

**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**

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in Zanè, nella residenza municipale, sono presenti i signori:

- _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica in Via Mazzini n. 21, nella sede municipale, il quale dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Zanè, che rappresenta nella sua qualità di _____, di seguito nel presente atto denominato anche semplicemente "Comune";
 - Pegoraro Maria Sonia, nata a Thiene (VI) il 12/09/1955, residente a Zanè (VI) in Via A. De Gasperi n. 76, C.F. PGRMSN55P52L1570;
 - Roana Giulio, nato a Schio (VI) il 24/11/1983, residente a Zanè (VI) in Via Grado n. 51/d, C.F. RNOGLI83S24I531P;
- legittimati alla sottoscrizione del presente atto dalla deliberazione di C.C. n. ____ del _____ e che dichiara di intervenire nella qualità di proprietario dell'area sita in Comune di Zanè al Fg. 3° mappali n. 246-1021, proponente l'intervento in questione, che nel proseguo potrà essere indicato per brevità anche "Ditta proponente".

PREMESSO

- che 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 e 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;
- che 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"*;
- che l'articolo 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, prevede da parte dei Comuni, delle Province e 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"*;
- che gli accordi di cui al sopra citato art. 6 delle L.R. 11/2004 sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal 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;

ch...

Maria Sonia Pegoraro



- che 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 ed efficienza consacrati dal comma 2 dell'art. 2 della L.R. 11/2004, e senza pregiudizio dei diritti di terzi;
- che, 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 allegato 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.;
- che la Ditta proponente ha depositato agli atti del Comune in data 07/07/2014 prot. n. 8207 del 11/07/2014, successivamente integrata con nota protocollata il 29/07/2015 al n. 8126, una richiesta di inserimento terreno nel Piano degli Interventi, con la quale ha manifestato la volontà di riqualificare un'area a destinazione agricola E2 in area edificabile C1.3 - residenziale di completamento, al fine di poter ricavare un edificio bifamiliare da adibire per metà a prima casa del sig. Roana Giulio e per l'altra metà di proprietà della sig.ra Pegoraro Maria Sonia non a fini familiari;
- che l'intervento proposto di tipo residenziale è previsto in Comune di Zanè, in Via Cavour, sui terreni di proprietà della Ditta proponente censiti al Catasto Terreni al Fg. 3° mappali n. 246-1021;
- che attualmente l'area interessata dalla richiesta/accordo è a destinazione urbanistica agricola E2;
- che l'ipotesi progettuale presentata dalla "Ditta proponente" ha per oggetto:
trasformazione urbanistica del lotto in z.t.o. C1.3 - residenziale di completamento - per una superficie di mq. 877, finalizzata alla realizzazione di una volumetria di 877 mc per metà a fini prima casa e per l'altra metà a fini non familiari;
- che, 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 solo unità Roana Giulio mc 300	Ampliamento soggetto a perequazione mc	Mq terreno edificabile corrispondente If= 1,00 mc/mq	Valore iniziale Va terreno agricolo €/mq 14,00	Valore finale Vp terreno edificabile €/mq 120,00	Plus-valore (Vp - Va)	Valore perequativo (33% plusvalore)
Roana Giulio - Pegoraro M.Sonia Per metà non a fini speculativi- If=1 mc/mq - Bifamiliare	877	300	577	577	8.078	69.240	61.162	20.183

- che, in relazione ai criteri perequativi fissati la "Ditta proponente", si impegna all'erogazione di una somma di complessivi € 20.183,00 per la futura realizzazione di un'opera pubblica da parte dell'Amministrazione Comunale in base al programma annuale e triennale delle opere pubbliche;





- che 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;
- che 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;
- che la proposta presentata dalla ditta proponente costituirà parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede e sarà soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione così come previsto dagli artt. 2 e 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i.;
- che 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;
- che, 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, autorizzando il Responsabile Ufficio Contratti alla sua sottoscrizione;

TUTTO CIO' PREMESSO

tra il Comune di Zanè, nella persona del _____ nato a _____ il _____, e la Ditta proponente nella persona dei sigg. :

- Pegoraro Maria Sonia, nata a Thiene (VI) il 12/09/1955, residente a Zanè (VI) in Via A. De Gasperi n. 76, C.F. PGRMSN55P52L1570;
- Roana Giulio, nato a Schio (VI) il 24/11/1983, residente a Zanè (VI) in Via Grado n. 51/d, C.F. RNOGLI83S24I531P;

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 allegati vengono condivisi, acquisiti ed approvati quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo 2 – Impegno congiunto delle parti

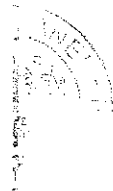
Le Parti si impegnano, ciascuna per la propria competenza, a coordinare e promuovere le attività professionali, informative, promozionali necessarie per condurre l'iniziativa dalla fase della proposta a quella del progetto e alla successiva attuazione.

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.

Handwritten signature

Mario Lenzi



Le Parti convengono che la proposta presentata dalla Ditta proponente, come citata nelle premesse, ed allegata al presente atto, costituisce proposta di progetto di rilevante interesse pubblico, da inserire nella pianificazione urbanistica, e si impegnano espressamente in tal senso.

Articolo 4 – *Obiettivi dell'accordo*

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

- DITTA PROPONENTE:

- trasformazione urbanistica del lotto di proprietà della Ditta Proponente, censito al Catasto Terreni Fg. 3° mappali n. 246-1021, in z.t.o. C1.3 - residenziale di completamento - per una superficie di mq. 877, finalizzata alla realizzazione di una volumetria di 877 mc per la realizzazione di un edificio bifamiliare per metà ad uso familiare, come da allegata planimetria;
- perequazione urbanistica conforme agli indirizzi stabiliti dal Consiglio Comunale.

- 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 € 20.183,00 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 bifamiliare;

- COMUNE:

Il Comune si impegna a modificare la propria pianificazione urbanistica (Piano degli Interventi) mediante la trasformazione dell'area di proprietà della Ditta da z.t.o. Agricola E2 in area edificabile C1.3 - residenziale di completamento; tali terreni sono individuati nelle planimetrie che si allegano, sub lett. A.

- EVENTUALI PRESCRIZIONI:

Il Comune, trattandosi di trasformazione di un'area residenziale per la realizzazione di un edificio bifamiliare per la metà a fini familiari del sig. Roana Giulio, 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 dell'edificio bifamiliare entro il termine di 18 (diciotto) mesi dalla data di efficacia del Piano degli Interventi;
- la Ditta non venda la porzione di edificio bifamiliare realizzata dal sig. Roana Giulio per 10 anni dalla data di agibilità;

• il nucleo familiare, a cui fa capo il sig. Roana Giulio, non sia proprietario di un'abitazione residenziale idonea al nucleo familiare stesso;

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 € 20.183,00 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 € 4.036,60 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.

Per la trasformazione dell'area:

- ◆ il termine per presentare la domanda per il rilascio del permesso di costruire non potrà superare i 18 (diciotto) mesi dalla data di esecutività del Piano degli Interventi;
- ◆ la Ditta non venda la porzione di edificio bifamiliare realizzata dal sig. Roana Giulio per 10 anni dalla data di agibilità;
- ◆ il nucleo familiare, a cui fa capo il sig. Roana Giulio, non deve essere proprietario di un'abitazione residenziale idonea al nucleo familiare stesso. Il possesso di tale requisito è attestato con dichiarazione sostitutiva di notorietà sottoscritta in data _____

COMUNE:

Il Comune si impegna ad inserire nella propria pianificazione urbanistica (Piano degli Interventi) l'apposita previsione di destinazione a zona C1.3 - residenziale di completamento - per una superficie di mq. 877 , finalizzata alla realizzazione di una volumetria di 877 mc per metà a fini familiari sui terreni di proprietà della Ditta proponente ubicati in Via Cavour a Zanè e censiti al Catasto Terreni al Fg. 3° mappali n. 246-1021;

Articolo 7 – Efficacia

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

L'efficacia del presente accordo è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Piano degli Interventi che verrà approvato.

Mario Luca Lombardi

Le parti si danno reciprocamente atto che, qualora il Consiglio Comunale di Zanè non dovesse approvare il 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.

Nel caso in cui il Piano degli Interventi venisse approvato 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, a mezzo del suo legale rappresentante, 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 risolubili 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.

La Ditta Proponente _____

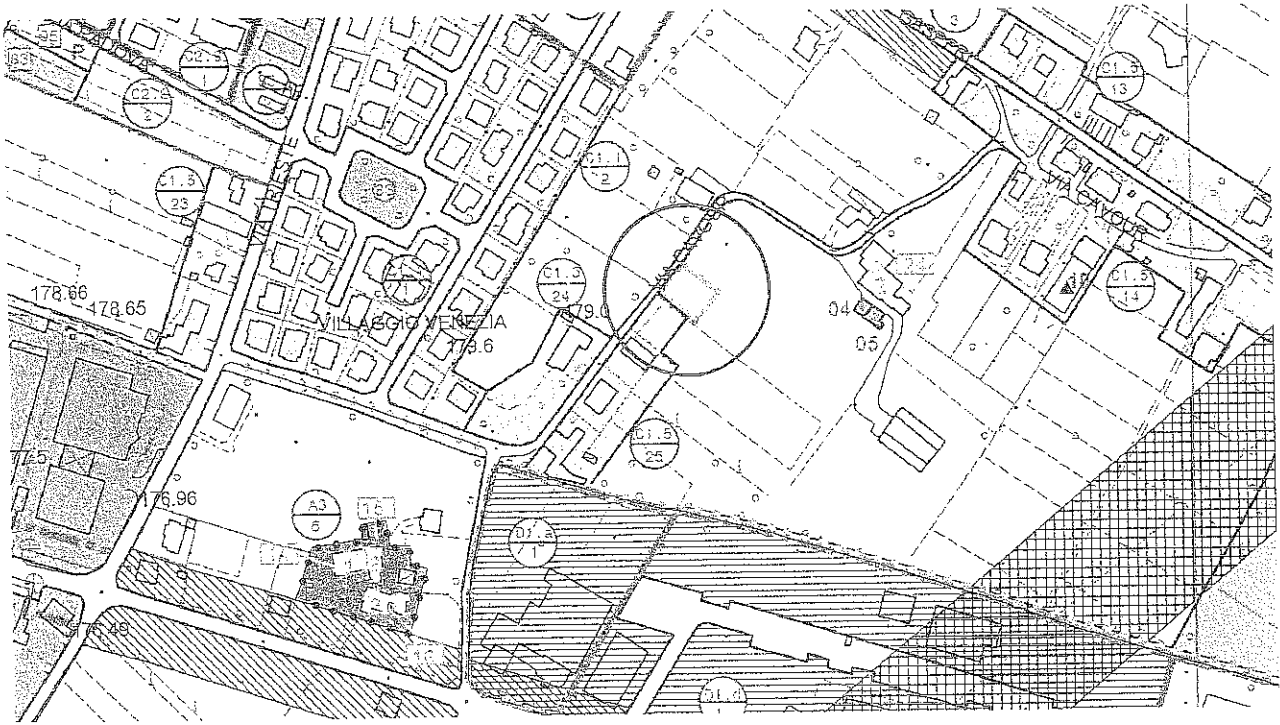
Il Comune _____

Ai sensi dell'art. 1341 del c.c. le parti approvano espressamente gli artt. 7 (efficacia), 8 (estensione degli impegni e dei vincoli) e 9 (inadempimento e garanzie).

COMUNE

Allegato A)

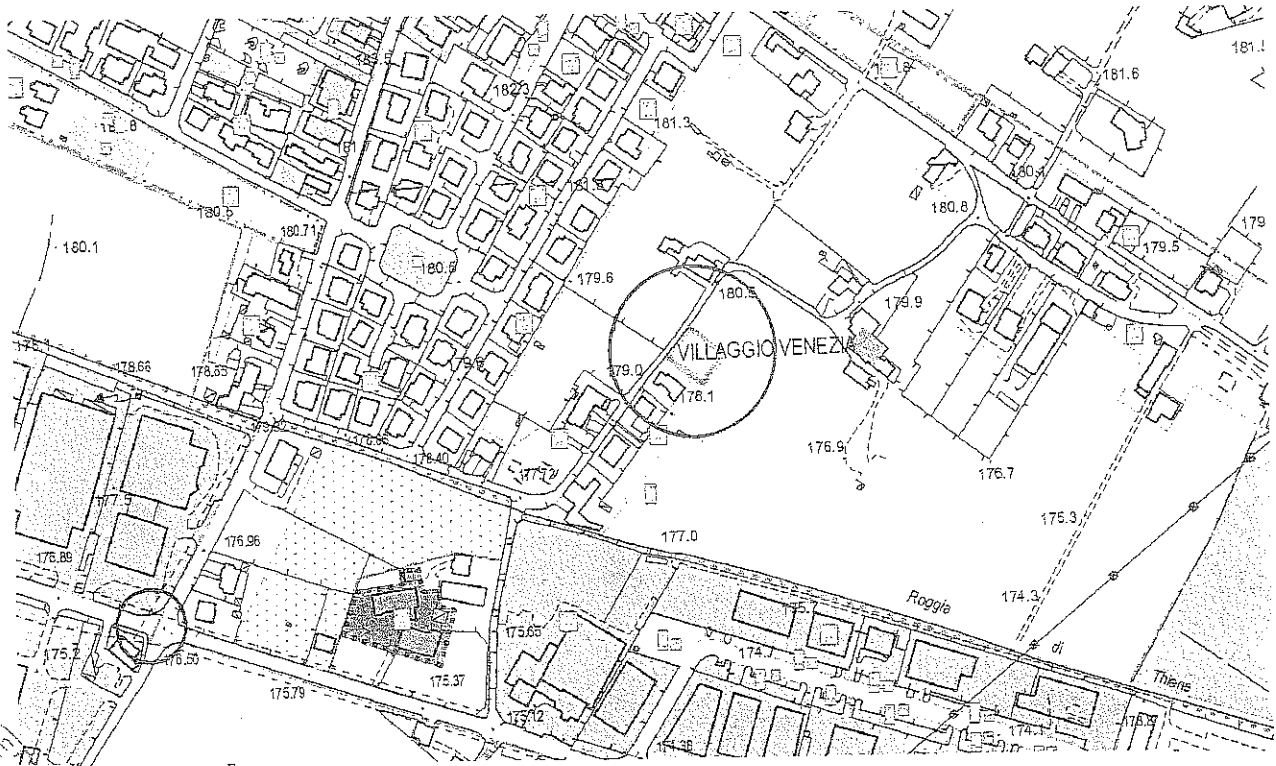
PEGORARO MARIA SONIA – ROANA GIULIO



Previsione vigente

ch

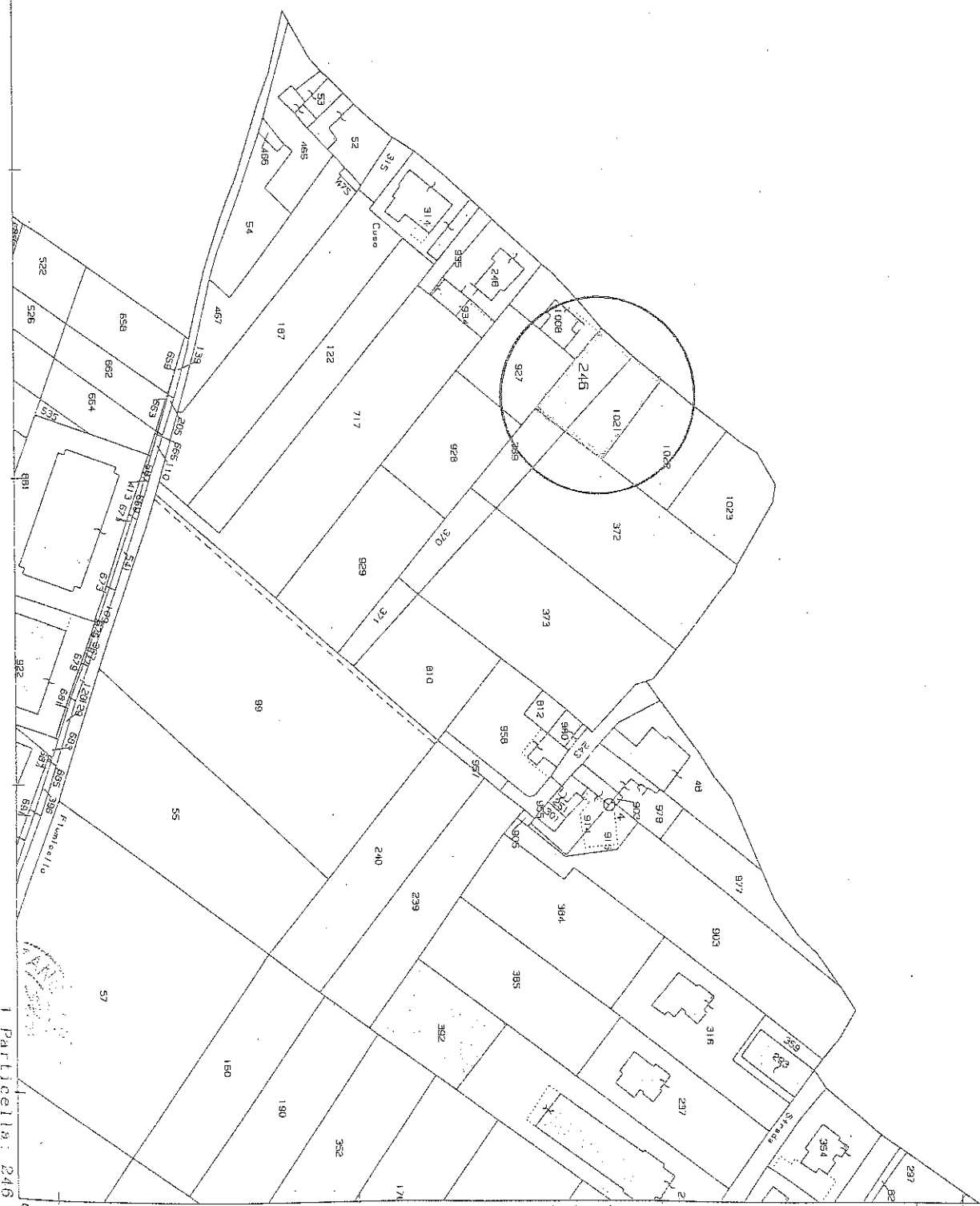
Mare faw - Pegoraro



Previsione di progetto

PROV. VICENZA

cpd
Mariaferia



1:1400

1 Particella: 246

Comune: ZANE
Foglio: 3

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

4-Set-2015 9:30
Prot. n. T25091/2015

