

Atto d'obbligo n. 11

Richiedente: **Gheller Olga e Maria Luisa**

Prot. 14021 del 17/07/2018

scheda n. 02

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

(art. 11 L. 07/08/1990, n. 241 e artt. 6, 35, 36 e 37 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 e s.m.i.)

Le sottoscritte:

GHELLER OLGA nata a Lonigo il 07/05/1948, residente a Padova, in Via Matera
n. 9, C.F. GHLLGO48E47E682P,

GHELLER MARIA LUISA nata a Lonigo il 21/06/1950, residente a Vicenza in via
G. Corbetta n. 57 – C.F. GHLMLS50H61E682Y;

proprietarie dell'area più avanti descritta, in qualità di **proponente** (così indicato
anche nel prosieguo del presente atto) di una variante urbanistica al Piano degli
Interventi del Comune di Torri di Quartesolo (VI),

PREMESSO:

1) che il Comune di Torri di Quartesolo è dotato del Piano Regolatore Comunale ai
sensi della L.R.V. 23/04/2004, n. 11, così composto:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con delibera Commissario
Straordinario della Provincia di Vicenza n. 163 in data 14/08/2013;
- Piano degli Interventi (P.I.) approvato con delibera di C.C. n. 40 in data
05/07/2017;

2) che l'articolo 11 della Legge 07/08/1990, n. 241, concernente la partecipazione al
procedimento amministrativo, espressamente richiamato dall'art. 6 della L.R.V.
23/04/2004, n. 11, 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;

3) che il combinato disposto dei richiamati artt. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241, e

Maria Luisa Geller

OGA

OGA

6 della L.R. 11/2004, consente quindi all'Amministrazione Comunale di concludere accordi con soggetti privati (disciplinati dagli artt. 6, 35, 36 e 37 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11), finalizzati a determinare il contenuto discrezionale di atti di pianificazione urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

4) che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono, sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, vengono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato;

5) che, pertanto, gli artt. 6, 35, 36 e 37 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 consentono ai Comuni, al fine di rispondere alle richieste di cui sopra, di perseguire la perequazione urbanistica, individuare gli interventi di miglioramento della qualità urbana attraverso il credito edilizio e consentire compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree, previa cessione dell'area oggetto di vincolo;

6) che il **proponente** è proprietario degli immobili così censiti in Catasto Comune di Torri di Quartesolo (VI) - foglio 11, mappali n. 787-446-447-783-1489;

7) che i suddetti immobili ai sensi del vigente Piano degli Interventi ricadono in area F3 – Spazi pubblici attrezzati a parco, gioco, sport;

8) che, per quanto detto sopra, il Comune può recepire nell'ambito della propria attività pianificatoria, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, dei principi di sussidiarietà, adeguatezza ed efficienza previsti nell'art. 2, comma 2, della L.R.V. 23/04/2004, n. 11, atti unilaterali d'obbligo

formati ai sensi del richiamato art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241, qualora non vi sia pregiudizio dei diritti dei terzi;

9) il Comune di Torri di Quartesolo ha in corso di formazione il quarto Piano degli interventi;

10) che con deliberazione n. 36 del 28/07/2016 il Consiglio Comunale ha approvato il documento programmatico preliminare del Sindaco ai sensi dell'art. 18 (Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi), comma 1, della L.R.V. 23/04/2004, n. 11;

11) con deliberazione n. 41 del 05/07/2017 il Consiglio Comunale ha approvato i criteri da applicare anche nell'ambito degli accordi pubblico-privati in attuazione dell'articolo 6 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 e s.m.i.;

12) che a seguito dell'avviso alla cittadinanza relativo alla possibilità di formulare richieste e/o necessità pianificatorie nella fase di formazione del quarto Piano degli Interventi, il sottoscritto **proponente** ha presentato la richiesta, acquisita al prot. n. 6752 in data 31/03/2016, di variante urbanistica, che si allega alla presente come parte integrante e sostanziale, da recepire nel quarto Piano degli Interventi, in corso di formazione;

TUTTO CIÒ PREMESSO

le sottoscritte GHELLER OLGA, GHELLER MARIA LUISA, proprietarie dell'area più avanti descritta, in qualità di **proponente** di una variante urbanistica al Piano degli Interventi del Comune di Torri di Quartesolo (VI), ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990 e dell'art. 6 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11, nel fornire la più ampia garanzia della piena proprietà degli immobili indicati in premessa, nonché della libertà degli stessi da oneri e servitù, subordinatamente all'adozione e, quindi, all'approvazione definitiva del quarto Piano degli Interventi del Comune Torri di Quartesolo (VI) in

corso di formazione, che nei suoi contenuti abbia accolto la richiesta di variante urbanistica, acquisita al prot n. 6752 in data 31/03/2016, **allegata alla presente come parte integrante e sostanziale**, dichiara di voler assumere, e con il presente atto assume, gli obblighi di seguito specificati.

Art. 1

Il sottoscritto **proponente** si impegna a corrispondere al Comune Torri di Quartesolo l'importo di **€. 35.960,60** mediante cessione di aree in proprietà, così come meglio precisato nella proposta di accordo allegata al presente atto unilaterale e che ne forma parte integrante, quale contributo perequativo quantificato nel rispetto dei criteri, approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 41 in data 05/07/2017, da applicare nell'ambito degli accordi pubblico-privati in attuazione dell'articolo 6 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 e s.m.i.

L'impegno di cui sopra è condizionato all'approvazione da parte del Comune di Torri di Quartesolo del quarto Piano degli Interventi che recepisca la richiesta di variante urbanistica, acquisita al prot n. 6752 in data 31/03/2016, **allegata alla presente come parte integrante e sostanziale** sugli immobili di proprietà così censiti in Catasto Comune di Torri di Quartesolo (VI) - foglio 11, mappali n. 787-446-447-783-1489 (parte);

Art. 2

Il presente atto d'obbligo sarà recepito con il provvedimento di adozione del quarto Piano degli interventi e sottoposto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione.

Art. 3

La cessione delle aree indicata al precedente art. 1 avverrà al perfezionamento del titolo edilizio.

Art. 4

In caso di mancata approvazione del quarto Piano degli Interventi con individuata la nuova previsione edificatoria richiesta, il Comune provvederà alla restituzione delle somme eventualmente già corrisposte a titolo di acconto.

Art. 5

Qualora il **proponente** non attui la nuova previsione edificatoria concessa entro cinque anni dall'approvazione del quarto al Piano degli Interventi, non potrà pretendere la restituzione delle somme eventualmente corrisposte, salvo che la mancata attuazione derivi da successive modifiche urbanistiche sulle destinazioni e sulle potenzialità edificatorie degli immobili indicati al precedente art. 1, stabilite unilateralmente dal Comune o da sopravvenute disposizioni normative.

Art. 6

Il presente atto deve ritenersi vincolante non solo per il sottoscritto **proponente**, ma anche per i suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo. A tal fine il **proponente** si impegna ad inserire le previsioni del presente Atto d'obbligo negli eventuali atti di cessione degli immobili indicati al precedente art. 1.

Art. 7

Il presente Atto non pregiudica i diritti di terzi ed è sospensivamente condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano degli Interventi, senza possibilità di rivalsa o pretesa alcuna nei confronti del Comune di Torri di Quartesolo, nemmeno per le spese eventualmente sostenute e già pagate dal **proponente**.

Art. 8

Per quanto non espressamente previsto nel presente Atto, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della L.R. 23.04.2004, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni, oltre alle disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della

L. 07.08.1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni.

Data, 12-07-2018

IL PROPRIETARIO PROPONENTE

Herbert Huse Heller
Oliver Heller

Allegati:

Richiesta di trasformazione urbanistica acquisita al prot. 6752 in data 31/03/2016.

Proposta di accordo

- a) **Richiesta del privato:** trasformazione di un'area da zona F3 a zona B con permuta di un area dello stesso valore censite catastalmente al foglio 11 :

Sedime stradale da cedere gratuitamente per accorpamento al demanio non soggetta ad accordo ma propedeutico all'accoglimento positivo della richiesta:

- Mappale 986 mq 19.50
- Mappale 987 mq 96.74
- Mappale 984 mq 61.63
- Mappale 983 mq 206.34
- Mappale 988 mq 251.39
- Mappale 1489 mq 180.00 (parte)
- Mappale 1490 mq 28.00

Area complessiva da Piano degli Interventi vigente Z.T.O. F oggetto di accordo:

- Mappale 787 mq 7.71
- Mappale 446 mq 462.13
- Mappale 447 mq 708.27
- Mappale 783 mq 61.02
- Mappale 1489 mq 680.31 (parte)
- **SUPERFICIE COMPLESSIVA MQ 1919.44**

- b) **Sono state valutate le opportunità per trasformare urbanisticamente l'area:**

- **TRASFORMAZIONE DELL'AREA DA F3 A B3**
- Mappale 447 mq 708.27
- SUPERFICIE COMPLESSIVA (A) mq 708.27 x €/mq 203.30 = € 143.991,29
- Abbattimento - 30% - 20% = €/mq 113.85
- Calcolo plus valore €/mq 113.85 - €/mq 48.52 = €/mq 65.33
- **Calcolo del contributo straordinario**
 - €/mq 65.33/2 = €/mq 32.67 x mq 708.27 = € 23.139,18 (A)
- **TRASFORMAZIONE DELLA AREA DA F3 A VERDE PRIVATO**
- Mappale 787 mq 7.71
- Mappale 446 mq 462.13
- SUPERFICIE COMPLESSIVA (B) mq 469.84 x €/mq 54.58 = € 25.643,86
- Contributo straordinario : €/mq 54.58/2 = €/mq 27.28 x mq 469.84 =
€ 12.821,42 (B)
- **CESSIONE DELL'AREA F3 AL COMUNE**
- Mappale 783 mq 61.02
- Mappale 1489 mq 680.31 (parte)
- SUPERFICIE COMPLESSIVA MQ 741.15 x €/mq 48.52 = € 35.960,60 (C)

ACCORDO TRA LE PARTI COMPENSATO
A+B=C

Horre di via Gheller

Obg. Keller

Padova li 30 aprile 2016

Al Sig. Sindaco
del Comune di
Torri di Quartesolo

Oggetto: Variante P.R.G.

Le Sottoscritte:
Sig.ra Gheller Olga
Sig.ra Gheller Maria Luisa

Prot. nr. 0006752
del 31-03-2016

Categoria	Classe	Sottoclasse
6	1	

In qualità di proprietarie dei seguenti lotti di terreno così censiti:
Comune di Torri di Quartesolo, N.T.C. Foglio 11

- Lotto n° 445 di superficie 895 mq
- " " 446 " " 481 "
- " " 447 " " 752 "

Facenti parte della lottizzazione " Primavera del 11-Luglio -1968

Chiedono a codesta spettabile Amministrazione Comunale, in sede di discussione della prevista variante al P.R.G. , di voler riconsiderare la destinazione d'uso delle aree in questione riclassificandole da F3 a F4 interclusa al pubblico e inserendo un'area edificabile come da pianta allegata.

La Richiesta è motivata dalle seguenti osservazioni:

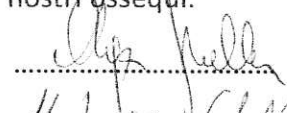
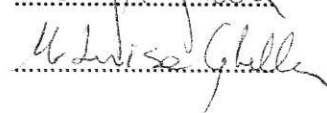
- La lottizzazione prevedeva l'edificabilità di questi lotti e quindi la loro riclassificazione riporterebbe la situazione con il progetto iniziale di urbanizzazione delle zone
- I vincoli imposti dal rispetto delle distanze dall'autostrada e dalle strade adiacenti consentono una superficie edificabile di circa 225 mq, lasciando ugualmente ampio spazio verde, come realizzato in altri lotti simili.

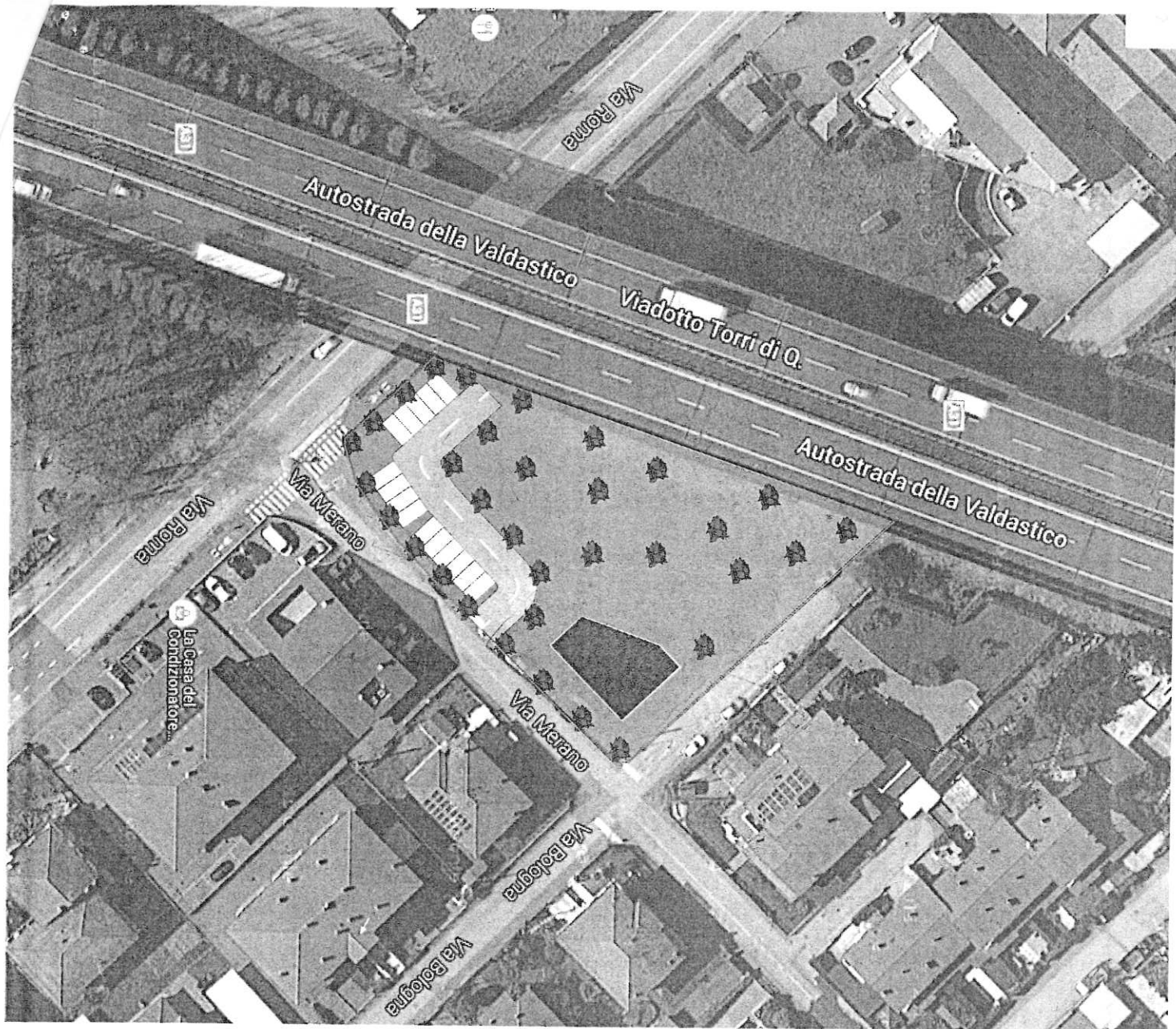
Confidiamo nella vostra attenzione e cogliamo l'occasione per porgere i nostri ossequi.

Gheller Olga

Gheller Maria Luisa

Gheller Olga
Via Matera, 9
35143 Padova
Cell. 339 8032773



COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO
N.C.T Foglio 11

LOTTO 445 DI SUPERFICE mq 895
LOTTO 446 DI SUPERFICE mq 481 TOTALE 2128 mq
LOTTO 447 DI SUPERFICE mq 752

SUPERFICE EDIFICABILE 225 mq

