

ACCORDO ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11, tra il Comune di Sandrigo e la società EFFEBI Immobiliare s.r.l. per il riconoscimento della quota perequativa dovuta al Comune oltre la cessione di area, a fronte di modifica urbanistica ad area edificabile.

L'anno 2011, il giorno 3 del mese di agosto, nella Casa Comunale in Sandrigo (VI), in Piazza Matteotti n. 10, tra le parti sottoscritte:

COMUNE DI SANDRIGO (C.F.95026510248), nella persona del Sindaco pro tempore **BARBARA TRENTO**, nata a SANDRIGO, il 03/05/1968 e domiciliata per la carica presso la residenza comunale in Piazza Matteotti n. 10, a Sandrigo, autorizzata alla firma del presente atto con delibera di Consiglio comunale n. 34 del 26/07/2011 avente ad oggetto: "Approvazione schema di accordo perequativo tra Comune di Sandrigo e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i. e dell'art. 11 della L. 241/1990 e s.m.i.", di seguito indicato anche "Comune"

- da una parte

E

società Effebi Immobiliare s.r.l. (C. FISC: e P. IVA: 03509800243), con sede a Rosà (VI), in Via Capitano Alessio n. 70, la quale interviene al presente atto in qualità di PROPRIETARIA d'ora in avanti indicata come "parte privata"

- dall'altra parte -

PREMESSO CHE

- la Legge Regionale del Veneto n. 11 del 23 aprile 2004 e s.m.i. (di seguito indicata come L.R. 11/04), prevede che la pianificazione comunale si articola secondo livelli ben distinti, assumendo una valenza strategica e strutturale nella fase di Piano di Assetto del Territorio (PAT/PATI), e operativo-temporale nel Piano degli Interventi (P.I.), fermo restando il principio del coordinamento con la pianificazione urbanistica e territoriale di livello superiore e/o di settore;
- l'art. 6 della citata L.R. 11/2004 prevede, tra l'altro:
 - a) la possibilità per gli enti locali di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la Comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente, senza pregiudizio dei diritti di terzi;
 - b) che l'accordo così raggiunto costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è recepito con la deliberazione di adozione del PI ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;
- l'art. 11 comma 2° e seguenti della legge 7 agosto 1990 n. 241 e s. m. e i., cui lo stesso art. 6 della Legge Regionale succitata fa rinvio per quanto dalla stessa non disciplinato, stabilisce che tali accordi debbano essere stipulati per iscritto, a pena di nullità, e che la stipulazione dell'accordo sia preceduta da una determinazione dell'organo che è competente per l'adozione del provvedimento;
- il PAT di questo Comune è stato approvato ed ha assunto efficacia con i seguenti atti formali:
 - a. adozione con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 15/04/2009;
 - b. approvazione in conferenza dei servizi in data 10/11/2010;
 - c. ratifica da parte della Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 3.388 in data 30/12/2010;
 - d. pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 7 del 25/01/2011;



e prevede all'art. 63 delle N.T. che il *Comune* possa concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;

il Consiglio Comunale con deliberazione n. 4 del 10/04/2011 ha preso atto dell'avvenuta illustrazione da parte del Sindaco del Documento per il Piano degli Interventi, secondo quanto stabilito dall'art. 18, comma 1, della L.R. 11/2004, avviando le previste fasi di consultazione, partecipazione e concertazione;

CONSIDERATO CHE

- nel corso della formazione del P.I., il Comune si è orientato ad utilizzare la metodologia degli accordi, ai sensi del richiamato art. 6, per tutte le iniziative di rilevante valore strategico per il Comune, al fine di assicurare il miglior assetto del territorio comunale unitamente ad un progetto di sviluppo edificatorio sostenibile, in un'ottica di equa distribuzione dei vantaggi e dei costi prodotti dall'urbanizzazione;
- il P.R.G. previgente assoggetta a vincolo preordinato all'esproprio alcune aree private sulle quali persiste ancora un interesse all'attuazione delle previsioni di Piano, nonostante non sia mai stata avviata la relativa procedura espropriativa.
- L'area in disponibilità della ditta EFFEBI Immobiliare s.r.l. interessata dal presente accordo è catastralmente censita all'Agenzia del Territorio come segue:
 - Comune di Sandrigo, fg. 5, mappali n. 237, 197, 255 e 214, avente la superficie complessiva di circa mq 13.314, come evidenziati nella planimetria allegata alla presente;ed urbanisticamente classificata come segue:
 1. P.R.G. vigente: parte Z.T.O. C1b/44 soggetta a strumento urbanistico attuativo per mq 3.350 (colorata in verde); parte Z.T.O. F a verde attrezzato per mq 6.040 (con vincolo preordinato all'esproprio che, a distanza di ormai molti anni dalla sua apposizione, non è stato ancora attuato) evidenziata con il colore rosso; parte viabilità di Piano per mq 3.924 evidenziata con il colore giallo;
 2. P.A.T. approvato: area di urbanizzazione consolidata entro P.A.T.O. n. 1 - SANDRIGO;
- La parte privata, in considerazione della limitata possibilità di utilizzo ai fini edificatori dell'attuale destinazione urbanistica degli immobili in oggetto ed in alternativa all'esproprio, previsto dal P.R.G. per l'area a verde attrezzato, ha chiesto quanto segue:
 - la conferma della previsione di area edificabile per l'area già classificata ZTO C1b ai sensi del PRG previgente;
 - la trasformazione dell'area F destinata a verde attrezzato per mq 6.040, in area a destinazione residenziale;
 - l'applicazione dell'indice di edificabilità territoriale pari ad 1,1 mc/mq sull'area di complessivi mq 9.390;
 - la previsione di "piano urbanistico attuativo" esteso a tutte le aree in sua disponibilità oggetto di accordo (comprensive della viabilità preesistente), che avrà una volumetria edificabile complessiva pari a mc 10.329,ciò a fronte del riconoscimento al Comune, in base ai principi perequativi, di parte del vantaggio economico che deriva dalla modifica delle previsioni urbanistiche per l'area indicata.
- la quota perequativa riconosciuta al Comune è determinata nella misura del 30% del maggior valore economico derivante dalla riclassificazione richiesta ed è stabilita come segue:

[Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature at the top and another below it.]



- cessione del 10% dell'area, pari a mq 604, per la realizzazione di parcheggio a servizio degli insediamenti limitrofi all'area in disponibilità della parte privata e realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria, in sede di attuazione del Piano attuativo;
- versamento del 20% del maggior valore riferito alla riclassificazione dell'area considerata, determinato in € 96.640,00 secondo quanto di seguito riportato:
 - superficie dell'area riclassificata mq 6.040
 - valore unitario terreno edificabile residenziale di espansione ai fini ICI (valore minimo - delibera di Consiglio Comunale n. 59/2010):
 - valore unitario del terreno a seguito di trasformazione ipotizzata, proporzionalmente rivalutata rispetto al valore minimo ICI sulla base del maggior indice territoriale concesso pari a 1,1 mc/mq: valore aumentato da € 90,00/mq ad € 100,00/mq;
 - valore unitario del terreno allo stato attuale: € 20,00/mq - valore agricolo
 - maggior valore derivante dalla riclassificazione: mq 6.040 x (€/mq 100,00 - 20,00) = € 483.200,00
 - 20% del maggior valore = € 483.200,00 x 20% = € 96.640,00 arrotondato convenzionalmente ad € 100.000,00.=
 - cessione gratuita al Comune dell'area già attualmente destinata a viabilità (essendo la stessa già di uso pubblico e manutentata dal Comune) previo completamento dei sottoservizi ed opere di urbanizzazione mancanti (pubblica ill.ne, fognature, acquedotto, segnaletica, ecc.) necessari al P.U.A. dimensionato con 69 abitanti equivalenti;
 - impegno all'accollo della manutenzione ordinaria delle aree a verde che saranno realizzate all'interno del Pua a carico della parte privata e dei suoi aventi titolo (i contenuti saranno più precisamente definiti in sede di convenzione a lottizzare)
- eventuali scostamenti, adeguatamente certificati, dello stato di fatto rispetto ai dati sopra riportati, comportano l'automatico adeguamento degli importi secondo i rapporti derivanti dal presente accordo;
- l'Amministrazione ravvisa l'esistenza di un rilevante interesse pubblico con la stipulazione del presente accordo che consente di concordare con la parte privata uno sviluppo insediativo che attui le previsioni urbanistiche, in un concetto di sostenibilità ambientale, compatibile con l'indice di zona.

TENUTO CONTO

- che nella stipula del presente accordo, il *Comune* di Sandrigo e la *parte privata* sono addivenuti ad un'ipotesi concertata e condivisa di intervento, i cui contenuti sono qui recepiti e riportati nell'allegata Scheda normativa, consentendo al *Comune* di realizzare le infrastrutture necessarie, nel rispetto di un corretto e funzionale "sviluppo insediativo";
- che, secondo quanto previsto dal richiamato art. 6 della L.R. 11/04 le condizioni di rilevante interesse pubblico dell'iniziativa risultano con evidenza assicurate in quanto:
 - la qui concordata modifica urbanistica dell'area garantisce migliori modalità di sviluppo territoriale in termini di sostenibilità e qualità dell'insediamento, anche per la maggior offerta di superficie per standard e servizi (pari al 10% dell'incremento derivato dalla trasformazione della zonizzazione delle aree da ZTO F verde attrezzato ad area residenziale) per opere di urbanizzazione primaria;
 - permette di introitare un valore di perequazione pari al 20% dell'incremento derivato dalla trasformazione della zonizzazione delle aree da ZTO F verde attrezzato ad area residenziale, utili ai fini della realizzazione di dotazioni territoriali nel Comune;
 - consente di acquisire in proprietà l'area già attualmente destinata a viabilità, previo completamento delle opere di urbanizzazioni mancanti necessarie al P.U.A., essendo la stessa già di uso pubblico e manutentata dal Comune;

Handwritten signature and notes on the right side of the page.



- consente di evitare l'indennizzo economico che sarebbe dovuto alla parte privata nel caso di eventuale reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio;
A tale effetto, con la sottoscrizione del presente atto, la parte privata accetta di rinunciare a qualsiasi altra pretesa di risarcimento o indennizzo per l'assoggettamento dell'area al vincolo da parte del Piano Regolatore previgente;

Tutto ciò premesso e considerato, tra le parti sottoscritte, come in epigrafe generalizzate e rappresentate

SI CONVIENE E STIPULA

quanto segue:

PREMESSE

- 1) Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo e fanno patto.

IMPEGNI RECIPROCI

- 2) La parte privata, che fornisce la più ampia garanzia della disponibilità delle aree indicate in premessa, nonché la libertà delle stesse da oneri, servitù e convenzioni agrarie, si impegna:
 - a) ad attuare la Scheda normativa allegata al presente accordo tramite Piano Urbanistico Attuativo, entro i termini di validità del Piano degli Interventi stabiliti all'art. 18, comma 7, della L.R. 11/2004 (cinque anni):
 - b1) a concertare col Comune di Sandrigo il dettaglio della programmazione e dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, da realizzare nell'area ceduta gratuitamente, compreso l'adeguamento dell'innesto di Via Galletto su Via Ognissanti, previo diretto accordo (a carico della parte privata) da definire con i privati interessati;
 - b2) a concertare col Comune di Sandrigo il dettaglio della programmazione e dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzare all'esterno del perimetro delle aree in disponibilità soggette a P.U.A., in detrazione rispetto all'importo riconosciuto a titolo perequativo come sopra determinato;
 - b3) ad accollarsi l'onere della manutenzione ordinaria delle aree a verde che saranno realizzate all'interno del Puae privata (direttamente o trasferirlo ai suoi aventi titolo - i contenuti saranno più precisamente definiti in sede di convenzione a lottizzare-)
 - c) a stipulare gli atti convenzionali e a prestare le garanzie che verranno richieste dal Comune all'atto del rilascio dei titoli abilitativi;
 - d) ad assumere le obbligazioni di cui al presente accordo per se, successori ed aventi causa, anche a titolo particolare e comunque obbligandosi, in caso di alienazione o di costituzione di diritti reali relativi ad aree od edifici inclusi nell'ambito, a trasferire in capo agli aventi causa tutti gli obblighi derivanti dal presente accordo che all'atto del trasferimento non fossero, in tutto od in parte, adempiuti;
 - e) a redigere a propria cura e spese il tipo di frazionamento dei terreni da cedere ed a stipulare l'atto di cessione, al momento della attuazione della porzione edificabile in proprietà a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo;
 - f) anche in pendenza dell'atto formale di cessione, la parte privata si impegna a mettere a disposizione dell'Amministrazione Comunale l'area in cessione gratuita, allo scopo di dare attuazione alle previsioni urbanistiche del Piano Regolatore Comunale;
 - g) a versare al Comune di Sandrigo l'importo di € 100.000,00 di cui il 50% entro 30 giorni ed il rimanente 50% entro 60 giorni dalla approvazione del Piano degli Interventi che abbia recepito il presente accordo ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004;
 - 3) Il Comune di Sandrigo, a propria volta, si impegna:
 - a) a trasferire integralmente i contenuti di cui alla allegata Scheda nel P.I. In fase di redazione, così da rendere la stessa parte integrante e sostanziale del Piano;

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



sottoporre la presente intesa preliminare, l'allegata scheda, nonché l'elaborando P.I. al Consiglio Comunale per l'adozione e successiva approvazione, nel rispetto della procedura prevista dall'art. 18 della L.R. n. 11/2004;

ed inserire nelle previsioni del Piano degli Interventi ogni previsione necessaria o anche solo utile e/o opportuna al fine di rendere attuabile l'intervento ed il presente accordo.

4) A tal fine, le parti si danno reciprocamente atto che l'allegata Scheda ha valore prescrittivo - per ambo i contraenti - quanto alla dotazione minima degli standard, alla volumetria massima assentibile, alle destinazioni d'uso consentite e agli altri parametri urbanistico-edilizi ivi indicati. Le indicazioni grafiche, invece, così come i parametri non contemplati in precedenza hanno solo valore indicativo e potranno essere puntualizzati nel rispetto delle norme generali del Piano regolatore comunale.

ATTUAZIONE, FLESSIBILITA' E VALIDITA' DELL'ACCORDO

5) Una volta approvato lo strumento di pianificazione che riceverà il presente accordo la parte privata potrà darvi attuazione a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'allegata Scheda.

Entro l'ambito di PUA dovranno essere ricavate le superfici minime per opere di urbanizzazione primaria stabilite dal PI per le aree residenziali di nuovo impianto (10 mq/ab a verde + 10 mq/ab a parcheggio) oltre a mq 604 a servizi primari aggiuntivi a servizio degli insediamenti limitrofi;

Le aree per opere di urbanizzazione secondaria, pari a 10 mq/ab, saranno invece monetizzate secondo le modalità ed i valori stabiliti dalla apposita deliberazione di Consiglio Comunale.

Il presente accordo ha validità dalla sottoscrizione fino ai termini della validità del Piano degli Interventi stabiliti dall'art. 18, comma 7, della L.R. 11/2004 (cinque anni). Il Comune si impegna ad approvare il Piano degli Interventi entro il termine di 12 mesi.

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE (art. 63 NT del PAT)

6) L'area ricade entro un ambito di urbanizzazione consolidata del PAT, esterno al perimetro del Centro Storico. L'attuazione prevista nell'allegata scheda comporterà un incremento insediativo teorico pari a 69 abitanti circa, di cui 33 già previsti nell'area che ricade in Z.T.O. C1b mentre i restanti 36 dovuti al cambio di destinazione urbanistica da verde attrezzato a zona residenziale. Le aree per servizi primari saranno realizzate in misura superiore a quella minima stabilita dalla norma, al fine di fornire al contesto residenziale dotazioni territoriali aggiuntive rispetto allo stato di fatto.

L'area è collegata alla viabilità esistente, di cui si prevede tramite il presente accordo il miglioramento ed è prossima ai principali sottoservizi necessari a garantire una corretta infrastrutturazione.

Non si rilevano, negli immediati intorni, manufatti o aree di particolare interesse storico, architettonico ed ambientale, con i quali gli impatti dello sviluppo edilizio qui stabilito possano in qualche modo interferire.

SPESE E REGIME FISCALE

7) Tutte le spese conseguenti al presente atto sono a carico della parte privata, così come restano a carico della ditta privata tutte le spese necessarie all'attuazione del presente atto, comprese quelle tecniche per la progettazione, la direzione dei lavori e la loro esecuzione, i frazionamenti catastali, per la stipula delle convenzioni e degli atti di cessione.

Per norma di registro si dichiara che il presente accordo non è soggetto a registrazione ai sensi dell'art. 3 della tabella allegata al Dpr 131/1986.

SIN	CON	COMUNE di SANDRIGO	SRG	MAN
ASS	URP	Art. 4 L. 241/90 Si trasmette per esecuzione.	TRI	LLP
SEG	SPU	- 6 NOV. 2013	COM	ECO
SSD	SAS		SE	INF
			EG	RSU

RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni, oltre alle disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni.

CONTROVERSIE

9) Tutte le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione del presente accordo, sono deferite alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo, secondo quanto stabilito dall'art. 11 comma 5° della legge 241/1990 e s. m. e i.

Si è redatta la presente scrittura che consta di 6 (sei) facciate e che, previa lettura, viene sottoscritta dalle parti, come sopra rappresentate e intervenute.

Letto, confermato e sottoscritto.

"Parte privata"

Ditta Effebi Immobiliare s.r.l.

[Signature]

"Comune"

Dott.ssa BARBARA TRENTO
(Sindaco del Comune di Sandrigo)

[Signature]



EFFEBI Immobiliare s.r.l.
 Via Capp. Alessio, 80
 36027 ROSA (VICENZA)
 Tel. 0424 582208 - Fax 0424 501827
 Part. IVA 028446880840