esecutività della prima Variante al Piano degli Interventi.

COMUNE:

il Comune si impegna, e così ha operato, ad inserire nella propria pianificazione urbanistica (Prima Variante al Piano degli Interventi) l'apposita previsione di destinazione a zona "Agglomerati di edificazione diffusa" con intervento di edificazione puntuale finalizzato alla realizzazione di un edificio residenziale ad uso familiare della volumetria di 500 mc. sul terreno di proprietà della Ditta proponente ubicato in Via Ca' Bianca a Zanè e censito al Catasto Terreni al Fg. 7° mappale n. 47.

Articolo 7 – Efficacia

Le parti si danno reciprocamente atto che, qualora il Consiglio Comunale di Zanè non dovesse approvare la prima Variante al Piano degli Interventi, il presente Accordo si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia senza che il privato possa pretendere alcunchè o risarcimento alcuno.

L'efficacia del presente accordo è legata alla conferma delle sue previsioni nella Prima variante al Piano degli Interventi già approvata.

Le obbligazioni contenute nel presente atto sono immediatamente impegnative per la parte proponente già al momento della formalizzazione/sottoscrizione della proposta mentre lo sono per il Comune a seguito dell'approvazione della proposta in Consiglio Comunale.

Nel caso in cui la Prima Variante al Piano degli Interventi venisse approvata con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Ditta proponente, il presente accordo diverrà automaticamente inefficace se entro i successivi 270 giorni (9 mesi) le parti non avranno raggiunto un accordo

modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti ed interessi.

Nell'ipotesi prevista dal comma precedente, così come nell'ipotesi di inadempimento della Ditta proponente che determini la risoluzione del presente accordo, il Comune avrà la facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Ditta proponente.

Articolo 8 – Estensione degli impegni e dei vincoli

La Ditta proponente assume le obbligazioni di cui al presente accordo per sé, successori ed aventi causa anche a titolo particolare e comunque si obbliga, in caso di alienazioni o di costituzioni di diritti reali relativi ad aree od edifici inclusi nell'ambito, a trasferire in capo agli aventi causa tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente accordo che all'atto del trasferimento non fossero, in tutto o in parte, adempiuti.

Articolo 9 – Inadempimento e garanzie

La violazione del presente accordo ad opera della Ditta proponente comporta l'incameramento, a favore del Comune, della penale a garanzia, di cui all'art. 6 del presente accordo.

Articolo 10 – Spese e regime fiscale – Formalizzazione

Tutte le spese, le imposte e le tasse, inerenti e conseguenti al presente accordo sono a carico della Ditta proponente che dichiara di assumerle, fatto salvo quanto specificatamente previsto nel presente accordo.

Articolo 11 – Controversie

In caso di controversie inerenti l'esecuzione del presente accordo non



risolvibili dalle parti, le stesse sono devolute alla giurisdizione del giudice amministrativo competente territorialmente.

Articolo 12 – *Norme di rinvio*

Per quanto non previsto trova applicazione il c.c. in quanto compatibile e la Legge 241/1990 e s.m.i.

E richiesto io Segretario ufficiale rogante ho ricevuto questo atto redatto da persona di mia fiducia mediante strumenti informatici su nove pagine intere e quanto si legge di questa decima, dandone lettura alle parti, le quali l'hanno dichiarato e riconosciuto conforme alle loro volontà, rinunciando alla lettura degli allegati, dei quali hanno già preso visione, per cui a conferma lo sottoscrivono mediante l'acquisizione digitale della firma autografa, e successiva sottoscrizione digitale del sottoscritto del file di conversione del cartaceo firmato.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

TORRESAM MARIO

IL SEGRETARIO COMUNALE

