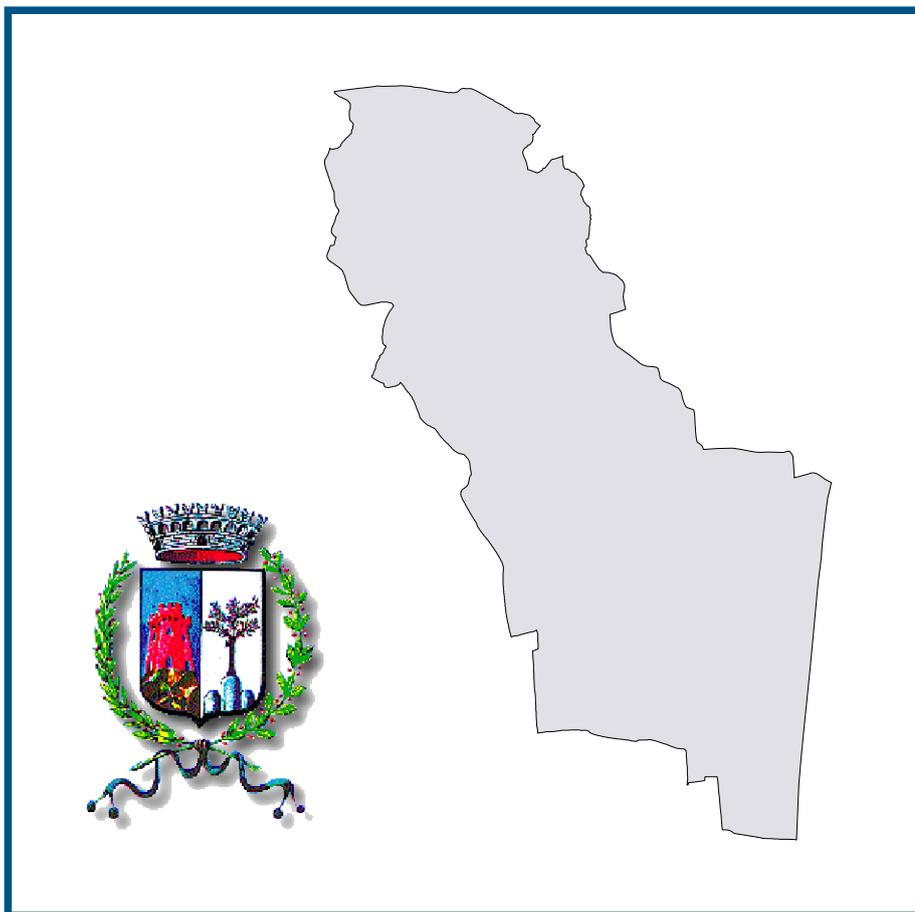


Elaborato

6



Norme Tecniche Operative



Grid area for signatures and text.

Sindaco
Luca Vendramin

Progettista
ing. Luca Zanella



TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	5
ART. 1 - DEFINIZIONE ED AMBITO DI APPLICAZIONE	5
ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)	5
ART. 3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	6
ART. 4 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....	6
ART. 5 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI CON IL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	7
ART. 6 - CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E PER LA VALUTAZIONE ECONOMICA DEL BENEFICIO PUBBLICO	7
ART. 7 - CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA E DEL CREDITO EDILIZIO.....	8
ART. 8 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI	9
TITOLO II - INDICI E DEFINIZIONI.....	10
ART. 9 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI	10
DEFINIZIONE DI SUPERFICIE.....	10
DEFINIZIONE DI SAGOMA	11
DEFINIZIONE DI PIANO DI UN EDIFICIO	11
DEFINIZIONI DI ALTEZZE.....	12
DEFINIZIONE DI DISTANZE	13
DEFINIZIONE DI VOLUMI	13
DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI.....	14
DEFINIZIONE DI EDIFICI ESISTENTI	15
DEFINIZIONE DI AREA D'INTERVENTO	16
DEFINIZIONI PER GLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE	16
DEFINIZIONI VARIE.....	16
ART. 10 - CATEGORIE DI INTERVENTO	17
TITOLO III - VINCOLI E TUTELE	21
ART. 11 - NORME DI TUTELA	21
<i>11.1 - Vincolo Paesaggistico - Codice dei beni culturali e del paesaggio</i>	<i>21</i>
<i>11.2 - Vincolo monumentale - Codice dei beni culturali e del paesaggio.....</i>	<i>22</i>
<i>11.3 - Vincolo sismico</i>	<i>22</i>
<i>11.4 - Aree a rischio geologico-idraulico in riferimento al P.A.I. Legge 183/89 e succ. modificaz. ed integrazioni.....</i>	<i>22</i>
<i>11.5 - Idrografia - fasce di rispetto art. 96 lett. f), r.d. 25 luglio 1904 n. 523 - art. 41 L.R. 11/2004</i>	<i>22</i>
<i>11.6 - Pozzi, sorgenti, sguazzi, fontanili, laghetti, risorse idropotabili, fasce di rispetto.....</i>	<i>23</i>
<i>11.7 - Impianti di comunicazione elettronica: criteri di localizzazione e fasce di rispetto L.R. 29/93 e succ. modif., L.R. 11/2004, art. 13, comma 1, lett. q), L. 36/2001, D LGS n. 259/03, D.P.C.M. 8 luglio 2003</i>	<i>24</i>
11.8 - Cimiteri e fasce di rispetto Art. 338 R.D. 1265/1934 e art. 57 D.P.R. n. 285/90.....	25
<i>11.9 - Allevamenti.....</i>	<i>25</i>
<i>11.10 - Vincoli di natura geologica, geomorfologica e idrogeologica - Compatibilità geologica, perimetrazione delle aree a rischio geologico-idraulico - aree a bassa trasformabilità geologica</i>	<i>26</i>
<i>11.11 - Norme di compatibilità idraulica</i>	<i>26</i>
<i>11.12 - Norme di valutazione ambientale strategica.....</i>	<i>31</i>
<i>11.13 - Invariante di natura paesaggistica - Ambiti di linea di orizzonte</i>	<i>31</i>
<i>11.14 - Invariante di natura ambientale - Ambiti di Varco agricolo non compromesso</i>	<i>32</i>
<i>11.15 - Invariante storico monumentale - Manufatti minori di interesse ambientale-testimoniale... ..</i>	<i>32</i>
TITOLO IV-NORME GENERALI E ZONIZZAZIONE.....	33
ART. 12 - NORME COMUNI ALLE VARIE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	33
ART. 13 - NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI	35



ART. 14 - ZONE CENTRO STORICO	36
ART. 15 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)	37
ART. 16 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA)	40
ART. 17 - ZONE PRODUTTIVE PER ATTIVITÀ INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE E DI COMPLETAMENTO	42
ART. 18 - ZONE COMMERCIALI, DIREZIONALI, DI ARTIGIANATO DI SERVIZIO DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE	43
ART. 18bis - ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA	44
ART. 19 - NORME GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE	45
ART. 20 - NUCLEI INSEDIATI E CONTRADE	47
ART. 21 - PREVISIONI PUNTUALI E CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO IN ZONA AGRICOLA	48
ART. 22 - VERDE DI CONTESTO	49
TITOLO V - TUTELA AMBIENTALE E DEL PAESAGGIO	50
ART. 23 - TUTELA DEL PAESAGGIO	50
ART. 24 - NORME A FAVORE DEL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE	50
ART. 25 - CRITERI PER IL RISANAMENTO DELL'ARIA E LA RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO, LUMINOSO, ACUSTICO ED ELETTROMAGNETICO E PER LA VERIFICA DEL LIVELLO DI RIFERIMENTO DEL RADON	51
<i>INQUINAMENTO ATMOSFERICO</i>	51
<i>INQUINAMENTO ACUSTICO</i>	51
<i>INQUINAMENTO LUMINOSO</i>	51
<i>INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO</i>	52
<i>RADON</i>	52
TITOLO VI - SPAZI PUBBLICI	53
ART. 26 - DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVO E DEI SERVIZI	53
ART. 27 - NORME COMUNI ALLE ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE	55
ART. 28 - VIABILITÀ	56
ART. 29 - PARCHEGGI PRIVATI	57
ART. 30 - IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI	58
ART. 31 - INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLO UNICO	58
ART. 32 - DISCIPLINA DEL COMMERCIO - CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DI AMBITI PREFERENZIALI DI LOCALIZZAZIONE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E DI ALTRE STRUTTURE ALLE STESSE ASSIMILATE	59
TITOLO VII - NORME FINALI	61
ART. 33 - POTERI DI DEROGA	61
ART. 34 - NORME ABROGATE	61
ALLEGATO SUB A) PRONTUARIO - CARATTERI TIPOLOGICI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE CENTRO STORICO, DI CONTESTO, AGRICOLE E NEI NUCLEI INSEDIATI E CONTRADE	62
<i>PER LE NUOVE EDIFICAZIONI RICADENTI IN ZONA CENTRO STORICO</i>	62
<i>INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI IN ZONA CENTRO STORICO</i>	64
INTERVENTI SUGLI EDIFICI RESIDENZIALI IN ZONA DI CONTESTO, AGRICOLA E NEI NUCLEI INSEDIATI E CONTRADE	66
<i>IMPIANTI TECNOLOGICI</i>	68



ALLEGATO SUB B) SCHEMI PLANIVOLUMETRICI	69
ALLEGATO SUB C) SCHEDE DI VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA	73
ALLEGATO SUB B D) ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI	75



TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - DEFINIZIONE ED AMBITO DI APPLICAZIONE

Il Piano degli interventi (PI), disciplina l'assetto urbanistico ed edilizio dell'intero territorio comunale, secondo le direttive e con le prescrizioni definite dal PATI "Area Colceresa - Marostica ovest" vigente.

Le Norme Tecniche Operative disciplinano i limiti ed i modi degli interventi urbanistici ed edilizi, per garantire la tutela ed il razionale ed armonico sviluppo delle componenti ambientali, culturali, economiche e sociali del territorio stesso.

Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salva diversa specificazione puntuale, quelli esistenti alla data di adozione del presente Piano, purché legittimi.

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si richiamano nell'ordine le norme statali e regionali in vigore, il PATI e il Regolamento Edilizio.

Qualora definizioni e/o meccanismi di applicazione non fossero comunque univocamente definiti o applicabili, facoltà di interpretazione autentica è di insindacabile competenza del Consiglio Comunale.

ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)

Il Piano degli Interventi è composto dai seguenti elaborati:

1a - Tavola "Zonizzazione - Intero territorio comunale" scala 1:5.000;

1b - Tavola "Vincoli" scala 1:5.000;

2.1, 2.2 - Tavole "Zonizzazione - Zone Significative" scala 1:2.000;

3 - Tavola "Centri Storici" scala 1:1.000;

4 - Fascicolo "Nuclei insediati e contrade" scala 1:1.000;

5 - Fascicolo "Interventi puntuali in zona agricola, edifici di interesse storico-ambientale e trasposizioni volumetriche" scala 1:1.000;

6 - Fascicolo "Norme Tecniche Operative e prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";

7 - Fascicolo "Regolamento Edilizio";

8 - Fascicolo "Relazione tecnica, dimensionamento, registro dei crediti edilizi, registro SAT";

8allegato - Fascicolo "Ricognizione fotografica";

A1 - Tavola "Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU soggetta al limite di trasformabilità calcolato nel P.A.T.I." scala 1:5.000.

Se dovessero emergere discordanze nelle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nelle planimetrie a scala di maggior dettaglio.

Nel caso di contraddizione di previsione tra il testo delle Norme Tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale quanto contenuto nel testo normativo.

ART. 3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il PI si attua a mezzo di Strumenti Urbanistici Attuativi (SUA) o Interventi Edilizi Diretti (IED).

In particolare:

- Il PI, con apposita simbologia, individua gli ambiti soggetti a redazione di SUA; in mancanza di detti strumenti, sugli edifici esistenti all'interno di tali ambiti sono consentiti solo gli interventi previsti ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/01, compresi gli ampliamenti necessari per l'adeguamento igienico-sanitario o funzionale dell'edificio stesso, entro i limiti fissati dalle presenti Norme, e comunque entro i limiti ammessi dalle relative categorie di intervento.
- Per tutte le zone la realizzazione dei singoli edifici e delle opere di urbanizzazione avviene con Permesso di Costruire/DIA o Provvedimento Unico, nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona. Il richiedente, nel caso si verifichi la necessità di completare le opere di urbanizzazione, dovrà provvedere alla loro realizzazione prima o contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento alle quali sono connesse. La realizzazione ed il collaudo di tali opere sarà condizione vincolante per il rilascio dell'agibilità. Tutte le condizioni e gli obblighi previsti, nonché gli elaborati di progetto delle opere da eseguire necessari alla realizzazione e alla quantificazione della spesa, dovranno fare parte integrante dell'atto unilaterale d'obbligo o convenzione.
- Potranno essere dettate particolari prescrizioni, su parere della Commissione Edilizia, per assicurare la conservazione e tutela delle caratteristiche architettoniche o di elementi di particolare pregio storico o ambientale presenti in edifici anche non rientranti tra gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i, e non segnalati nelle tavole di Piano e dettare particolari prescrizioni tipologiche, costruttive ed estetiche, al fine di assicurare il corretto e razionale inserimento dell'intervento nell'ambiente naturale, nel paesaggio, nel tessuto edilizio esistente e nella rete infrastrutturale.

ART. 4 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Sono Strumenti Urbanistici Attuativi del Piano degli Interventi:

1 - I piani di iniziativa pubblica comprendenti:

- a) il Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.);
- b) il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (P.R.I.pu);
- c) il Piano Particolareggiato (P.P.);
- d) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);

2 - I piani di iniziativa privata comprendenti:

- a) il Piano di Lottizzazione (P.d.L.);
- b) il Piano di Recupero di Iniziativa privata (P.R.I.pr.).

ART. 5 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI CON IL PIANO DEGLI INTERVENTI

Rispetto al Piano degli interventi gli Strumenti Urbanistici Attuativi possono prevedere variazione della superficie territoriale nel limite del 10% di quella originaria, indicata nelle tavole di PI, e conseguentemente del proprio perimetro, ma gli ambiti originale e variato devono comunque sovrapporsi almeno per il 90% della superficie territoriale e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.

Ai sensi dell'art. 37 delle Norme Tecniche di PATI, è ammesso, per i SUA di iniziativa pubblica in cui emerga l'interesse pubblico, un aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- a) - la densità massima territoriale o fondiaria;
- b) - l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- c) - l'altezza massima degli edifici;
- d) - la lunghezza massima delle fronti.

Gli ambiti residenziali di nuova edificazione e quelli di trasformazione dell'esistente superiori a 2400 mc, sono sempre assoggettati a SUA.

ART. 6 - CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E PER LA VALUTAZIONE ECONOMICA DEL BENEFICIO PUBBLICO

A norma dell'art. 35 della L.R. 11/2004 e dell'art. 32 delle NT del PATI, tutti gli ambiti di nuova edificazione individuati con il PI sono soggetti a perequazione, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari delle aree e degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

Per gli Strumenti Urbanistici Attuativi e per gli interventi preceduti comunque da forme di negoziazione, la quota parte del vantaggio economico generato destinata alla sostenibilità economica delle opere pubbliche previste a scala comunale è stabilita nella percentuale del 30%, da regolarsi in sede di SUA o accordo, considerato che la cessione a titolo gratuito delle aree e delle opere da destinare a standard di urbanizzazione primario e secondario risulta obbligatoria.

Per tutti gli altri interventi di nuova edificazione, non già ammissibili secondo il PRG vigente, nonché per i cambi d'uso a residenziale, la percentuale è stabilita al 20% e dovrà essere regolata con apposita convenzione alla stipula della quale è subordinato il rilascio del provvedimento edilizio.

Le percentuali sopra definite, ridotte rispetto alle direttive del PATI anche in considerazione delle mutate condizioni economiche del periodo presente, valgono esclusivamente per il primo PI.

Le proposte perequative presentate all'Amministrazione Comunale, dovranno sempre valutare l'aumento del valore di mercato delle aree e degli immobili per i quali è ammesso

il cambio d'uso in residenziale, valutazione che dovrà avere la forma di perizia di stima condivisa tra proponenti e Amministrazione Comunale.

La quantificazione definitiva sarà pertanto attribuita dall'Amministrazione Comunale, attraverso apposito provvedimento di Consiglio Comunale o delibera di adozione del PI o di sua variante.

Si precisa a tal proposito che per la determinazione del valore dei terreni agricoli si ricorre ai valori agricoli medi della zona, mentre per la quantificazione del valore dei terreni edificabili si ricorre ai valori ICI deliberati dalla Giunta Comunale.

Ferma restando la responsabilità del proponente nell'indicare valori attendibili e verificabili, il Comune si riserva la facoltà di valutare l'attendibilità dei valori proposti. Ai fini perequativi, si potranno comprendere anche aree distinte e non contigue all'intervento per il quale si applica la perequazione urbanistica, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.

Fanno parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di standard, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale alla data di adozione del PATI.

Rimane salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di assoggettare qualsiasi intervento previsto dal Piano a qualsivoglia condizione necessaria per migliorare la sicurezza viaria e la sistemazione urbanistica ed ambientale dell'ambito.

ART. 7 - CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA E DEL CREDITO EDILIZIO

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso, ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, in alternativa all'indennizzo, o immobili classificati come attività produttiva da bloccare o da trasferire, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa eventuale cessione dell'area oggetto di vincolo.

Il credito edilizio, secondo le procedure di legge, viene conseguito dai proprietari di aree ed edifici appositamente individuati dal PI, riconoscendo una quantità volumetrica a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue o l'eliminazione degli elementi di degrado.

Il recupero del credito potrà avvenire in sito previa apposita analisi di valutazione ambientale positiva.

L'applicazione dei principi di cui al presente articolo potrà avvenire attraverso indicazioni specifiche di PI.

Per le attività da trasferire sono ammessi gli adeguamenti igienico/sanitari ed in generale tutti gli interventi finalizzati a ridurre o contenere gli impatti verso il tessuto urbanistico circostante, nel rispetto delle esigenze produttive in continuità aziendale; sono a tale scopo ammesse la straordinaria manutenzione ed anche la ristrutturazione edilizia, purché finalizzata quest'ultima ad interventi di ricomposizione volumetrica migliorativa dell'esistente.

ART. 8 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004 e s.m.i., può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Gli accordi, proposti dai proprietari, dovranno contenere la seguente documentazione:

- una scheda che riporti l'indicazione cartografica delle modifiche da apportare allo strumento urbanistico generale, corredata da specifiche norme tecniche di attuazione e parametri dimensionali, che possono essere specifici dell'ambito oggetto di accordo, così come le destinazioni d'uso ammesse e le modalità di attuazione;
- ~~- la valutazione di compatibilità ambientale presentata ai sensi del DPCM 12/12/2005;~~
- documentazione tecnica per la valutazione della proposta in relazione agli obiettivi prefissati.

Nell'ambito del procedimento di formazione dello specifico PI, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, l'Amministrazione Comunale può attuare preventivamente procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi di miglioramento della qualità urbana ed ecologico-ambientale.

Gli accordi presentati verranno analizzati calcolando l'indice di sostenibilità secondo la metodologia stabilita dalla DGRV n.1579 del 17.06.2008, indipendentemente dagli usi finali, pubblici o privati, che verranno attribuiti alle sue diverse parti. È in ogni caso fatta salva la specifica valutazione dell'Amministrazione Comunale sulla coerenza e sintonia della proposta con la programmazione e pianificazione.

A conclusione delle fasi di analisi, saranno definiti accordi ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004, attraverso apposito accordo procedimentale, al fine di garantire modalità, tempi, standard qualitativi/quantitativi e ripartizione degli oneri e benefici connessi agli interventi. Nel caso di accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, la loro efficacia è subordinata a specifica deliberazione del Consiglio Comunale finalizzata, alla presa d'atto delle previsioni urbanistiche proposte.

Gli ambiti interessati sono evidenziati con apposita grafia e caratterizzati da specifica numerazione sugli elaborati cartografici di PI.

Gli accordi sottoscritti dai proprietari interessati vengono a far parte integrante delle presenti norme come Allegato sub B).

TITOLO II - INDICI E DEFINIZIONI

ART. 9 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI

Si ripropongono le definizioni di cui all'allegato 3 delle NT di PATI, **ulteriormente precisate e rifinite.**

DEFINIZIONE DI SUPERFICIE

Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie Utile (SU) e Superficie Non Residenziale (SNR).

Superficie utile abitabile (SU)

È costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni misurata al netto:

- dei muri perimetrali, di quelli interni e dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro e degli sguinci di porte e finestre, delle scale interne (la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle SNR), dei cavedi per impianti tecnici.

Superficie non residenziale (SNR)

Si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali:

- androni di ingresso, logge, balconi, terrazzi e porticati ad uso privato, scale interne (superficie in proiezione calcolata una sola volta), rimesse o posti macchina coperti, cantine, lavatoi, depositi e altri locali di pertinenza dell'organismo abitativo, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili.

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella SNR:

- porticati pubblici o di uso pubblico, vani ascensore, cavedi per impianti tecnici, volumi tecnici emergenti dalla sagoma del tetto destinati ad extra-corsa degli ascensori e di locali strettamente necessari per impianti, serbatoi e canne fumarie, scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, i pergolati con copertura discontinua o permeabile, le zone dei sottotetti non agibili e non abitabili.

Superficie complessiva (SC)

È data da $SC = SU + 60\% SNR$.

Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole e comunque non abitative, le superfici sono classificate in Superficie Utile (SN) e Superficie Accessoria (SA).

Superficie utile (SN)

È costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entroterra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici funzionali all'esercizio dell'impresa.

Superficie accessoria (SA)

Si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie e porticati, scale interne (la cui superficie va calcolata in proiezione ed una sola volta), logge, balconi e terrazzi, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed

ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella SA:

- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte.

Superficie totale (STO)

È data da $STO = SN + 60\% SA$.

Superficie coperta (SQ)

È data dalla proiezione orizzontale dei profili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluso quelli sotto il livello del suolo, compresi i volumi aggettanti chiusi.

Non concorrono alla determinazione della superficie coperta:

- le costruzioni interrato e quelle che non emergono dal piano campagna preesistente di oltre 50 cm misurato all'estradosso della copertura finita;
- gli aggetti con sbalzo fino a 1,50 m, se superiori a tali limiti costituiscono superficie coperta per la parte eccedente.
- le costruzioni interrato, esterne al sedime del fabbricato, realizzate in funzione del fabbricato principale e ad esso funzionalmente collegato, che non emergono dal piano di campagna originario misurato all'estradosso della copertura finita, e con una superficie non superiore al sedime del fabbricato stesso aumentato del 50%;
- le coperture di parcheggio in lotti industriali e artigianali con altezza media non superiore a 2,50 m se realizzate con copertura a sbalzo (pensiline);
- le serre stagionali, le piscine scoperte;
- le scale a giorno a servizio del primo piano fuori terra;
- i porticati ad uso privato fino ad una superficie complessiva contenuta entro il 25% della superficie coperta del fabbricato fino ad un massimo di 50 mq;
- le baracche da cantiere, le strutture mobili **di superficie massima 30 mq;**
- tendaggi e teli mobili stagionali **di superficie massima 30 mq;**
- pergolati/**pompeiane prive di copertura (h max intradosso elementi orizzontali 2,50 m)** o altre strutture ombreggianti (queste ultime con altezza non superiore a 3,00 m), piane, poste a distanza minima dal confine di 1,50 m, **o a confine previo assenso formale del confinante,** di superficie massima 30 mq).

Rapporto di copertura (Q)

È il rapporto calcolato in percentuale (SQ/SF) riferito a tutte le opere edificate (SF=superficie fondiaria).

DEFINIZIONE DI SAGOMA

È la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compresi i volumi aggettanti pieni, esclusi gli sporti aggettanti) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

DEFINIZIONE DI PIANO DI UN EDIFICIO

Piano di un edificio

Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano

di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

Posizione del Piano rispetto al terreno

Per ~~definizione~~ **definire** la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio. ~~In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media.~~

Piano fuori terra o piano terra

Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

Piano seminterrato

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a 0,50 m rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

Piano interrato

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio.

DEFINIZIONI DI ALTEZZE

Altezza utile dei locali (HU)

È data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Negli spazi locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Negli spazi locali con i soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto VU/SU dove VU è il volume utile dello spazio **complesso** interessato, **calcolato come sommatoria di porzioni riconducibili ai casi precedenti**, e SU la relativa superficie utile.

Nel caso di soffitto con travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso del solaio (sotto-tavola) se lo spazio tra le travi è maggiore di due volte l'altezza del trave stesso, all'intradosso delle travi (sotto-trave) nel caso la distanza sia inferiore.

Altezza delle fronti (HF)

È data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale (nel caso di terreno inclinato lungo il fronte si considera la quota più bassa) e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici e delle rampe:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina SU o SN ;
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°);
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°);

- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a 1,20 m (per gli edifici con copertura piana).

Altezza massima (HM)

È ottenuta dalla differenza tra la quota minima a la quota massima di seguito definite:

Quota minima: è la quota coincidente con il livello del suolo naturale mentre per i fabbricati esistenti si considera la quota media degli angoli esterni emergenti dal terreno. Nel caso di terreno in pendenza, la quota minima coincide con il punto più basso misurato sul perimetro del fabbricato o del corpo di fabbrica. Qualora parti dello stesso edificio abbiano il piano di spiccato a quote diverse si assumerà per ogni parte la corrispondente quota minima. Quando sia necessario procedere preliminarmente ad interventi di rimodellazione del terreno la quota minima coincide con quella fissata dal piano di urbanizzazione o stabilita dal provvedimento edilizio, previa presentazione dei profili.

Quota massima: è la quota della linea formata dalla intersezione del paramento interno del muro di facciata, con l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile o agibile, o suscettibile di essere reso abitabile o agibile anche con interventi successivi; nel caso di soffitto a travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso del solaio se lo spazio tra le travi è maggiore di due volte l'altezza del trave stesso, all'intradosso delle travi nel caso la distanza sia inferiore. Nel caso di edifici con tipologia specializzata (es. capannoni industriali) la quota va misurata al netto della struttura portante del coperto. Qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano non sia orizzontale si fa riferimento alla quota media del suo intradosso.

DEFINIZIONE DI DISTANZE

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti aventi una larghezza superiore a 1,50 m.

Distanza dai confini di proprietà (DC)

È la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà.

Distanza dai confini stradali (DS)

È la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine stradale, comprensivo di marciapiede e delle aree pubbliche di pertinenza.

Distanza tra edifici (DF)

È la distanza minima intercorrente tra le fronti prospicienti di edifici diversi.

DEFINIZIONE DI VOLUMI

Volume Utile (VU)

È definito come somma dei prodotti delle superfici nette di pavimento per le altezze utile dei locali.

Non concorrono nel calcolo dei volumi:

- i vani scala;
- i portici di uso pubblico e le gallerie di uso pubblico (si considera portico lo spazio al piano terra aperto su almeno due lati, anche se delimitato da pilastrature o setti);

- i porticati inseriti su fabbricati rurali in zona rurale quando costituiscono pertinenza rustica del fabbricato di abitazione; in ogni caso i porticati che costituiscono parte rustica vanno computati nell'ambito delle volumetrie rurali;
- logge rientranti fino ad una profondità di 1,5 m a partire dal bordo esterno;
- i percorsi pedonali ad uso pubblico coperti di larghezza non superiore a 2,00 m;
- le costruzioni precarie nonché quelle espressamente autorizzate su suolo privato o pubblico per servizi di interesse collettivo (chioschi per giornali e simili).
- il sottotetto qualora non raggiunga le dimensioni minime stabilite o per le particolari caratteristiche costruttive non sia assolutamente utilizzabile;
- eventuali incentivazioni previste dal PI per contenimento dei consumi energetici e dell'edilizia sostenibile.

Ai fini del calcolo del volume vanno considerati i seguenti elementi:

Volume Totale (VT)

È il volume complessivo misurato all'esterno, vuoto per pieno, di tutte le parti costruite fuori terra, copertura compresa, escluso balconi aggettanti.

Volume tecnico (VC)

È il volume strettamente necessario a consentire l'accesso e a contenere quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, di condizionamento, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese per esigenze tecnico-funzionali entro il corpo dell'edificio stesso.

Sottotetti

Il sottotetto è la porzione del fabbricato compresa tra il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e la copertura dell'edificio comunque realizzata.

Costruzioni Interrate

Le costruzioni interrato devono avere le pareti perimetrali sotto la quota del terreno originario. Le costruzioni interrato non concorrono nel calcolo degli indici di edificabilità solo quando abbiano destinazione accessoria o pertinenziale. In ogni caso non sono soggette al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.

Costruzioni pertinenziali

Si considera pertinenza ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile gli immobili destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento dell'edificio principale e dotati di valore di mercato proprio e autonoma utilizzabilità economica.

DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Fondiaria (SF)

È la superficie di un'area a destinazione di zona omogenea, sulla quale il PI si attua a mezzo di intervento edilizio diretto (IED), misurata al netto delle strade esistenti o che saranno destinate al pubblico transito all'interno dell'area.

Superficie Territoriale (ST)

È la superficie complessiva, comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, di un'area sulla quale il PI si attua a mezzo di Strumento Urbanistico Attuativo (SUA).

Indice Edificabilità Fondiaria

Si applica in caso di IED. Moltiplicando il parametro per la Superficie Fondiaria si ottiene il Volume Utile (VU) massimo edificabile.

Indice Edificabilità Territoriale

Si applica in caso di SUA. Moltiplicando il parametro per la Superficie Territoriale si ottiene il Volume Utile (VU) massimo edificabile.

Carico urbanistico (CU)

Esprime l'impegno complessivo indotto sul sistema delle infrastrutture della mobilità da parte delle attività insediate e da insediare. Dal punto di vista parametrico il CU viene identificato dalle dotazioni di parcheggio pubblici e privati.

Superficie Fondiaria Vincolata (SFV)

1) I nuovi volumi che saranno realizzati determinano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente, determinato in base agli indici di edificabilità previsti dal PI e da sue varianti (superficie di pertinenza urbanistica).

2) I fabbricati esistenti alla data di approvazione del PI, determinano un vincolo di inedificabilità sulle aree scoperte definite dai provvedimenti amministrativi di approvazione contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona: la superficie vincolata potrà anche risultare inferiore a quella stabilita dagli indici. La definitiva demolizione totale o parziale di un fabbricato, riduce o annulla il vincolo di inedificabilità corrispondente.

3) Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo su terreno edificabile contiguo purché tale terreno formi una sola figura geometrica con l'area di proprietà anche se non ricadente in una stessa zona territoriale omogenea. Non sarà però ammesso vincolare un terreno compreso nell'ambito di un Piano di Lottizzazione per edificare un fabbricato all'esterno di tale ambito

4) Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del PATI deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.

5) In sede di istruttoria dovrà essere verificata l'insussistenza di vincoli relativi alla cessione totale o parziale del volume relativo.

Aree a parcheggio

Sono gli spazi destinati alla sosta ordinata degli autoveicoli (stalli), comprensivi di quelli necessari alla manovra, ma con esclusione di ogni area di transito verso funzioni diverse (ad es. accessi privati); non verrà computata come area a parcheggio l'area di manovra eccedente quella di sosta. Uno stallo o posto auto dovrà avere dimensioni minime di 2,50 x 5,00 m.

DEFINIZIONE DI EDIFICI ESISTENTI

Si considerano edifici esistenti, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le unità immobiliari:

- regolarmente accatastate;
- condonate a sensi della legislazione vigente;
- costruite con regolare titolo abilitativo;
- in possesso di titolo abilitativo in sanatoria;

- costruiti in data anteriore al 01/09/1967, anche se privi di titolo abilitativo.

DEFINIZIONE DI AREA D'INTERVENTO

È la superficie relativa dell'intervento urbanistico e/o edilizio.

DEFINIZIONI PER GLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE

Centro Storico

Costituiscono i centri storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Il centro storico è costituito da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi ineditati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e i nuclei insediati di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico, ambientale e paesaggistica.

Unità minima di intervento UMI

È l'area di intervento individuata con apposito perimetro all'interno dell'insediamento storico. Può comprendere più corpi di fabbrica e spazi liberi.

Nel territorio rurale la UMI è costituita dall'insieme di edifici e di spazi comuni che compongono la corte rurale (identificata con ogni singola scheda).

Rudere

Si definisce rudere un organismo in massima parte crollato per il quale non risulta possibile, sulle tracce riscontrabili in loco, ricostruire l'impianto e la consistenza originaria.

Superfetazione

È un corpo edilizio privo di qualsiasi coerenza con l'organismo storicamente consolidato tanto da comprometterne i caratteri tipici.

DEFINIZIONI VARIE

Sistema distributivo orizzontale posto al piano terra, aperto all'esterno da almeno due lati, delimitato da colonne, pilastri o setti a sostegno della copertura o dell'edificio sovrastante.

Loggia

Sistema distributivo orizzontale posto ai piani superiori, aperto all'esterno da almeno un lato.

Balcone

Ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, delimitato da parapetto.

Terrazzo

Spazio praticabile scoperto, posto in elevazione, e a copertura di ambienti sottostanti, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.

Tettoia

Struttura sorretta da pilastri, esterna alla sagoma dell'edificio, che copre uno spazio aperto, priva di qualsiasi tamponatura laterale.

Pensilina

Struttura di copertura aggettante.

Pergolato

Telaio, semplicemente infisso o ancorato al terreno, privo di fondazioni, grondaie, pluviali, e tamponamenti laterali, costituito da intelaiature in legno o metallo, con piante rampicanti o coperture permeabili.

Unità immobiliare

È l'insieme dei locali-vani principali ed accessori (pertinenze) che nello stato in cui si trovano sono atti ad essere utilizzati per una finalità (residenziale, commerciale - produttiva e direzionale ecc.) propria e indipendente.

ART. 10 - CATEGORIE DI INTERVENTO

I 5 gradi di intervento definiti all'art. 18 delle NT del PATI mantengono memoria della natura dell'immobile riconosciuto, talora ripetendo le medesime modalità di intervento.

Dato il carattere operativo del Piano degli Interventi e sulla base della casistica rilevata a Pianezze con una pur breve, ma sistematica ricognizione, si definiscono le seguenti categorie di intervento, valide per la tavola 3 "Centri Storici", per il fascicolo 4 "Nuclei insediati e contrade" ed anche per il fascicolo 5 "Interventi puntuali in zona agricola, edifici di interesse storico-ambientale e trasposizioni volumetriche".

Categoria di intervento 1: *restauro.*

Gli interventi dovranno essere rivolti a conservare i valori formali e storici dell'edificio o a ripristinare o evidenziare l'originario assetto distributivo orizzontale e verticale interno ed esterno, i rapporti volumetrici, le partiture e proporzioni dei fori, i tipi e le forme delle coperture e dei profili plano-altimetrici nel massimo rispetto di materiali, tecniche costruttive e sistemi statici.

In tali manufatti sono pertanto ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

Sono ammessi ampliamenti solo se specificati negli elaborati grafici di Piano o se legati ad interventi di interesse pubblico, comunque previa acquisizione del parere del competente ente di tutela del vincolo, se si tratta di immobile vincolato.

Categoria di intervento 2: *risanamento conservativo con possibili limitate variazioni della forometria e delle quote di impianto dei solai.*

Gli interventi dovranno essere rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità attraverso il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio finalizzata ad un uso più appropriato alle attuali esigenze degli edifici ed alloggi esistenti.

Gli interventi riguardano pertanto l'organismo edilizio nel suo insieme e la finalità del restauro viene attuata mediante "un insieme sistematico di opere", cioè con una pluralità organizzata di opere e di interventi coordinati tra loro in un progetto unitario.

Il ripristino storico-estetico degli edifici o la migliore funzionalità si perseguono comunque nel rispetto "degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso". Si devono intendere ammissibili, contenute modifiche di forma con altrettanto contenute trasposizioni di volume, che in ogni caso non comportino la distruzione totale dell'edificio originario e ne conservano il volume.

Sono ammessi ampliamenti, laddove specificati nelle planimetrie di Piano, purché progettati in sintonia con l'edificio e preservando l'immagine storico testimoniale dello stesso.

In tali manufatti sono ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.
- ristrutturazione filologica.

Sono ammesse modeste modifiche alla foronomia esterna solo per motivate ragioni igienico-sanitarie, purché siano rispettate la forma, la tipologia, le ripartizioni e gli allineamenti originali.

Gli interventi di ristrutturazione filologica riguardano gli immobili per cui si prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici esteriori mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura. Sono ammesse nuove aperture solo per motivate esigenze igienico-sanitarie.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti compresi pannelli solari termici e fotovoltaici integrati nella copertura dell'edificio.

Categoria di intervento 3: *ristrutturazione globale, compresa demolizione e ricostruzione.*

In tali manufatti sono ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.
- ristrutturazione filologica;
- ristrutturazione edilizia.

Sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni, laddove specificati graficamente nelle planimetrie di Piano o anche incrementi volumetrici frutto di meccanismi normativi incentivanti, purché senza sopravanzare i fronti esistenti verso l'insediamento ed incrementare l'altezza massima dell'edificio.

Categoria di intervento 4: *nuova edificazione*

Comprende gli interventi di:

- aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare in orizzontale di tutta o parte della costruzione esistente;
- nuove edificazioni individuate puntualmente con precisa sagoma;
- traslazioni volumetriche.

Le edificazioni in ampliamento o derivanti da traslazioni volumetriche dovranno avere le destinazioni d'uso dell'edificio principale/originale.

Il collegamento tra nuove edificazioni e volumi demoliti (traslazioni volumetriche) viene espressamente indicato con un numero d'ordine ripreso nel grado 5 corrispondente.

Le sagome individuate puntualmente nelle tavole di piano costituiscono il limite massimo entro cui dovrà essere sviluppata la costruzione; è possibile superare il limite indicato nella misura massima del 20% della superficie, nel rispetto comunque delle distanze minime della zona.

È altresì possibile ridefinire forma e posizione del sedime, purché in sovrapposizione almeno del 50% alla sagoma cartografata, fatto salvo in ogni caso il mantenimento in aderenza degli ampliamenti.

Le sagome individuate puntualmente nelle tavole di piano concorrono altresì alla formazione di interventi disciplinati puntualmente ai sensi del comma 3 dell'art. 17 della LR 11/04.

Categoria di intervento n. 5: *demolizione con eventuale recupero di volume.*

Comprende la demolizione dell'immobile, normalmente senza possibilità di alcuna ricostruzione o traslazione; il collegamento tra volumi demoliti e nuove edificazioni (traslazioni volumetriche) viene espressamente indicato con un numero d'ordine ripreso nel grado 4 corrispondente.

Le demolizioni indicate sono prescrittive per interventi edilizi sugli edifici limitrofi, anche non contigui, del medesimo proprietario.

In sede di provvedimento edilizio, sulla base di specifica documentata relazione del progettista, potranno essere definite variazioni di categoria da 2 a 3, così come potranno essere prescritte da parte dell'Amministrazione Comunale anche per edifici con categoria 3 particolari attenzioni a parti (paramenti lapidei o lignei sopravvissuti) o caratteri distributivi (aperture, loggiati) anche degli spazi aperti pertinenziali (recinzioni).



Per gli eventuali edifici legittimi esistenti all'interno dei "Centri Storici" e dei "Nuclei insediati e contrade", non cartografati o per i quali non è indicato graficamente alcun grado, s'intende applicata la categoria di intervento 3.

La cartografia di PI riporta richiami grafici numerati a schemi plano-volumetrici di dettaglio e/o dimostrativi dell'inserimento paesaggistico, riportati in allegato sub B) alle presenti NTO.

Nei termini rappresentati, questi vengono a far parte del PI, così come anche gli allegati grafici degli accordi pubblico-privato a loro volta compresi nelle NTO ancorché regolati dai termini dei singoli accordi.

TITOLO III - VINCOLI E TUTELE

ART. 11 - NORME DI TUTELA

Gli ambiti del territorio comunale interessati da vincoli derivanti da apposite leggi di settore e da norme e strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata sono già stati individuati nella tav. n. 1 del PATI, rimandando i contenuti dei vincoli e delle tutele alle specifiche normative di riferimento.

Il PI ripropone i temi della tavola 1 di PATI di cui sopra, integrandoli con ulteriori ambiti significativi introdotti dal PATI in apposito elaborato in scala 1:5.000.

11.1 - Vincolo Paesaggistico - Codice dei beni culturali e del paesaggio

Gli interventi ammessi dal PI in aree vincolate dovranno rispettare le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 - Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali - (BURV n. 75 del 20/08/1996), con particolare attenzione alle soluzioni progettuali che dovranno rientrare nelle categorie di "Esempio Positivo" come esemplificate nelle schede allegate al provvedimento.

È comunque fatto salvo quanto sancito dalla normativa vigente in materia di autorizzazione paesaggistica.

11.1.1 - Vincolo Paesaggistico - Corsi d'acqua - Codice dei beni culturali e del paesaggio

La distanza del vincolo dovrà essere calcolata dal punto di origine del vincolo che risulta essere l'unghia esterna dell'argine principale o, se non vi sono arginature, il limite dell'area demaniale.

11.1.2 - Vincolo Paesaggistico: Zone Boscate: D. Lgs. n. 42/04 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, art. 134

All'interno di tali aree è vietata la trasformazione culturale che preveda l'eliminazione e la sostituzione del bosco. L'apertura di nuove strade agro-silvo-pastorali o di accesso ad edifici esistenti dovrà prevedere in ogni caso idonee misure di inserimento nell'ambiente, evitando scavi o movimenti di terra rilevanti e limitando le pendenze longitudinali al di sotto del 20%.

Nel caso di sistemazione/potenziamento di strade esistenti, agro-silvo-pastorali o di collegamento con i nuclei insediati, dovranno essere salvaguardati (compatibilmente con le esigenze tecniche) eventuali muri di sostegno esistenti in sassi e pietrame. Per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si dovrà fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica, che dovranno essere valutate in sede progettuale.

Sono comunque sempre possibili gli interventi di difesa idrogeologica e quelli di miglioramento del bosco.

Per le aree a bosco valgono le prescrizioni sopra citate, con le ulteriori specificazioni: - sono consentite le operazioni di taglio colturale, forestazione e riforestazione, le opere edilizie e gli interventi previsti dai piani di Riassetto Forestale e dai Piani di Riordino forestale redatti ai sensi della normativa vigente;

- sono consentite le opere di sistemazione geotecnica, idraulica, nonché di posa delle reti tecnologiche programmate dagli Enti a ciò preposti;
- sono ammessi gli interventi straordinari necessari a far fronte a situazioni di emergenza, quali incendi, incidenti, schianti, attacchi parassitari e altri analoghi accadimenti.

11.2 - Vincolo monumentale - Codice dei beni culturali e del paesaggio

I beni vincolati sono appositamente individuati nella tavola di piano, mentre l'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.

11.3 - Vincolo sismico

In tali ambiti valgono le norme vigenti a tutela del vincolo.

11.4 - Aree a rischio geologico-idraulico in riferimento al P.A.I. Legge 183/89 e succ. modificaz. ed integrazioni

Gli ambiti interessati non sono normati all'interno del Piano di assetto Idrogeologico (d'ora in poi chiamato PAI), vige comunque quanto disposto dall'art. 7 delle norme di attuazione del PAI medesimo.

11.5 - Idrografia - fasce di rispetto art. 96 lett. f), r.d. 25 luglio 1904 n. 523 - art. 41 L.R. 11/2004

In tutto il territorio si applicano le disposizioni vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

All'interno delle fasce di rispetto previste dall'art. 41, comma 1, lettera g), della L.R. 11/2004 e ricadenti nella zona con destinazione agricola, riportate nella cartografia, sono ammessi in conformità a quanto stabilito dalla normativa specifica di zona esclusivamente:

- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001;
- b) i cambi di destinazione d'uso da destinazione agricola a residenziale mediante recupero dell'annesso rustico esistente;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente (dotazione di servizi igienici, copertura di scale esterne, etc.);
- d) opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.

Gli interventi edilizi di cui ai commi precedenti potranno essere autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto (salvo che questo

non sia stabilito da specifiche schede di piano) e previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza. Per le sole fasce dei 10 m, misurate dal ciglio superiore della scarpata o dal piede esterno dell'argine esistente, qualsiasi intervento che debba attuarsi al loro interno dovrà essere autorizzato in seguito a presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica dell'Ente competente per il corso d'acqua interessato (U.P. Genio Civile di Vicenza).

La fascia di rispetto viene misurata dall'unghia esterna dell'argine principale o, se non ci sono arginature, dal limite dell'area demaniale.

11.6 - Pozzi, sorgenti, sguazzi, fontanili, laghetti, risorse idropotabili, fasce di rispetto

In tali ambiti valgono le norme vigenti a tutela del vincolo.

Tutti gli ampliamenti e le nuove costruzioni ricadenti all'interno dell'area di rispetto del pozzo denominato maglio nuovo dovranno rispettare quanto stabilito dall'art. 94 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e art. 21 del D. Lgs. 152/1999 e s.m.i., pertanto si dovranno collettare le acque meteoriche esternamente all'area di rispetto e disperdere nel sottosuolo con idonei sistemi di smaltimento. Per quanto attiene alle fognature nere gli allacci ed i collettori dovranno essere realizzati con doppia tubazione.

Gli interventi edilizi in fabbricati esistenti che ricadono nelle aree di salvaguardia di fonti di approvvigionamento idropotabile devono soddisfare i seguenti requisiti:

- realizzazione della rete fognaria con doppia tubazione e pozzetti di controllo impermeabilizzati (dove si interrompe la sola tubazione esterna) per il controllo di eventuali perdite;
- intercettazione ed allontanamento dalla zona di rispetto, delle acque meteoriche provenienti dalle aree con transito o sosta di veicoli con motore a combustione interna, con collegamento alla rete fognaria, in modo da garantire l'assenza di inquinamenti del sottosuolo;
- non sono ammesse cisterne interrato per gli stoccaggi di combustibili liquidi;
- le opere dovranno essere realizzate in modo da assicurare che assestamenti e sviluppo radicale di piante/arbusti non possano essere causa di cedimenti della rete con conseguenti perdite;
- deve essere previsto un protocollo della manutenzione della rete fognaria a servizio del fabbricato, riportante le modalità e la periodicità dei controlli della tenuta, e le modalità di gestione del verde e delle aree ad orto nella quale non devono essere utilizzati prodotti di diserbo e assimilabili;
- il direttore dei lavori dovrà presentare una relazione tecnica, corredata di certificazione di collaudo e documentazione fotografica, che attesti la corretta esecuzione dei manufatti fognari.

11.7 - Impianti di comunicazione elettronica: criteri di localizzazione e fasce di rispetto L.R. 29/93 e succ. modif., L.R. 11/2004, art. 13, comma 1, lett. q), L. 36/2001, D LGS n. 259/03, D.P.C.M. 8 luglio 2003

Per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici e nel rispetto del principio di cautela gli impianti potranno essere costruiti in tutte le zone, con apposito procedimento di sportello unico anche in variante al PI, ma nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- devono essere accorpati gli impianti di più gestori in un'unica struttura;
- devono essere posizionati gli impianti nelle aree di proprietà pubblica o gestite dall'Amministrazione Comunale;
- è esclusa l'installazione degli stessi su case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree dichiarate sensibili dalla vigente normativa o da apposito provvedimento;
- è esclusa l'installazione degli impianti in presenza di immobili di interesse storico-architettonico (quelli di grado 1 e 2) e in quelli di interesse culturale e paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004;
- è esclusa la localizzazione di impianti che non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;
- è esclusa la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali;
- deve essere presentato un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, nel quale il richiedente si impegna ad adeguare l'impianto emittente o spostare la struttura entro centottanta giorni dalla comunicazione degli Uffici comunali qualora si verifichi uno dei casi seguenti:
 - a) misure in sito eseguite dall'ARPAV, in conformità alla legislazione in materia, mostrino valori di campo superiori a quelli di attenzione o di qualità definiti nel D.P.C.M. 08/07/03 e in future modifiche o integrazioni;
 - b) l'evoluzione della legislazione in materia porti a limiti più restrittivi di quelli vigenti all'atto della domanda e tali da rendere l'impianto non più compatibile con essi;
 - c) a fornire una revisione della richiesta di parere radioprotezionistico all'ARPAV competente, entro sessanta giorni dalla comunicazione degli Uffici comunali, qualora misure dall'ARPAV, in conformità alla legislazione in materia, mostrino valori di campo elettromagnetico sensibilmente superiori a quelli previsti dal parere originale, nel caso in cui sia dimostrato che tale superamento sia imputabile all'impianto in questione;
 - d) eseguire quanto definito nei punti a e b precedenti a propria cura e spese;
 - e) sostenere l'onere economico di n° 1 (uno) intervento annuo di misura del campo elettromagnetico, nel sito interessato dall'installazione, eseguito senza preavviso,

in conformità alla legislazione in materia ed affidato all'ARPAV, su iniziativa degli Uffici comunali.

11.8 - Cimiteri e fasce di rispetto Art. 338 R.D. 1265/1934 e art. 57 D.P.R. n. 285/90

In tali aree non sono ammesse nuove edificazioni salvo per i seguenti casi:

- opere pubbliche relative al cimitero, a parcheggi, a verde attrezzato, a campi sportivi, ed impianti tecnologici che non vadano a incidere con le disposizioni previste dal vincolo;
- per gli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) d) dell'articolo 3, comma 1, del DPR n. 380/2001, il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento nella percentuale massima del 10% del volume esistente.

Per le aree oggetto di riduzione della zona di rispetto originaria si fa riferimento all'art. 41, comma 4 bis della LR 11/2004, il quale dispone per gli eventuali interventi compatibili con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi, la necessaria acquisizione del parere specifico della competente azienda sanitaria locale e la valutazione dell'interesse pubblico da parte del Consiglio Comunale con specifica deliberazione inerente l'intervento medesimo.

11.9 - Allevamenti

In tali ambiti valgono le norme definite dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo, per quelli esistenti e individuati nelle tavole di piano si richiama la disciplina di cui alla DGR 3178/2004.

L'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, ferme restanti le altre norme di legge, è subordinata a sportello unico che valuti l'inserimento dell'insediamento e le soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici.

Gli interventi edilizi che prevedano un aumento di superficie con destinazione diversa da quella agricola, previsti all'interno di un raggio di 300 m dagli allevamenti individuati con apposito simbolo nella cartografia dovranno essere oggetto di valutazioni specifiche in sede istruttoria da parte del dipartimento di prevenzione dell'ULSS.

Le vasche di raccolta liquami dovranno essere previste di apposita copertura, al fine di ridurre l'impatto da odori e la diffusione di nitrati in atmosfera (con ricadute negative sulla qualità dell'aria e sul clima).

Tutti gli allevamenti zootecnici, intensivi e non, sono attività insalubri soggette all'art. 216 del T.U.LL.SS. e pertanto soggetti a specifiche cautele nei confronti dell'abitato, mentre quelli intensivi (che lo possono essere anche solamente in quanto privi del nesso funzionale, in quanto soggetti alla DGRV 3178/2004 comportano anche specifici vincoli urbanistici.

11.10 - Vincoli di natura geologica, geomorfologica e idrogeologica - Compatibilità geologica, perimetrazione delle aree a rischio geologico-idraulico - aree a bassa trasformabilità geologica

Con riferimento alla "carta delle fragilità" del PATI, nelle aree ove non vi è alcun limite all'edificazione e non esposte al rischio geologico-idraulico, gli interventi sul territorio sono in ogni caso soggetti alle citate disposizioni normative vigenti (D.M. 11.03.1988, D.M. 14.09.2005, D.M. 14/01/2008).

Nelle aree ove esistono limiti all'edificazione per territori mediamente esposti a pericolosità geologico-idraulico, individuati con apposito perimetro nelle tavole del PI, le modificazioni apportate artificialmente alla configurazione ed allo stato dei luoghi, volte all'eliminazione/mitigazione delle condizioni di rischio geologico-idraulico o di penalizzazione all'edificazione, dovranno essere accertate e dimostrate mediante specifiche indagini geognostiche, geomorfologiche, idrogeologiche, geologiche-ambientali in conformità alle condizioni di criticità rilevate dal PATI e dalla carta delle fragilità del PTCP.

Inoltre dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- per tutta l'area collinare indicata nelle tavole di PATI nelle zone in pendio, l'esecuzione di movimenti di terra, finalizzati all'insediamento abitativo o infrastrutturale, potrà essere consentita sulla base di indagini geognostiche dettagliate atte a verificare la stabilità dello scavo o della zona di riporto dei materiali di scavo. Analoghe misure cautelative dovranno estendersi agli interventi di miglioramento fondiario ed alle operazioni di scavo per finalità agricole, in particolare quando possono minare la continuità del normale deflusso delle acque superficiali. Sono altresì ammesse tutte le opere pertinenziali che, a fronte di dimostrate motivazioni tecniche, non vadano ad influenzare il naturale deflusso delle acque superficiali;
- per quanto concerne le aree di fondovalle ed il territorio di pianura sono ammessi interventi di miglioramento fondiario e operazioni di scavo per finalità agricole, che non vadano a minare la continuità del normale deflusso delle acque superficiali. Sono altresì ammesse tutte le opere pertinenziali che, a fronte di dimostrate motivazioni tecniche, non vadano ad influenzare il naturale deflusso delle acque superficiali.

Sulle aree interessate da rischio e/o pericolosità per frane, smottamenti, cadute massi, ecc., possono essere consentite le attività di movimentazione e/o trasporti di materiali, finalizzate alla messa in sicurezza dei siti medesimi.

11.11 - Norme di compatibilità idraulica

Il PI comunale dovrà sempre adeguarsi ai contenuti della D.G.R.V. n. 2948/2009, a tutte le norme di settore (P.A.I., ecc.) e alle eventuali modifiche che ne seguiranno.

Per gli interventi riguardanti impermeabilizzazioni superiori ai 0,1 ha andrà acquisito un elaborato progettuale che concretizzi le soluzioni prospettate nello studio di compatibilità idraulica e definisca nel dettaglio le opere di mitigazione con riferimento ai contenuti del presente articolo.

Per l'attuazione del comparto R/51 compreso nell'ambito di accordo n. 3, con trasformazione territoriale superiore a 0,1 ha, andrà redatto un ulteriore apposito studio di compatibilità idraulica in forma esecutiva che dovrà venire valutato ed accettato dal

Comune nel rispetto delle indicazioni e dei volumi minimi riportati nella scheda tecnica puntuale approntata per la Valutazione di Compatibilità Idraulica della specifica variante, che si allega in calce alle presenti NTO. Non sarà pertanto necessario, in tal caso, acquisire un nuovo parere da parte dell'Unità Organizzativa Genio Civile di Vicenza.

Si evidenzia che, ai sensi del capitolo 7, quarto capoverso dell'allegato A della D.G.R.V. n. 2948/2009, eventuali pareri su interventi puntuali aventi carattere definitivo o esecutivo (progetto definitivo delle misure compensative) saranno espressi solo dall'Ente gestore del corpo idrico recettore dei maggiori apporti d'acqua, mentre all'altro sarà sufficiente una comunicazione dei dati idraulici essenziali con l'individuazione corografica del recettore più prossimo per un'eventuale presa d'atto.

Per gli interventi riguardanti impermeabilizzazioni inferiori ai 0,1 ha sarà sufficiente l'adozione di buoni criteri costruttivi per la riduzione delle superfici impermeabili facendo riferimento alle indicazioni elencate al presente articolo.

Il redattore dello studio di compatibilità idraulica dovrà avere idonee qualifiche ed esperienze professionali, anche autocertificate.

Nella progettazione di nuovi interventi edilizi e SUA si dovranno osservare le seguenti disposizioni:

- a) in sede di progettazione dei corpi di fabbrica vanno ridotte per quanto possibile, le aree impermeabili (ad esempio concentrando le nuove volumetrie, contenendo la larghezza dei percorsi pedonali contermini, adottando sistemi localizzati di infiltrazione o bio-infiltrazione per lo smaltimento delle acque dei pluviali, ecc...);
- b) salvaguardare la parte inedita lasciando a verde (superficie drenante naturale) quanta più area possibile, eventualmente vincolando specifici volumi (fossati, trincee, aree concave) alla conservazione o integrazione delle capacità perse di invaso idrico superficiale e profondo;
- c) ad intervento urbanistico od edilizio eseguito, ed a parità di evento di pioggia, l'eventuale rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima almeno non superiori a quelli stimabili nella situazione ante intervento. Ciò può essere ottenuto, ad esempio, maggiorando la volumetria profonda destinata ad immagazzinare la precipitazione, ed operando in modo che allo scarico un'apposita strozzatura idraulica permetta di acquisire la limitazione della portata; in assenza di studi più precisi, il volume complessivo, con la sola esclusione del velo idrico superficiale, non deve essere inferiore a 320 m³/ha. Per ragioni legate alla necessità di pretrattare per decantazione l'acqua di pioggia il concetto esposto conviene sia applicato anche nei casi ove vengano adottati sistemi di smaltimento in falda;
- d) se l'intervento coinvolge direttamente uno scolo o canale a valenza pubblica (consorziale, comunale o di competenza del Genio Civile) si dovrà preferibilmente definire la distribuzione planivolumetrica dell'intervento in modo che le aree a verde siano distribuite e concentrate lungo le sponde del corso d'acqua; questo anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione del corpo idrico;
- e) nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi, un'area destinata a verde deve essere configurata, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da diventare ricettore di parti non trascurabili di precipitazione defluenti per deflusso superficiale lungo le

- aree impermeabili limitrofe e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane (quindi è conveniente che tali aree siano collocate ad una quota inferiore rispetto al piano medio delle aree impermeabili circostanti ed essere idraulicamente connesse tramite opportuni collegamenti);
- f) limitare al massimo le aree completamente impermeabili ed a forte pendenza come i tetti, favorendo sistemi di copertura meno inclinati e dotati di una certa, anche residua, capacità di invaso;
 - g) nel caso sia prevista la costruzione di parcheggi pubblici è opportuno che le pavimentazioni destinate allo stallo veicolare siano di tipo drenante ovvero permeabile da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 cm/m;
 - h) nell'ambito di qualsiasi intervento urbanistico od edilizio dovrà essere salvaguardato, o ricostituito, qualsiasi collegamento con fossato o scolo esistente (di qualsiasi natura e consistenza); scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica; eventuali ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle del nuovo manufatto;
 - i) prevedere l'obbligo della manutenzione dei fossati, anche in area privata, da parte di chi esegue l'intervento; l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idraulica adeguate; almeno nelle aree agricole mantenere i fossati a cielo aperto, fatta solo eccezione per la costruzione di passi carrai;
 - l) nelle zone ove possono verificarsi, o anche solo prevedersi, fenomeni di esondazione e ristagno incontrollato di acqua, è meglio evitare la costruzione di volumi interrati, o in alternativa prevedere adeguati sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio, e quanto necessario per impedire allagamenti dei locali; il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere convenientemente fissato ad una quota superiore al piano di campagna medio circostante. La quota potrà essere convenientemente superiore per una quantità da precisarsi attraverso una analisi della situazione morfologica circostante (comunque con un minimo di 30 cm); tale rialzo non verrà computato ai fini della verifica dei parametri e degli elementi stereometrici (quali ad esempio l'altezza, il volume, il numero di piani);
 - m) sono vietati interventi di tombinamento o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, a meno di evidenti ed indiscutibili necessità attinenti la pubblica o privata sicurezza o comunque da solide e giustificate motivazioni; in caso di tombinamento occorrerà garantire il mantenimento delle capacità idrauliche esistenti sia in termini di volumi che di smaltimento delle portate defluenti; sono vietati gli interventi di chiusura dei fossati;
 - n) se l'intervento interessa canali pubblici consortili o di competenza regionale, anche se non iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, la fascia di 10 m dal ciglio superiore della scarpata, o del piede esterno della scarpata esterna dell'argine esistente, è



soggetta alle previsioni del R.D. 368/1904 e del R.D. 523/1904; l'intervento o il manufatto entro la fascia dovrà essere specificamente autorizzato dalla competente autorità idraulica, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombrata da impedimenti una fascia di almeno 4 m. In ogni caso sono assolutamente vietate nuove edificazioni entro la fascia di 10 m, salvo deroghe concesse dall'ente idraulico preposto;

- o) nella realizzazione di opere pubbliche viarie di qualsiasi tipo dovranno essere previste ampie scoline laterali a compenso dell'impermeabilizzazione imposta al territorio e dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati o delle interclusioni;
- p) nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, si dovrà cercare di evitarne il tombamento dando la precedenza ad interventi di spostamento; in casi di assoluta e motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di flusso preesistente e il rispetto del volume invasabile preesistente (conteggiato sino al bordo superiore più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata);
- q) favorire la predisposizione di tecniche di stoccaggio temporaneo di acqua meteorica per il riutilizzo successivo a fini di irrigazione o altro (ad esempio per utilizzo industriale o per prevenzione incendi);
- r) prediligere sempre, nella progettazione dei collettori di drenaggi, basse pendenze e grandi diametri. Anche per motivazioni di natura manutentiva conviene adottare sempre e comunque un diametro minimo di almeno 30 cm;
- s) prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, rendendo inoltre più densa la rete di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio);
- t) negli interventi edilizi o urbanistici in ambito collinare sviluppare la progettazione in modo da garantire il rispetto dei livelli di permeabilità precedenti all'intervento così da aumentare i tempi di corrivazione ed aumentare i picchi di piena. Quando possibile è preferibile procedere a modificare il territorio attraverso interventi di ingegneria naturalistica non invasivi e rispettosi dell'assetto idraulico precedente, prevedendo briglie/gabbionate in terra o in legname; negli interventi di sentieristica o di nuova viabilità prevedere modalità costruttive poco invasivi con una regimazione delle acque rispettosa dei principi sopra esposti;
- u) eventuali interventi edilizi, urbanistici o viabilistici in ambito collinare devono essere progettati sempre con l'ottica di migliorare o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli;
- v) qualsiasi intervento edilizio o urbanistico deve essere progettato in modo che non venga compromessa la possibilità di riduzione o eliminazione delle cause di pericolosità idraulica o di danno potenziale idraulico;
- z) devono essere impiegati dispositivi di accumulo delle acque meteoriche per usi domestici non potabili (impianti tecnologici, giardini, orti, ecc.).

Il PI assorbe direttamente i seguenti indirizzi fondamentali di mitigazione idraulica:

- i valori minimi del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di mitigazione con riferimento a tempi di ritorno di 50 anni nel caso di mitigazione idraulica effettuata mediante invasi superficiali inferiore al 50%, entro l'intero ambito territoriale del Comune per le aree individuate come assoggettabili a future trasformazioni, dovranno mantenersi in 320 mc per ettaro di superficie impermeabilizzata. Nel caso di trasformazione trascurabile del territorio per superfici impermeabilizzate inferiori ai 0,1 ha, sarà sufficiente un'asseverazione idraulica;
- nel caso di interventi di riqualificazione edilizia e di nuova costruzione, in presenza di un'area a verde/orto superiore a 100 mq, dovrà essere previsto lo stoccaggio delle acque piovane provenienti dalla copertura dei fabbricati in apposite vasche/cisterne di accumulo; il volume di stoccaggio deve considerare:
 - la superficie del giardino/orto (è necessario 1 mc di acqua al giorno per ca. 200 mq di giardino);
 - le dimensioni della copertura (un tetto di 100 mq può fornire 7 - 10 mc/mese di acqua nel periodo estivo, mentre con un acquazzone di 10 mm/mq di precipitazione si può accumulare 1 mc di acqua).

Si precisa altresì che:

- le superfici destinate all'invaso di mitigazione delle acque meteoriche dovranno essere vincolate di modo che ne sia stabilita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo (ad. es. con atto notarile o con apposito vincolo comunale);
- le vasche di prima pioggia non potranno considerarsi come opere di accumulo dei volumi di mitigazione di cui sopra;
- le opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica sono da annoverarsi tra le opere di urbanizzazione primaria;
- è stabilita la necessità dell'effettuazione di adeguati studi geologici prima della realizzazione di opere significative quali bacini di laminazione, pozzi disperdenti o trincee drenanti e in generale per tutte le opere di smaltimento per filtrazione, nel qual caso è prescritta la determinazione dei valori effettivi delle permeabilità K dei terreni;
- nel caso si intendano realizzare sistemi di accumulo e utilizzo delle acque invase o di trattamento, per i medesimi dovranno prevedersi delle linee separate e non interferenti con quelle adibite alla mitigazione idraulica;
- nel caso si intendano creare zone umide con presenza di vegetazione o altri ingombri dovrà incrementarsi l'area destinata agli invasi di raccolta acque di modo sia tenuto sempre libero dai predetti ed efficiente un volume di invaso pari a quello calcolato per la compatibilità idraulica;
- ogni opera di mitigazione dovrà essere opportunamente oggetto di manutenzione di modo che nel tempo non riduca la propria efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge.

E' comunque fatto salvo il parere del competente Consorzio nel caso di sversamento in canali di scolo)

11.12 - Norme di valutazione ambientale strategica

Per tutti i SUA dovrà essere contenuta una valutazione degli effetti ambientali, nonché di tutela dei centri Storici e dei Beni Culturali di cui all'art. 40 della L.R. n. 11/2004, in cui si dimostri la coerenza con i contenuti del PATI. La valutazione dovrà essere effettuata attraverso le seguenti fasi:

- descrizione dell'azione di trasformazione delle finalità in termini di obiettivi di piano, nonché motivi della scelta rispetto ad altre possibili alternative;
- individuazione delle risorse coinvolte e dell'ambito degli effetti;
- analisi dello stato di fatto delle risorse soggette a modificazione (sulla base del Quadro Conoscitivo di supporto al PATI);
- definizione degli specifici obiettivi che si intendono perseguire con l'azione di trasformazione e dei criteri di valutazione ad essi associati;
- stima e descrizione dei prevedibili effetti dell'azione di trasformazione, sia diretti che indiretti;
- eventuali misure di mitigazione atte ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi;
- qualità degli interventi.

Il grado di approfondimento delle valutazioni qui disciplinate dovrà essere commisurato alla tipologia ed all'entità dell'intervento programmato.

11.13 - Invariante di natura paesaggistica - Ambiti di linea di orizzonte

In tali ambiti gli interventi di nuova edificazione ammessi dal PI o gli ampliamenti concessi dalla presente normativa andranno corredati da uno studio di impatto visivo con la previsione delle opere di mitigazione che rivestono carattere primario e che andranno realizzate contestualmente all'intervento edilizio e concluse entro i termini del Provvedimento stesso. La realizzazione ed il completamento delle opere di mitigazione costituiscono una delle condizioni essenziali per il rilascio del certificato di agibilità. La valutazione di corretto inserimento sarà effettuata dalla Commissione Edilizia Comunale.

Inoltre per assicurare la salvaguardia degli scenari d'insieme e la tutela delle particolarità geomorfologiche nelle loro caratteristiche sistemiche, nonché assicurare la visuale dei crinali, vengono stabilite le seguenti limitazioni all'edificazione possibile:

- altezza massima edifici 7,00 m;
- giacitura coerente con la stabilità del versante;
- la progettazione, ove l'orografia lo consenta, dovrà prevedere il maggior interrimento possibile dei volumi.

Gli interventi devono rispettare i caratteri tipologico-costruttivi riconoscibili nella tradizione locale (dimensione, composizione, materiali costruttivi e di finitura, elementi decorativi, colorazioni di paramento murario, di copertura, degli infissi, etc.) stabiliti dal prontuario.

In tali ambiti sono consentiti i seguenti interventi:

- sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi di recupero di cui alle lett. a), b), c) e d), dell'art. 3, primo comma, del DPR 380/01. La demolizione e ricostruzione non potrà comportare la traslazione del volume dal suo sedime originario, salva diversa previsione di piano;

- cambi d'uso;
- ampliamenti di edifici residenziali esistenti sino a complessivi 800 mc compreso l'esistente;

La costruzione di nuovi fabbricati è ammessa solo in aderenza ad edifici preesistenti fatta salva l'applicazione della procedura dello Sportello Unico prevista all'art. 30 delle NTA del PATI approvato.

Non sono ammessi:

- sbancamenti del terreno che alterino la percezione visiva delle linee di crinale;
- nuove infrastrutture stradali o reti tecnologiche in superficie (elettrorodotti, linee telefoniche aeree, impianti di telefonia), se non in casi di motivata esigenza valutata dall'Amministrazione Comunale;
- le installazioni pubblicitarie ad eccezione di tutta la segnaletica direzionale e informativa d'interesse storico turistico e i mezzi pubblicitari di modeste dimensioni posti nelle sedi delle imprese.

11.14 - Invariante di natura ambientale - Ambiti di Varco agricolo non compromesso

Vengono classificate quelle parti di territorio considerate ancora integre ed aperte rispetto al tessuto insediativo. In queste aree la tutela è finalizzata ad arrestare processi degenerativi in corso orientando l'evoluzione delle parti degradate verso situazioni di equilibrio.

Per queste aree è ammesso solo l'esercizio dell'attività agricola escludendo tassativamente le attività di cava, discariche di inerti, depositi di rifiuti o materiali di qualsiasi genere.

Per tali aree sono consentite nuove edificazioni solo se in aderenza ad edifici esistenti.

È inoltre possibile realizzare nuove strutture agricole entro i 50 m dal perimetro degli edifici esistenti solo previo il ricorso alla procedura di sportello unico prevista dalle presenti norme.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti alle lett. a),b),c) e d), art. 3, comma 1, del DPR 380/01 e l'ampliamento fino ad 800 mc degli edifici residenziali esistenti.

11.15 - Invariante storico monumentale - Manufatti minori di interesse ambientale-testimoniale

Per tali manufatti sono vietati tutti gli interventi e le attività che possono causarne la distruzione, il danneggiamento o il deturpamento.

Fontane, abbeveratoi, pozzi, capitelli e altri manufatti anche privi in sé di particolari valori architettonici, ma la cui immagine è ormai parte consolidata del paesaggio, dovranno essere mantenuti in buone condizioni da parte dei proprietari.

TITOLO IV-NORME GENERALI E ZONIZZAZIONE

ART. 12 - NORME COMUNI ALLE VARIE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Per gli edifici esistenti, salva diversa indicazione specifica del piano o di normative sovraordinate, possono essere realizzati comunque i seguenti interventi.

- a) Gli edifici esistenti alla data di approvazione del primo Piano degli Interventi, con destinazione d'uso conformi a quelle previste dal PI per le singole ZTO, ad eccezione di quelli ricadenti in zona Centro Storico e salva diversa prescrizione puntuale, possono:
- essere oggetto di ogni intervento edilizio compresa la demolizione con ricostruzione, conservando la volumetria esistente;
 - per i soli edifici ricadenti in zona R, al fine di perseguire il riordino edilizio è ammesso, anche in deroga agli indici edilizi di zona, il recupero volumetrico degli edifici/costruzioni accessorie, mediante interventi di demolizione e ricostruzione, accorpamenti e trasposizione degli stessi, nell'osservanza delle distanze minime dai confini, fabbricati e strade, nonché dell'altezza massima, previsti dalle norme di zona;
 - essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona; è consentito comunque, per una sola volta e per ogni alloggio, un incremento di volume di 150 mc al massimo per dimostrate esigenze igienico-sanitarie e/o funzionali, anche in deroga agli indici di zona, a condizione che il volume sia armonicamente inserito nell'edificio esistente.
- b) Gli edifici ricadenti in zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.
- c) Sono fatte salve le disposizioni più favorevoli previste dalle presenti norme per le singole zone, o per singoli edifici.

Per ogni ZTO vengono indicati i vari usi ai quali può essere destinata l'edificazione. Oltre alle destinazioni d'uso principali sono ammesse in ciascuna zona le destinazioni d'uso complementari.

Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta ed espressamente autorizzata con apposito provvedimento. Gli scavi di sbancamento devono essere limitati ed il terreno di riporto sistemato in modo da ripristinare l'originaria fisionomia del terreno. Eventuali muri di contenimento in zona collinare non devono superare l'altezza di metri 1,50; in caso di maggior dislivello devono essere intervallati da terrazzamenti di profondità non inferiore a metri 1,50 ed essere realizzati con materiali tipici o compatibili con l'ambiente circostante. Possono essere autorizzate maggiori altezze per i muri di contenimento degli accessi ai fabbricati e per opere pubbliche.

Nelle zone dove è ammesso l'IED, ma il rilascio del singolo provvedimento è subordinato ad una progettazione unitaria dell'edificio con l'intorno (cortina continua, piazza, corte), questa riguarderà, oltre a tutte le parti dell'edificio interessato dall'intervento, anche le parti esterne degli edifici perimetrali o circostanti (prospetti, copertura, quote di livello,

materiali, etc.), come facenti parte di un organismo unitario, in modo tale da poter controllare preventivamente la "compatibilità" delle proposte di progetto con le caratteristiche morfologiche dell'edificato circostante.

Il Responsabile può, sentito il parere della Commissione Edilizia e con opportune motivazioni, dettare particolari prescrizioni per assicurare la conservazione e tutela delle caratteristiche architettoniche e del particolare pregio storico o ambientale dei singoli edifici anche se non rientrano nei vincoli specifici o non sono segnalati nelle tavole di Piano.

Quando il tipo di intervento ammesso è specificato in apposito cartiglio nelle tavole di Piano tale intervento deve essere considerato come intervento-limite massimo consentito, intendendosi quindi ammessi anche tutti quelli di grado di protezione numericamente inferiore a quello indicato.

Sono consentiti vani interrati per una superficie non superiore a 2 volte la superficie coperta dell'edificio principale, anche esterni al sedime dell'edificio.

Per le nuove costruzioni, le demolizioni con ricostruzione, nell'ambito della dotazione di parcheggio privato, dovrà essere prevista almeno una autorimessa coperta con superficie utile non inferiore a 25 mq per ogni nuova unità abitativa; tale dotazione dovrà essere assicurata anche per gli interventi che comportino aumento delle unità abitative.

I sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998 possono essere recuperati ai fini abitativi.

Si definisce come sottotetto, ai fini del presente articolo, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.

Il presente articolo si applica ai sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

- Altezza utile media:

- 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione;
- 2,20 metri per la parte di comune inserita negli ambiti della Comunità Montana ai sensi delle leggi regionali vigenti;
- 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni.

L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri, ridotto a 1,60 metri per i comuni montani, per la relativa superficie utile;

- Rapporto illuminante:

- pari o superiore a 1/16, se esclusivamente in falda;
- pari o superiore a 1/8 nel caso in cui le aperture siano sia in parete che in falda.

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.

Il regolamento edilizio determina le tipologie di aperture nelle falde e ogni altra condizione al fine di rispettare gli aspetti paesistici, monumentali e ambientali dell'edificio sul quale si intende intervenire.

Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 31 lettera d) della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti sono soggetti a concessione e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui agli articoli 5 e 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione.

Gli interventi di cui al comma precedente restano altresì subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione soggetta alla ristrutturazione.

Per i sottotetti delle costruzioni esistenti al 31.12.1998 destinate in tutto o in parte a scopi socio-assistenziali, in funzione dell'utilizzo specifico, devono essere rispettati i requisiti delle vigenti norme, nonché le prescrizioni che saranno espresse dall'autorità sanitaria competente con riferimento agli aspetti igienico-sanitari.

ART. 13 - NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI

Gli interventi edilizi superiori a 2400 mc, in ambiti residenziali di nuova edificazione o/e di trasformazione dell'esistente, sono sempre assoggettati a preventiva approvazione di SUA. Negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista la realizzazione di almeno il 75% della potenzialità edificatoria massima consentita, salva la necessità di rispettare eventuali allineamenti con preesistenti edifici circostanti, e salvi altresì i casi di ampliamento e di ristrutturazione anche se attuata con demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato. L'edificazione globale può essere realizzata anche con più stralci esecutivi di un progetto generale nell'arco di validità del PI.

Tutte le unità immobiliari residenziali, anche derivate da interventi di ristrutturazione con frazionamento in più unità immobiliari, non potranno avere una superficie netta dell'alloggio (con esclusione di garage, terrazze e poggioni) inferiore a 45 mq.

Gli edifici esistenti in zone residenziali ma con destinazione d'uso in contrasto con la zona urbanistica, possono essere mantenuti allo stato attuale, essendo ammesse solamente opere di cui alle lett. a), b), c) del DPR 380/2001. Interventi di cui alla lett d) del DPR 380/2001 sono ammessi nel caso in cui venga conformata la destinazione d'uso dell'edificio alla destinazione di zona vigente o siano dimostratamente necessari per il mantenimento del decoro, per la messa in sicurezza dell'edificio o determinati da adeguamento a normative che regolano l'attività esistente, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme.

Per gli edifici di cui al comma precedente, nei quali viene svolta attività in contrasto con la zona urbanistica, non sono ammessi aumenti della superficie e del volume, se non precisati con dispositivo normativo specifico puntuale del PI.

Nelle nuove edificazioni, le tipologie edilizie ammesse sono: isolata unifamiliare, bifamiliare, a blocco con non più di 4 unità abitative ed a schiera con non più di 5 unità abitative, con i relativi accessori.

Le tipologie a blocco o a schiera non possono in alcun modo essere collegate mediante elementi strutturali ad altri edifici.

Nelle zone residenziali sono ammesse, oltre alla residenza, le seguenti destinazioni d'uso:

- esercizi commerciali di vicinato, medie strutture di vendita **nel rispetto della normativa regionale vigente** e pubblici esercizi;
- strutture direzionali (uffici in genere);
- attrezzature per il tempo libero (centri benessere, palestre) purché non arrechino disturbo al vicinato e siano dotate di adeguate aree a parcheggio;
- attrezzature sanitarie (ambulatori medici, case di riposo, etc.);
- autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi-architettonici della zona;
- attrezzature turistico- ricettive, **ivi comprese nuove forme di ospitalità quali bed & breakfast e alberghi diffusi**;
- sedi per associazioni culturali e religiose;
- servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Possono essere ammesse attività artigianali di servizio limitatamente al piano terra e primo, alle seguenti condizioni:

- a) il volume occupato dall'attività sia inferiore o uguale a 1000 mc e la superficie utile di calpestio minore o uguale a 250 mq, compresa l'eventuale superficie commerciale;
- b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non contrastino con l'esigenza primaria di un armonico inserimento del manufatto nel contesto formato o in corso di formazione;
- c) le attività non siano fonte di emissioni inquinanti, nocive, insalubri o comunque incompatibili con la destinazione residenziale e non eccedano i normali e, a giudizio dell'ULSS, tollerabili livelli di rumorosità; la sussistenza delle condizioni richiamate dovrà essere adeguatamente documentata mediante apposite perizie o autocertificazioni richiedibili anche prima del rilascio del provvedimento edilizio. A tal fine dovrà essere sempre segnalata al Comune e agli Uffici competenti ogni modifica del processo produttivo.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per artigianato di servizio si intendono le attività artigianali le cui emissioni (compresi i livelli di rumorosità) non risultino per tipologia ed entità significativamente diverse da quelle prodotte da un insediamento residenziale, **comunque subordinate al favorevole parere della competente ASSTL**.

Non sono ammesse le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.

È ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati con struttura in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali da affezione, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione/manutenzione degli spazi pertinenziali a verde. Tali manufatti dovranno avere altezza massima di 2,20 m, una superficie massima di 9 mq, distanza minima dai confini di 5,00 m, salvo formale assenso del confinante per edificazione a distanza inferiore fino a 1,50 m o a confine.

ART. 14 – ZONE CENTRO STORICO

La Zona Territoriale Omogenea comprende la parte del territorio interessata da agglomerati urbani che rivestono caratteri storici, architettonici, artistici, di particolare pregio

ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

In tali zone si promuove il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Le destinazioni d'uso ammesse in queste aree sono:

- residenziale;
- **autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi-architettonici del contesto;**
- commerciale;
- direzionale;
- artigianato di servizio;
- turistico-ricettive, **ivi comprese nuove forme di ospitalità quali bed & breakfast e alberghi diffusi;**
- servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Tutti gli interventi dovranno sottostare agli indirizzi progettuali previsti nel prontuario allegato sub A), ed il Responsabile del Servizio potrà richiedere ulteriori approfondimenti, elaborati, documenti, campionature, etc., ritenuti necessari per le valutazioni progettuali e del contesto in cui si inserisce l'intervento.

Gli IED ammessi per gli edifici o loro porzioni, sono stabiliti dal PI tramite categorie di intervento individuati nella tavola 3.

Per gli edifici non contrassegnati da alcun grado di intervento, purché legittimi, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale. Le superfetazioni di epoca recente, qualora regolarmente legittimate, che contrastano con i valori da tutelare possono essere conservate solo se vengono rese coerenti con i caratteri degli edifici di valore.

Tutti gli interventi, salvo diverse indicazioni puntuali, devono avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima pari 7,50 m;
- distanza minima dai confini pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 5,00 m;
- distanza tra fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m;
- arretramento dalle strade pari a 5,00 m.

Negli interventi puntuali vanno osservate le distanze previste nella cartografia di piano e, se non indicate, le sole disposizioni del Codice Civile.

ART. 15 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)

Sono aree a destinazione residenziale totalmente o parzialmente edificate.

Le destinazioni d'uso per queste aree sono quelle previste all'art. 13 delle presenti norme.

In queste zone il PI si attua per IED nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 5,00 m, **fatta salva la possibilità di accordo formale con il confinante, stabilito mediante atto registrato e trascritto, per l'edificazione a distanza inferiore con un minimo di 1,50 m o a confine;**
- distanza tra fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m, salvo particolari deroghe previste dalla presente normativa o dettagliate sugli elaborati grafici;
- superficie minima del lotto edificabile non inferiore a 600 mq.

Fino al primo adeguamento degli oneri tabellari, successivo all'approvazione del primo PI, saranno applicati gli oneri tabellari per le zone B o per le zone C1 secondo la tabella seguente che specifica per ogni zona, univocamente identificata con un numero riportato nelle tavole 2.1 e 2.2, i parametri edilizi:

Zona	Ind. edif. fondiaria o volume assegnato	RC max	Altezza max	Piani max	Oneri tabellari della zona
R/1	1,0 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/2	1,2 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/3	1,0 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/4	1500 mc	30%	7,0 m	2	C1
R/5	1,2 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/6	1,2 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/7	1,0 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/8	1,2 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/9	650 mc	30%	7,0 m	2	C1
R/10	1,5 mc/mq	35%	7,0 m	2	C1
R/11	1,0 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/12	1,0 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/13	1,0 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/14	0,8 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/15	650 mc	30%	7,0 m	2	C1
R/16	1,2 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/17	1,0 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/18	1,0 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/19	1,2 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/20	1,0 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/21	1,0 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/22	1,2 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/23	800 mc	30%	7,0 m	2	C1
R/24	1,0 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/25	1,2 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/26	1,2 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1

Zona	Ind. edif. fondiaria o volume assegnato	RC max	Altezza max	Piani max	Oneri tabellari della zona
R/27	1,0 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/28	1,0 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/29	650 1 000 mc	30%	7,0 m	2	C1
R/30	1,2 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/31	1,2 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/32	1,5 mc/mq	35%	7,0 m	2	B
R/33	1,0 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/34	1,0 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/35	1,0 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/36	1,5 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/37	1,5 mc/mq	35%	7,0 m	2	C1
R/38	1,0 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/39	esistente	-	7,0 m	2	C1
R/40	1,5 mc/mq	35%	7,0 m	2	C1
R/41	1,0 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/42	esistente	-	7,0 m	2	C1
R/43	1,2 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/44	1 000 mc	30%	7,0 m	2	C1
R/45	1,0 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/46	esistente	-	7,0 m	2	C1
R/47	1,0 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/48	1,0 mc/mq	30%	7,0 m	2	C1
R/49	esistente	-	7,0 m	2	C1
R/50	esistente	-	7,0 m	2	C1
R/51	1 600 mc	30%	7,0 m	2	C1
R/52	1 000 mc	30%	7,0 m	2	C1
R/53	1,5 mc/mq	35%	7,0 m	2	C1
R/54	esistente-inedificabile	-	-	-	C1

Prescrizioni particolari

Le prescrizioni comporteranno ...

R/4: in sede di provvedimento edilizio dovrà essere oggetto di definizione puntuale e convenzione specifica l'adeguamento funzionale del tratto viario prospiciente.

R/9: in sede di provvedimento edilizio dovrà essere oggetto di definizione puntuale e convenzione specifica l'adeguamento funzionale del tratto viario prospiciente, del quale dovrà essere vincolato l'uso pubblico.

R/15: in sede di provvedimento edilizio dovrà essere oggetto di definizione puntuale e convenzione specifica l'adeguamento funzionale del tratto viario prospiciente l'intera area di proprietà con realizzazione del marciapiede.

R/17: dovrà essere mantenuta un'adeguata fascia di rispetto per la roggia adiacente.

~~**R/23:** l'intervento è subordinato alla demolizione del volume edilizio in zona A/7, contrassegnato sulla tavola 3 con cessione del sedime relativo.~~

~~**R/29:** in sede di provvedimento edilizio dovrà essere oggetto di definizione puntuale e convenzione specifica l'adeguamento funzionale del tratto viario a sud della zona e la cessione dell'area per attrezzature parco e per il gioco e lo sport contigua a nord~~
l'attuazione è subordinata al rispetto dei termini definiti nell'accordo pubblico-privato n. 21.

R/44: in sede di provvedimento edilizio dovrà essere oggetto di definizione puntuale e convenzione specifica l'adeguamento funzionale del tratto viario prospiciente la zona, con realizzazione del marciapiede.

R/51: l'attuazione è subordinata al rispetto dei termini definiti nell'accordo pubblico-privato n. 3 e nel relativo allegato grafico.

R/52: l'attuazione è subordinata al rispetto dei termini definiti nell'accordo pubblico-privato n. 7.

ART. 16 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA)

L'edificazione in queste aree è subordinata alla preventiva approvazione di un SUA e/o soggette alla normativa del relativo SUA Esecutivo Vigente e nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- distanza minima dai confini pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 5,00 m;
- distanza tra edifici non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m, salvo diverse previsioni del SUA in conformità alla presente normativa.

Le destinazioni d'uso per queste aree sono quelle previste all'art. 13 delle presenti norme.

Gli indici di edificabilità territoriale o le volumetrie massime realizzabili, unitamente alle altezze massime dei fabbricati sono:

Numero	Tipo	Ind. edif. territoriale o volume assegnato	RC max	Altezza max	Piani max
1	SUA	0,5 mc/mq	30%	7,0 m	2
2	SUAEV	1,0 mc/mq	30%	7,0 m	2
3	SUAEV	1,0 mc/mq	30%	7,0 m	2
4	SUAEV	1,0 mc/mq	30%	7,0 m	2
5	SUAEV	1,0 mc/mq	30%	7,0 m	2
6	SUAEV	0,4 mc/mq	30%	7,0 m	2
7	SUAEV	1,0 mc/mq	30%	7,0 m	2
8	SUAEV	1,0 mc/mq	30%	7,0 m	2
10	SUAEV	1,0 mc/mq	30%	7,0 m	2
12	SUAEV	3 250 mc	-	7,0 m	2
13	SUA	1,0 mc/mq	30%	7,0 m	2

Numero	Tipo	Ind. edif. territoriale o volume assegnato	RC max	Altezza max	Piani max
13a	SUA	1 600 mc	30%	7,0 m	2
13b	SUA	1 000 mc	30%	7,0 m	2
13c	SUA	1,0 mc/mq	30%	7,0 m	2
21	SUA	7000 mc	30%	7,0 m	2
23	SUA	1,0 mc/mq	30%	7,0 m	2
24	SUA	PdL approvato vigente	30%	7,0 m	2

Lo schema relativo all'organizzazione della viabilità e degli spazi pubblici eventualmente riportate nelle tavole di PI può essere modificato dal SUA fermi restando i criteri informativi fondamentali.

Con il PI vengono confermate le previsioni degli Strumenti Urbanistici Attuativi Esecutivi Vigenti con i relativi parametri edilizi ed urbanistici.

Qualora detti piani attuativi siano decaduti, rimangono in vigore gli indici urbanistici stereometrici del piano approvato.

È altresì ammesso, previa variante allo SUA vigente, l'adeguamento ai nuovi parametri urbanistici ed edilizi nonché alle destinazioni d'uso stabiliti dal PI ed in questo caso deve essere attentamente verificata la dotazione di aree a standard provvedendo ad eventuali adeguamenti.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, questo diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo fermo soltanto a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni eventualmente stabilite dal piano stesso.

Prescrizioni particolari

Tutte le aree a standard di piano individuate o da individuare devono essere cedute in forma gratuita e/o vincolate ad uso pubblico e non concorreranno allo scomputo degli oneri salvo diversa prescrizione particolare per la singola zona.

In tutti gli ambiti vige il criterio di perequazione, e la volumetria assegnata è relativa a tutto l'ambito assoggettato a SUA, comprensivo delle aree a standard indicate al loro interno; per il calcolo della volumetria complessiva realizzabile nell'ambito si applica l'indice territoriale alla sola parte non individuata a standard.

SUA/1: gli standard cartografati s'intendono localizzazione preferenziale degli standard primari e come tali possono essere computati.

~~**SUA/13** almeno il 30% della superficie fondiaria dovrà essere adibito a Edilizia Residenziale Pubblica; andranno mantenute e potenziate le essenze arboree lungo il perimetro di zona; dovranno essere realizzati eventuali muretti di contenimento, dato il dislivello esistente, con l'utilizzo di materiale e tecniche come da tradizione costruttiva locale.~~

SUA/13a: l'attuazione è subordinata al rispetto dei termini definiti nell'accordo pubblico-privato n. 23, in particolare relativamente alla costituzione di adeguato accesso viario da Via Tezze ai comparti ad est.

SUA/13b: l'attuazione è subordinata alla realizzazione di una viabilità pubblica passante di adeguata funzionalità verso il comparto SUA/13c, secondo lo schema rappresentato in cartografia ed eventualmente intervenendo anche sulla viabilità fino a Via Tezze, secondo i termini dell'accordo pubblico-privato n. 23 formalizzato dal confinante.

SUA/13c: salvo completa ristrutturazione della viabilità esistente a nord fino al tronco principale di Via Tenente Lorenzon, l'accesso all'area dovrà avvenire da Via Tezze da ovest, in coordinamento con l'attuazione dei comparti SUA/13a e SUA/13b.

SUA/23: l'attuazione è subordinata alla demolizione del volume esistente e al rispetto dell'assetto delle aree a standard rappresentato nella cartografia di PI.

SUA/24: il PI assume l'ambito e le carature complessive del PdL vigente "Eredi Fiorio".

ART. 17 - ZONE PRODUTTIVE PER ATTIVITÀ INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE E DI COMPLETAMENTO

In tali zone sono ammesse, oltre alle attività industriali e artigianali, compresi gli uffici aziendali, i laboratori di ricerca, i magazzini, le autorimesse, le mense, le attrezzature ricreative destinate agli addetti, l'alloggio per il proprietario o per il personale di custodia, le seguenti attività:

- Artigianato di servizio;
- Attività commerciali all'ingrosso;
- Attività turistico ricettive;
- Palestre, locali per lo spettacolo ed il tempo libero e simili destinazioni;
- Rivendite di automezzi;
- Commercio di materiali e manufatti per l'edilizia;
- Esercizi della somministrazione di alimenti e bevande;
- Attività direzionali;
- Atelier di moda;
- Strutture pubbliche o similari di interesse pubblico (musei, etc.);
- Esercizi di vicinato, con esclusione della tabella merceologica alimentari e nella misura non superiore al 25% della superficie coperta del fabbricato.

L'alloggio del proprietario/custode, non può essere superiore a 500 mc per unità produttiva e a condizione che la superficie produttiva sia superiore a 400 mq.

In tali zone devono essere rispettati i seguenti parametri:

- il rapporto di copertura non dovrà superare il 50% della superficie del lotto;
- altezza massima 10 m; possono superare i 10 m solo gli impianti tecnologici che si rendano indispensabili per l'attività;
- distanza minima dai confini pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 5,00 m;
- distanza tra edifici non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m, riducibili a 5,00 m nel caso in cui gli edifici facciano parte della stessa unità produttiva, sorgano sullo stesso lotto e non si fronteggino pareti finestrate, salvo diverse previsioni del SUA in conformità alla presente normativa;
- distanza minima dalle strade 10,00 m.

Tutte le zone sono assoggettate a IED salvo le zone di espansione individuate con specifico perimetro di Obbligo SUA per le quali dovrà essere redatto apposito SUA.

È consentita la realizzazione di tettoie a confine del lotto purché queste siano a sbalzo, ad unica falda (o a capanna nel caso di costruzioni in aderenza) avente altezza di gronda costante lungo il confine e non superiore a 2,50 m e altezza all'estradosso non superiore a 2,99 m; queste strutture non rientrano nel computo degli indici di zona.

Nel caso di tettoie di due attività confinanti sarà obbligo realizzarle accostate nel senso della linea di colmo, con uguale pendenza delle falde e con gli stessi materiali. Se una delle due è già esistente, l'altra dovrà adeguarvisi.

In caso di fabbricati produttivi costituiti da più unità produttive, ognuna di queste dovrà disporre di una quota di parcheggio interno al lotto nella misura prevista dalla normativa vigente.

L'insediamento di attività insalubri di prima classe è sempre subordinato all'acquisizione preliminare del parere dell'ASL competente, con particolare riferimento al contesto insediativo preesistente.

Eventuali impianti di frantumazione inerti potranno essere installati esclusivamente al coperto, internamente a capannoni dotati di idonei dispositivi di contenimento dell'inquinamento acustico.

Gli edifici residenziali preesistenti alla zonizzazione produttiva non sono soggetti alle limitazioni volumetriche e di numero di alloggi della zona urbanistica **decretati dal presente articolo, fatto salvo in ogni caso il limite di superficie netta dell'alloggio di 45 mq come definita al precedente art. 13 per le zone residenziali.**

Prescrizioni particolari

Prod/4, Prod/6 e ~~Prod/11~~: non è consentita la realizzazione di nuovi accessi carrabili su via dell'Industria.

Prod SUA/9: per la riqualificazione dell'area va redatto un Piano di Recupero di iniziativa privata, **il quale, allo scopo di promuovere la riqualificazione dell'edificio produttivo esistente, può prevedere anche le destinazioni d'uso di cui all'art. 18, purché vengano reperiti nel comparto almeno l'80% degli standard, monetizzandone la parte residua, o anche la destinazione residenziale, in tal caso esclusivamente entro i parametri della contigua zona residenziale R/35.**

Prescrizione particolare n. 1: nell'edificio oggetto di pratica SUAP con perimetro identificato con il n. 6 è ammesso destinare una porzione dello spaccio aziendale autorizzato per la vendita all'ingrosso, alla vendita al dettaglio, purché in area identificata e limitata in modo adeguato e per una superficie massima pari ad un terzo della superficie totale dello spaccio aziendale.

ART. 18 - ZONE COMMERCIALI, DIREZIONALI, DI ARTIGIANATO DI SERVIZIO DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE

Nelle zone di cui al presente articolo sono ammesse, oltre alle attività commerciali, direzionali, artigianato di servizio, turistico ricettivo, le seguenti attività:

- palestre, locali per lo spettacolo ed il tempo libero e simili destinazioni;

- esercizi pubblici.

È ammesso l'alloggio del proprietario/custode, la cui cubatura non può essere superiore a 500 mc per unità produttiva e a condizione che la superficie produttiva sia superiore a 400 mq.

In tali zone devono essere rispettate le disposizioni seguenti:

- Rapporto di copertura massimo: 50% della superficie fondiaria;
- Altezza massima del fabbricato: 10 m;
- Distanza minima dai confini pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 5,00 m;
- Distanza tra edifici non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m, salvo diverse disposizioni della presente normativa.

Tutte le zone sono assoggettate a IED salvo le zone di espansione individuate con apposito perimetro di Obbligo SUA per le quali dovrà essere redatto apposito SUA.

Gli edifici residenziali preesistenti alla zonizzazione produttiva non sono soggetti alle limitazioni volumetriche e di numero di alloggi della zona urbanistica.

ART. 18bis – ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

Il PI riconosce negli elaborati grafici con apposito perimetro e numerazione le attività produttive in zona impropria.

N.	Ditta	Ampliamento	H max	Disposizioni particolari
1	MAROSO MAURO - lavorazioni e costruzioni meccaniche, manutenzione e riparazione di attrezzature varie e minute agricole e per il giardinaggio	Nessuno	Esistente	E' ammessa la destinazione produttiva dell'edificio esistente e della pertinenza funzionale residua, per proseguire l'attività in essere anche successivamente alla demolizione del connesso volume residenziale, resasi necessaria alla realizzazione della controstrada alla SPV e delle relative opere accessorie/sistemazioni idrauliche.

Su tali insediamenti, oltre a quanto riportato nella tabella di cui sopra, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria e tutti quelli finalizzati alla sicurezza degli ambienti di lavoro, alla salvaguardia dell'ambiente, all'adeguamento alle norme igienico-sanitarie.

In caso di dismissione dell'attività saranno ammessi tutti gli interventi finalizzati al ripristino di destinazioni d'uso consentite nella zona omogenea di appartenenza.

Gli interventi edilizi non potranno comportare il frazionamento dell'attività produttiva esistente e dovranno il più possibile adeguarsi alle tipologie della zona urbanistica in cui ricade l'attività.

Gli eventuali ampliamenti consentiti esplicitati in tabella debbono intendersi comprensivi della sommatoria degli ampliamenti autorizzati ai sensi della LR n. 1/1982, n. 73 /1978 e n. 11/1987 e andranno preferibilmente realizzati in aderenza agli edifici esistenti.

Contestualmente agli interventi edilizi dovranno essere garantite le dotazioni di standard previste per la specifica attività insediata.

ART. 19 - NORME GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE

La normativa riportata nel presente articolo non è applicabile all'interno degli ambiti dei nuclei insediati e contrade definiti e regolati dall'art. 20 delle presenti norme.

Gli interventi edilizi ammessi sono i seguenti:

- interventi puntuali definiti nella cartografia di piano e dall'art. 22 della presente normativa;
- gli interventi sugli edifici schedati secondo i gradi di intervento stabiliti dalla presente normativa;
- gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3, primo comma, del DPR n. 380/2001, fatte salve le specifiche previsioni di gradi d'intervento riportati nelle schede di PI;
- interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici (anche con l'utilizzo delle norme di deroga previste dalla presente normativa);
- interventi di adeguamento a normative di settore nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici e gli altri tipi di interventi finalizzati alla tutela del patrimonio storico ambientale (schede edifici);
- la realizzazione di serre mobili volte a forzatura o protezione delle colture agricole e assoggettate a rotazione;
- gli interventi assoggettati alla disciplina della legge L.R. n. 19/99, per le attività orto-floro-vivaistiche, oltre i limiti stabiliti da tale disciplina, vige quanto definito dall'art. 44 della L.R. 11/2004;
- interventi di ricettività turistica all'aria aperta;
- interventi per creazione di reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale;
- interventi per attività pubbliche o di interesse pubblico, **compresa la realizzazione di nuova viabilità**;
- piscine scoperte in prossimità degli edifici esistenti e nel rispetto della morfologia del terreno;
- gli interventi edilizi in funzione dell'azienda agricola destinati a strutture agricoloproductive e nuove case di abitazione realizzabili mediante la redazione di Piani Aziendali con le modalità definite dalla Legge regionale vigente in materia;

- le costruzioni che non risultano schedate, ma sono ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, possono essere soggette agli interventi di cui alla lettera d) dell'articolo 3, primo comma, del DPR n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente (purché ricadente entro un raggio di 40 m dal sedime preesistente), sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.

Sono inoltre ammessi, per una sola volta, i seguenti interventi che non possono essere tra loro cumulati, neppure con presenza di frazionamenti successivi:

- per le case di abitazione esistenti alla data di approvazione del PATI, che non siano state generate da ampliamento realizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85 o dalla L.R. 11/2004 o che non siano state oggetto di condono per nuova edificazione o cambio d'uso a residenza, è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di 1 200 mc compreso l'esistente, utilizzando solamente l'eventuale parte rustica esistente contigua, previa relazione agronomica che dimostri che la parte rustica non è più funzionale alla coltivazione del fondo, come specificato al successivo art. 21;
- per le case di abitazione esistenti alla data di approvazione del PATI, è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di 800 mc compreso l'esistente, ampliabili di ulteriori 200 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1200 mc;
- è ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati con struttura in legno e copertura in legno, con coppi o ondulati color verde o rosso coppo, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Tali manufatti dovranno avere altezza massima di 2,50 m, una superficie massima di 15 mq, distanza minima dai confini di 5,00 m.

La nuova edificazione di annessi e fabbricati inerenti all'attività agro-silvo-pastorale, è vietata su porzioni di terreno con pendenza superiore al 30%, che non siano già servite da viabilità di accesso.

La nuova edificazione di annessi e fabbricati inerenti all'attività agro-silvo-pastorale dovrà avere forme semplici con copertura prevalentemente a falde inclinate. Eventuali elementi strutturali o paramenti di tamponamento di prefabbricazione industriale non dovranno essere rilevabili dai prospetti esterni.

Tutte le nuove edificazioni, gli ampliamenti o ristrutturazioni, ad eccezione degli interventi inerenti gli annessi o fabbricati inerenti all'attività agro-silvo-pastorale, dovranno sottostare al prontuario allegato sub A) alle presenti norme.

Tutti i cambi di destinazione d'uso devono prevedere la verifica che le diverse destinazioni conseguenti risultino compatibili tra di loro e rispetto al contesto circostante.

Le destinazioni d'uso ammesse in tali ambiti sono:

- agricola;

- residenziale;
- turistico ricettive ai sensi della L.R. 33/2002 e s.m.i.;
- attività di florovivaista nel rispetto della L.R. n. 19/99.

PARAMETRI EDILIZI:

Per i fabbricati ad uso abitazione:

- altezza massima (con il limite di n. 2 piani fuori terra) 7,50 m
- distanza minima dai confini 5,00 m
- distanza tra fabbricati ad uso abitazione, quando non siano in aderenza 10,00 m
- distanza minima dalle strade, quando non sia oggetto di specifica indicazione 20,00 m

Per gli annessi rustici destinati alla conduzione del fondo:

- altezza massima 6,00 m
- distanza minima dai confini, salvo accordo tra confinanti:
 - a) per stalle e ricoveri per animali 25,00 m
 - b) per fienili e ricoveri attrezzi 10,00 m
- distanza minima dalle strade salvo indicazione puntuale 20,00 m

Sono ammesse recinzioni degli spazi pertinenziali ad edifici residenziali e loro accessori come da prontuario sub A).

ART. 20 - NUCLEI INSEDIATI E CONTRADE

Sono porzioni di aree agricole connotate dalla presenza di aggregazioni edilizie in cui prevale la tipologia rurale, aventi ridotta o carente urbanizzazione primaria. In tali zone è necessario procedere al recupero del patrimonio edilizio esistente od al riordino urbanistico, mediante interventi volti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, per la residenza della popolazione originaria. Al loro interno non valgono quindi le disposizioni del D.M. 01/04/1968 relativamente alle fasce di rispetto stradale delle ZTO "E".

In tali ambiti sono consentiti:

- gli interventi puntuali anche di nuova edificazione definiti dalle tavole di piano;
- gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici o per adeguamento a normative di settore, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici e gli altri tipi di interventi previsti dalla presente normativa;
- i cambi d'uso da destinazione agricola a residenziale, valorizzazione dei prodotti tipici, strutture connesse al turismo rurale;
- gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione diversa da quella residenziale solo per gli edifici appositamente individuati;
- **ad eccezione degli allevamenti ogni altra destinazione compatibile con la zona agricola.**

Per le case di abitazione esistenti alla data di approvazione del PATI, è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di 800 mc compreso l'esistente, ampliabili di ulteriori 200 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro,

documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1200 mc.

Tutti gli interventi assoggettati a grado 4 acquisiscono la destinazione residenziale salvo diversa indicazione puntuale.

Tutte le nuove edificazioni, gli ampliamenti o ristrutturazioni, dovranno sottostare al prontuario allegato sub A) alle presenti norme.

Sono ammesse recinzioni degli spazi pertinenziali ad edifici residenziali e loro accessori come da prontuario sub A).

Per i parcheggi da reperire a servizio di attività diverse da quelle agricole e residenziali si dovrà redigere apposito progetto di mitigazione ambientale.

Per le attività commerciali e direzionali eventualmente ammesse, gli standard andranno conferiti conformemente alle leggi vigenti in materia.

ART. 21 - PREVISIONI PUNTUALI E CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO IN ZONA AGRICOLA

Gli edifici esistenti in zona agricola individuati nelle tavole di PI con apposito simbolo possono essere trasformati, limitatamente alla cubatura esistente, e destinati ad uso residenziale, se non specificato diversamente nei commi successivi, mediante IED.

Per tutti gli edifici indicati con apposita scheda:

- l'altezza massima, se non precisata nella scheda, non può superare quella esistente a meno che non si renda necessario un aumento igienico-funzionale previsto dalle presenti norme;
- gli spazi esterni ed eventuali scivoli dovranno essere inseriti nel contesto ambientale e potranno essere vietati in particolari condizioni orografiche - ambientali;
- gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione residenziale, solo per gli edifici appositamente individuati, sono ammessi solo a condizione che l'edificio sia dichiarato non più funzionale alle esigenze del fondo sulla base di un'analisi agronomica redatta da un tecnico abilitato e certificata dall'IRA e che le eventuali opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per l'accessibilità viaria siano a carico del richiedente.

Tutti gli interventi assoggettati a grado 4 acquisiscono la destinazione residenziale salvo diversa indicazione puntuale.

Nuove edificazioni abitative e cambi d'uso con destinazione residenziale comportano il reperimento degli spazi a parcheggio privato di cui al successivo art. 29.

Analogamente per le destinazioni d'uso diverse indicate con scheda puntuale.

Sono ammesse recinzioni degli spazi pertinenziali ad edifici residenziali e loro accessori come da prontuario sub A).

ART. 22 - VERDE DI CONTESTO

Con apposita grafia vengono individuate aree a verde di contesto per le quali è opportuno il mantenimento degli spazi aperti e la cura degli stessi in relazione al contesto edificato.

In tali ambiti:

- è vietato l'introduzione di essenze non pertinenti e si devono mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- il colore delle facciate e dei manufatti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo con colori tenui e previa valutazione della Commissione Edilizia;
- è vietato l'inserimento di cartellonistiche pubblicitarie, infrastrutture tecnologiche che deturpino il contesto ed elementi che motivatamente non si ritengano consoni allo stesso.

Il verde di contesto ha la finalità di conservare la volumetria esistente e il rapporto tra la superficie coperta e la superficie libera.

Nelle aree a verde di contesto sono ammessi esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c), d), art. 3, comma 1, del D.Lgs. 380/01 e non vi possono essere realizzati nuovi edifici o ampliamenti, se non previsti come interventi puntuali negli elaborati cartografici di piano.

In tali aree possono essere individuate aree a standard, purché non comportanti la realizzazione di volumi fuori terra e non rechino pregiudizio all'ambito tutelato.

I parametri relativi alle distanze minime dai confini, dalle strade, tra fabbricati e all'altezza massima, sono quelli previsti all'art. 19 per le zone agricole.

Vengono a far parte del presente tessuto urbanistico anche le aree private di edificabilità di scala urbana, prevalentemente originate da specifiche richieste dei proprietari ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale 16 marzo 2015, n. 4, ma anche esito di valutazioni progettuali di merito e di carattere urbanistico.

Per gli ambiti di minore estensione è prescritta la cura del verde con possibilità di pratica agricola, purché compatibile con l'immediato contesto insediato.

TITOLO V - TUTELA AMBIENTALE E DEL PAESAGGIO

ART. 23 - TUTELA DEL PAESAGGIO

La tutela e conservazione del paesaggio, in quanto difesa del patrimonio pubblico, è compito dell'Ente Comunale, l'Amministrazione Comunale potrà pertanto porre in atto tutti quei provvedimenti atti a tutelare il bene ambientale inteso nel senso più vasto.

Le strade e i sentieri riscontrabili sulle mappe catastali e di proprietà pubblica sono patrimonio della collettività anche se non più funzionali alla circolazione e pertanto dovranno essere mantenuti in condizioni tali da essere percorribili. È fatto divieto a chiunque di ostruirle anche mediante piantumazione. Il proprietario del fondo attiguo dovrà mantenere in buone condizioni l'eventuale muro di contenimento al fine di evitare il franamento ed in caso di deterioramento dovrà ripristinare lo stesso secondo le caratteristiche originarie e le prescrizioni contenute nelle presenti norme.

I muri di contenimento del terreno sia a valle che a monte di strade sia pubbliche che private in zona collinare dovranno essere mantenuti nella loro immagine originaria. In caso di allargamenti o sistemazioni che richiedessero la demolizione del muro, questo dovrà essere ricostruito con gli stessi o analoghi materiali. Nel caso che situazioni geologiche particolari richiedessero la costruzione di più solide murature in calcestruzzo, queste dovranno essere rivestite all'esterno dagli stessi materiali con cui sono realizzati i muri circostanti o comunque tipici della zona. Le murature esistenti realizzate in calcestruzzo a vista e laddove la loro presenza contrasti con l'immagine generale dell'ambiente, dovranno essere mascherate con essenze rampicanti sempreverdi.

Nella messa a dimora di piantumazioni arboree si consiglia ovunque la scelta di essenze locali autoctone.

ART. 24 - NORME A FAVORE DEL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE

~~Nella progettazione di nuovi interventi edilizi con l'obiettivo della tutela e riqualificazione ambientale, si auspica che tutti i nuovi edifici conseguano la classe energetica B contenuta nel Protocollo Ecodomus (classe e metodo di calcolo) per quanto riguarda il fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento e acqua calda sanitaria.~~

Per le nuove edificazioni o ristrutturazioni globali è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energie alternative (fotovoltaico, solare termico, ...) secondo la normativa vigente.

ART. 25 - CRITERI PER IL RISANAMENTO DELL'ARIA E LA RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO, LUMINOSO, ACUSTICO ED ELETTROMAGNETICO E PER LA VERIFICA DEL LIVELLO DI RIFERIMENTO DEL RADON

INQUINAMENTO ATMOSFERICO

Per favorire la riduzione dell'inquinamento si dovrà attenersi alle seguenti indicazioni:

- nella progettazione di SUA, vanno previste barriere vegetali, al fine di limitare la diffusione delle polveri totali, di essenze arboree autoctone;
- la tipologia urbana ed edilizia dovrà permettere la ventilazione naturale degli edifici;
- negli impianti tecnologici degli edifici devono essere privilegiati sistemi ad alta efficienza energetica e che minimizzino le emissioni in atmosfera.

Nei nuovi insediamenti gli elettrodotti vanno interrati e solo quando questo non sia possibile vanno assicurate delle fasce di ambientazione per la mitigazione dell'inquinamento elettromagnetico.

INQUINAMENTO ACUSTICO

All'interno di ambiti di trasformazione o riqualificazione per i quali la VAS o la zonizzazione acustica segnalino situazioni di incompatibilità, in fase di pianificazione attuativa, deve essere garantita la realizzazione di fasce a verde piantumato di mitigazione e ambientazione nei 20 m di prossimità alle funzioni incompatibili.

Si ricorda l'applicazione delle fasce di rispetto previste dal piano di classificazione acustica approvato. Tale valutazione va fatta attraverso una analisi "preventiva" di clima acustico da depositare prima del rilascio del Provvedimento edilizio. Inoltre, al momento dell'inizio attività la ditta dovrà produrre adeguata documentazione atta a verificare la conformità al Piano stesso.

Anche la pianificazione attuativa di ambiti da trasformare e riqualificare, deve essere accompagnata da una documentazione previsionale del clima acustico che garantisca la compatibilità acustica dell'insediamento con il contesto, tenendo conto anche delle infrastrutture per la mobilità interne o esterne al comparto attuativo.

Nella progettazione degli insediamenti si dovrà perseguire il raggiungimento del clima acustico idoneo principalmente attraverso una corretta organizzazione dell'insediamento e localizzazione degli usi e degli edifici.

Gli interventi di mitigazione, quali ad esempio i terrapieni integrati da impianti vegetali o le eventuali barriere, dovranno in ogni caso essere adeguatamente progettati dal punto di vista dell'inserimento architettonico paesaggistico e realizzati prima dell'utilizzazione degli insediamenti.

INQUINAMENTO LUMINOSO

Per quanto riguarda le norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici, va applicata la Legge Regionale 7 agosto 2009, n. 17.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

Per quanto di competenza comunale relativamente agli impianti di comunicazione elettronica, si rimanda allo specifico Piano di Settore, al quale è demandato l'obiettivo di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici.

RADON

Atteso il livello di riferimento di radon esposto nel Rapporto Ambientale, secondo il principio della precauzione, (DGR 79/2002), vengono stabilite le seguenti norme:

Il radon è un gas radioattivo, altamente nocivo per la salute umana, presente nel suolo e nei materiali da costruzione, che tende a diffondersi nelle abitazioni.

Negli ambienti chiusi quali le abitazioni ed i luoghi di lavoro si concentra risalendo dal sottosuolo ed entrando attraverso il contatto terreno/fondazioni tramite fessure anche microscopiche.

Il radon è presente anche nei materiali da costruzione provenienti da terreni particolarmente ricchi di uranio ed in alcuni casi nelle acque.

Gli interventi finalizzati alla riduzione del pericolo di formazione di gas radon, qualora sia rilevata la presenza in quantità significativa, sono:

- isolamento dei materiali mediante apposite guaine e/o vernici;
- isolamento delle fondazioni;
- creazione di ricambio d'aria a vespaio al piano terra degli edifici.

Nel caso di costruzione o di ristrutturazione di fabbricati, la documentazione di progettuaale dovrà essere corredata da una relazione tecnica che descriva gli interventi per prevenire l'ingresso negli ambienti abitativi di radon provenienti dal sottosuolo e per garantire il rispetto dei limiti indicati nella raccomandazione 90/143/Euratom del 21/02/90 (per gli edifici esistenti 400 Bq/mc, per quelli nuovi di 200 Bq/mc).

L'Organizzazione mondiale di sanità, nella recente pubblicazione del 2009 "Who Handbook on Indoor Radon. A Public Health Perspective", indica di conseguire negli ambienti di vita dei livelli di radon inferiori a 100 Bq/mc e precisa che laddove non risulta possibile rispettare questo limite il livello non deve comunque superare i 300 Bq/mc.

TITOLO VI - SPAZI PUBBLICI

ART. 26 - DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVO E DEI SERVIZI

Le zone destinate a standard sono suddivise secondo le seguenti categorie:

- a) aree di proprietà pubblica;
- b) aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;
- c) aree di interesse generale, di proprietà e/o in gestione a Enti Pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS;
- d) altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (es. parchi, etc.), per effetto di convenzioni con il comune.

All'interno di tutti gli ambiti potranno essere previste e realizzate aree a standard e servizi, che potranno essere gestiti sia direttamente, sia attraverso Enti od Istituti Pubblici od a partecipazione pubblica e sia stipulando apposite convenzioni con associazioni od organizzazioni.

Il PI ha individuato i servizi e le attrezzature minori, secondo la capacità insediativa definita dallo stesso e nei limiti stabiliti dal dimensionamento fissato per i singoli ATO.

Il PI destina a ciascun abitante una volumetria definita ed una dotazione di standard urbanistici pari a 30 mq/abitante. Le articolazioni quantitative minime degli standard primari sono:

- parcheggi pubblici 8 mq/ab.
- verde pubblico 5 mq/ab.

Per tutti i SUA residenziali, si dovrà conteggiare per ciascun abitante una volumetria pari a 150 mc/ab. in riferimento alla massima capacità edificatoria.

Nella redazione dei SUA, salva diversa indicazione del presente piano, devono essere assicurati gli standard primari nella misura prevista dalla normativa vigente, mentre gli standard secondari sono già definiti e localizzati dal PI in relazione all'intera capacità insediativa teorica prevista.

Nel caso in cui, nell'ambito del SUA, non vengano individuati standard secondari, le aree devono essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal PI; in alternativa l'Amministrazione Comunale potrà consentire la loro monetizzazione al valore che viene determinato da apposita deliberazione. In ogni caso l'Amministrazione Comunale, anche in caso di monetizzazione, dovrà assicurare il rispetto del dimensionamento previsto.

Fatta salva diversa prescrizione del presente piano, gli standard individuati all'interno degli ambiti di SUA nella cartografia del PI sono da considerare come standard primari di pertinenza dei singoli piani e non vengono computati nel conteggio degli standard secondari e possono essere variati di posizione nel rispetto delle quantità previste.

Nel quadro della classificazione e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dal presente Piano per le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche, possono essere apportate modifiche alla destinazione per trasformarne l'uso preesistente in uno degli altri

usi pubblici previsti senza variare lo strumento urbanistico, ma nel rispetto delle dotazioni massime stabilite dal dimensionamento approvato.

È facoltà dell'Amministrazione, per i soli piani di recupero, di convenire la monetizzazione delle superfici per standard primario e opere non reperibili all'interno degli ambiti.

Il PI, per le destinazioni diverse da quella residenziale e salvo specifiche normative più restrittive, definisce uno standard minimo pari a:

- industria e artigianato, 10 mq ogni 100 mq di superficie delle singole zone;
- commercio e direzionale, 100 mq ogni 100 mq di superficie utile e 10 mq ogni 100 mq di superficie accessoria;
- turistico ricettive, 15 mq ogni 100 mc, oppure 10 mq ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto e comunque è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera.

Il conseguimento degli standard può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.

Nelle tavole e nel dimensionamento potrà essere prevista una dotazione obbligatoria, superiore a quella minima stabilita dal presente articolo, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area.

Nel caso di intervento edilizio diretto (IED), riguardante la realizzazione di nuove superfici a carattere commerciale e direzionale, sia mediante interventi di nuova costruzione o ampliamento e sia mediante interventi di cambio d'uso e/o ristrutturazione, devono essere reperiti e vincolati ad uso pubblico **spazi pertinenziali per la sosta nella misura del 100% della superficie utile frutto di nuova realizzazione o cambio d'uso** definita all'art. 29; una quota parte degli spazi dovrà essere attrezzata per il posteggio di biciclette e ciclomotori.

Queste superfici destinate a parcheggio concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo a parcheggio aperto al pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione.

In sede di convenzione o atto d'obbligo possono essere stabilite particolari modalità di fruizione dei parcheggi, comprendenti, tra l'altro:

- orari di apertura e modalità di accesso;
- oneri per la manutenzione;
- particolari tecnici.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti con apposita deliberazione nei seguenti casi:

- effettiva possibilità di sosta pubblica esistente nel raggio di 300 m dalla porta di ingresso dell'esercizio commerciale/direzionale;
- se non si raggiunge, in base all'intervento previsto, almeno una superficie di 12,5 mq, a parcheggio;
- se, per motivate esigenze, non si ritenesse opportuna la realizzazione (orografia del terreno, etc.).

ART. 27 - NORME COMUNI ALLE ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE

Le zone per servizi ed attrezzature sono riservate ad interventi per opere e per servizi pubblici o di interesse pubblico, quali scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, parcheggi, impianti sportivi, verde attrezzato, etc.

Gli Enti Pubblici e previo accordo con l'Amministrazione Comunale, i privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente interventi per l'attuazione di opere e servizi, in area di proprietà o in diritto di superficie, a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali ed i programmi comunali.

Le attrezzature destinate allo svago, allo sport, alla ricreazione possono venire realizzate:

- come impianto di uso pubblico; tale fattispecie si configura quando viene stipulata una convenzione con il Comune che stabilirà le modalità di fruizione;
- come impianto pubblico, realizzato dall'Ente istituzionalmente componente.

Gli interventi edilizi ammessi devono rispettare le distanze da confini, fabbricati e strade previste per la zona residenziale nelle presenti norme.

Aree per l'istruzione

All'interno di tali aree potranno essere realizzate le attrezzature pre-scolastiche e scolastiche comprensive delle strutture di supporto quali palestre, mense, ecc. con i seguenti parametri:

- rapporto di copertura fondiario non potrà essere superiore al 50%;
- altezza massima dei fabbricati 10 m fatte salve particolari esigenze didattiche o tecnologiche;
- dovranno essere previste apposite aree, interne ed esterne, da destinare alla sosta veicolare e appositi spazi attrezzati e protetti per la sosta delle biciclette, di estensione proporzionale al numero degli occupati nell'attrezzatura.

Aree per attrezzature di interesse comune

All'interno di tali aree dovranno essere realizzate attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale, con i seguenti parametri:

- l'indice di copertura fondiario massimo è fissato al 50%;
- altezza massima del fabbricato non potrà eccedere 8,50 m fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico o funzionale;
- dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli pari ad 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.

Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport e aree riservate ad attrezzature sportive

Sono destinate ad accogliere tutti gli impianti e le attrezzature per l'esercizio dell'attività sportiva ed oltre alla copertura delle attrezzature stesse, potranno essere realizzati edifici di servizio (palestre, spogliatoi, servizi, punto di ristoro e simili) con i seguenti parametri:

- superficie coperta non superiore al 35% dell'area, compresi i fabbricati esistenti;
- altezza massima del fabbricato non potrà eccedere 10 m fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico o funzionale;
- dovranno essere previsti adeguati spazi per la sosta ed il parcheggio.

Parcheggi

La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile le alterazioni dei luoghi e dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree tipiche della flora locale.

~~Per il computo delle quantità minime di parcheggio definite all'art. 26 delle presenti NTO è espressamente escluso lo spazio di manovra a servizio dello stesso.~~

Lo spazio di manovra non può in ogni caso essere considerato parte integrante del parcheggio se assolve anche ad altre funzioni, quale è il transito verso accessi privati.

Sono ammessi in tali ambiti attrezzature di supporto (chioschi).

Per i parcheggi ricavati lungo strada dovrà essere rimarcata la separazione dalle corsie di marcia anche mediante l'impiego di diversi materiali di rivestimento (acciottolato, porfido, inserti autobloccanti, ecc.) o di diverse tonalità cromatiche dell'asfalto. Sono fatte salve le ulteriori disposizioni del Codice della Strada.

Per tutte le zone previste nel presente articolo, ad eccezione delle zone destinate a parcheggio, nei limiti dei parametri stabiliti, è sempre consentita la realizzazione di una abitazione per il custode, la costruzione di locali per servizi collettivi annessi agli impianti e cioè: bar, sala riunioni e simili, servizi igienici, tettoie aperte o locali per il deposito attrezzi, chioschi o posti di ristoro, locali per riunioni ed attrezzature per il gioco dei bambini.

ART. 28 - VIABILITÀ

Nelle tavole di Piano sono individuate la viabilità principale, la viabilità secondaria e quella di collegamento tra frazioni e contrade.

Le strade sono classificate dagli organi competenti ai sensi del D.Lgs. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni. Le indicazioni del PI relative alla viabilità di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale. È in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale, se individuata nella cartografia.

Congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.

La tipologia da seguire, nella progettazione ed in sede esecutiva, per le strade locali di distribuzione all'interno della stessa zona e nei SUA, è quella prevista dal D.M. 5.11.2001.

Qualora il PI individui, all'interno dei comparti di attuazione, dei tracciati stradali da realizzare, in sede di SUA può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal PI. Tale proposta di diverso tracciato della viabilità può essere approvata dal Consiglio Comunale, in

sede di approvazione del SUA, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa anche in relazione al parere del Responsabile del Servizio.

Per le strade residenziali a fondo cieco la sezione minima della carreggiata (composta dalle sole corsie) non può essere inferiore a 5,50 m (corsie da 2,75 m oltre alle banchine da 0,50 m) e al termine di detta strada deve essere prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a 12,00 m.

Sulla viabilità di interesse locale, il Comune al fine di tutelare e valorizzare l'ambiente naturale, può porre limiti al transito veicolare con apposite barriere o segnaletica.

Intersezioni: per le intersezioni a raso andranno previste, ogni qualvolta possibile in rapporto alla situazione dei luoghi, delle rotatorie con dimensioni di cui al DM 19.04.2006; il sistema delle precedenzae sarà stabilito in base alla gerarchia delle strade e dei flussi di traffico registrati con il sistema "alla francese" (precedenza a chi occupa la rotatoria).

Piste ciclabili: per il dimensionamento si fa riferimento al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 30.11.1999, n. 557 "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche Tecniche delle piste ciclabili".

ART. 29 - PARCHEGGI PRIVATI

Fatte salve le superfici minime a standard di cui all'art. 26, per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti, nonché per gli interventi che comportano aumento di unità immobiliari o mutamento di destinazione d'uso, devono essere reperiti spazi a parcheggio privato all'interno della superficie fondiaria, in funzione delle destinazioni d'uso e delle caratteristiche delle unità immobiliari nelle quantità minime di seguito indicate.

In tutte le nuove costruzioni residenziali, ampliamenti, cambio di destinazione d'uso con o senza opere avente maggior carico urbanistico e demolizioni con ricostruzione, devono essere reperiti appositi spazi per parcheggi privati all'interno della superficie fondiaria ai sensi della Legge n. 122/89, in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione, calcolati come volume utile (VU) definito all'art. 9, con un'autorimessa coperta di 25 mq per nuovo alloggio. Tale dotazione dovrà essere reperita come parcheggio effettivo al netto delle aree di manovra.

In caso di interventi su volumi esistenti e solamente in caso di dimostrata impossibilità di realizzazione, in relazione all'integrità strutturale dell'edificio esistente o al mantenimento di prospetti di valore, in luogo dell'autorimessa coperta potranno essere individuati posti auto scoperti di pari superficie.

I pubblici esercizi esistenti potranno dotarsi di parcheggi di pertinenza dell'attività utilizzando anche aree con destinazione diversa e non specifica prossime alla sede dell'attività. In caso di aree inedificabili si dovranno utilizzare prioritariamente le fasce di rispetto stradale o aree ad esse finitime, fino ad un massimo pari a due volte la dotazione minima prevista dalle norme ed è fatto obbligo di realizzare pavimentazioni in terra battuta, ghiaia o simili e di adottare gli accorgimenti necessari (es. strato separatore) per rendere possibile il ripristino della situazione originaria alla cessazione dell'attività.

In tutte le nuove costruzioni e per gli ampliamenti, nonché per gli interventi che comportano aumento di unità immobiliari con destinazioni d'uso produttive, compresi i

cambi di destinazione d'uso in tal senso, i parcheggi privati dovranno essere reperiti nella misura di 1 mq ogni 10 mq di superficie utile (SN) definita all'art. 9.

In tutte le nuove costruzioni e per gli ampliamenti, nonché per gli interventi che comportano aumento di unità immobiliari con destinazioni d'uso direzionali/commerciali, compresi i cambi di destinazione d'uso in tal senso, i parcheggi privati dovranno essere reperiti nella misura di 1 mq ogni 1 mq di superficie utile (SN) definita all'art. 9.

ART. 30 - IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI

Nel rispetto della legislazione vigente in materia, nelle sole zone agricole escluse quelle inserite nei nuclei insediati e quelle soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, nonché nelle zone produttive, è consentita l'installazione di nuovi impianti commerciali per la distribuzione di carburanti al servizio della circolazione veicolare.

Gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrate, ecc.) anche le strutture per l'assistenza meccanica e il lavaggio degli autoveicoli, le attività commerciali connesse con l'impianto, i servizi di ristoro, i servizi igienici, ecc.

I nuovi impianti sono ammessi esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

L'ubicazione, i collegamenti con le sedi stradali esistenti e le caratteristiche degli impianti vengono definite dalla Giunta Comunale, su richiesta dell'interessato, prima della presentazione della domanda di permesso di costruire, tenendo presenti le esigenze del traffico, la sicurezza della circolazione, nonché la tutela dei valori storici, architettonici e ambientali.

Tutte le strutture costituenti l'impianto devono rispettare le seguenti norme:

- rapporto di copertura massimo 20%, pensiline comprese;
- edifici ad un solo piano fuori terra senza soppalco;
- distacco minimo dai confini 5,00 m;
- distacco minimo dagli edifici esistenti nelle zone ed aree confinanti, 10,00 m;
- distanza minima dal confine stradale 5,00 m.

ART. 31 - INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLO UNICO

Il PI assume, quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, i criteri stabiliti dal PATI vigente, sono pertanto assoggettabili alla procedura dello sportello unico tutte le attività esistenti che di fatto operino nel territorio comunale.

Per i progetti di ampliamento delle attività produttive in zona propria o impropria che non si conformano alle indicazioni previste dal presente PI, ma si conformano ai criteri stabiliti dal PATI, l'Amministrazione Comunale può, motivatamente, procedere con quanto previsto dal D.P.R. 160/2010 e s.m.i..



Sono fatti salvi i procedimenti in corso.

Per i procedimenti che comportino variazione al PATI, si coordinano le procedure previste dal D.P.R. 160/201098 con quelle del PATI, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L.R. 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo per detti interventi di integrare la documentazione progettuale con gli obblighi conseguenti alla VAS della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale secondo la normativa vigente.

ART. 32 - DISCIPLINA DEL COMMERCIO - CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DI AMBITI PREFERENZIALI DI LOCALIZZAZIONE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E DI ALTRE STRUTTURE ALLE STESSE ASSIMILATE

Il presente Piano conferma le previsioni di strutture di vendita esistenti e le disposizioni previste dalle leggi vigenti in materia. Le dotazioni pertinenti e di standard delle strutture di vendita dovranno essere sempre assicurate all'interno delle aree o degli immobili oggetto d'intervento, ovvero in aree o immobili immediatamente adiacenti e/o contigui. La possibilità di concedere la monetizzazione di tali aree è facoltà esclusiva dell'Amministrazione Comunale.

Per la connotazione territoriale ed in relazione alla vigente perimetrazione del centro abitato, è definito centro urbano l'insieme di tutte le zone residenziali e produttive, con la sola esclusione di quelle prive di urbanizzazione, connotate come soggette a piano attuativo negli elaborati di PI.

Segue tabella riepilogativa delle dotazioni di parcheggi per le tipologie commerciali secondo la disciplina della LR 50/2012.



FUNZIONE: COMMERCIALE – DOTAZIONE PARCHEGGI (per tipologie commerciali non disciplinate dalla LR 50/2012, si applica la tabella all'art. 26)					
tipologia	localizzazione				
	<i>extra centro urbano</i>		<i>in centro urbano</i>		<i>centro storico</i>
	<i>primario</i>	<i>secondario</i>	<i>primario</i>	<i>secondario</i>	
Vicinato e Medie strutture con superficie di vendita fino a 1 500mq	0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento	0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento	0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento	0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento	Ordinariamente valgono le dotazioni previste per il centro urbano, ma per tutte le tipologie delle strutture di vendita situate nei centri storici , la dotazione dei parcheggi può essere ridefinita da apposita convenzione con il comune, anche con riferimento agli accessi ed ai percorsi veicolari e pedonali e all'offerta di sosta esistente o prevista nelle aree circostanti.
<u>settore alimentare</u> <u>Medie strutture</u> con superficie di vendita > 1 500mq e <u>Grandi strutture</u>	deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq/mq della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 mq/mq della superficie lorda di pavimento; inoltre i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti		0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento	0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento	
<u>settore non alimentare</u> <u>Medie strutture</u> con superficie di vendita > 1 500mq e <u>Grandi strutture</u>	deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento		0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento	0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento con possibilità di monetizzazione	
<u>Medie strutture</u> con superficie di vendita > 1 500mq e <u>Grandi strutture</u> appartenenti ai seguenti settori: mobili autoveicoli motoveicoli nautica materiali edili legnami	deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 0,5 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,40 mq/mq della superficie lorda di pavimento.		0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento	0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento	
<ul style="list-style-type: none"> Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multi-piano purché compatibili con le norme di Piano. Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone. Si richiama il rispetto del Regolamento Regionale di cui all'articolo 4 della LR 50/12 					

TITOLO VII - NORME FINALI

ART. 33 - POTERI DI DEROGA

Al Responsabile dell'ufficio, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, è riconosciuto il potere di rilasciare provvedimenti in deroga alle norme del Regolamento Edilizio e alle previsioni di PI per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico. La deroga, nel rispetto comunque delle norme contenute nel D.Lgs. n. 42/2004, delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare i parametri sotto indicati e con i seguenti limiti:

- a) la densità territoriale di zona e la densità fondiaria possono essere aumentate fino al 50% nei valori massimi e diminuite fino al 50% nei valori minimi;
- b) la percentuale di copertura massima può essere aumentata del 50%;
- c) l'altezza massima prevista per la zona può essere aumentata di non più di 3,50 m;
- d) la distanza tra edifici interni al lotto può essere diminuita non più del 50%, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile e dell'art. 9 del D.M. 2.04.1968.

Le cabine elettriche, telefoniche e simili potranno essere inserite anche nelle aree di rispetto stradale ed in aree destinate ad altri usi pubblici quando l'inserimento non ne pregiudichi l'utilizzo e salvo l'autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

Al Responsabile dell'ufficio è riconosciuto altresì il potere di rilasciare provvedimenti in deroga alle norme del Regolamento Edilizio e alle previsioni di PI, in conformità all'art. 76 della L.R. 61/85 per la ricostruzione degli edifici o di loro parti o comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutti a seguito di eventi eccezionali o per causa di forza maggiore debitamente documentate e dimostrate.

ART. 34 - NORME ABROGATE

Sono abrogate le norme comunali contrarie o comunque incompatibili con le presenti disposizioni o che disciplinano diversamente un determinato oggetto.

Si applicano le norme di salvaguardia previste dalle vigenti disposizioni di legge.

Allegato sub A)**PRONTUARIO - Caratteri tipologici per l'edificazione nelle zone centro storico, di contesto, agricole e nei nuclei insediati e contrade**

Il presente prontuario disciplina gli interventi:

- di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia realizzati all'interno delle zone centro storico, delle zone di contesto, dei nuclei insediati e sugli immobili a destinazione residenziale ricadenti nelle zone agricole;
- sugli immobili schedati, nel rispetto comunque del grado di intervento.

È ammessa l'adozione di soluzioni progettuali diverse (nel rispetto dei parametri edificatori di zona) in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità mediante la seguente documentazione:

- a) descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;
- b) descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità oggetto del censimento dei beni ambientali;
- c) descrizione del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, etc.).

Il Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione Edilizia Comunale, può autorizzare, in deroga al presente Prontuario, gli interventi ritenuti idonei che rispettino i criteri sopra descritti.

Di seguito si enuncia lo schema tipologico a cui si debbono indirizzare le progettazioni di cui al primo comma:

PER LE NUOVE EDIFICAZIONI RICADENTI IN ZONA CENTRO STORICO

Gli interventi di nuova edificazione o di ricostruzione consentiti nelle zone centro storico devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- gli edifici devono essere di forma semplice;
- tutte le coperture devono rispettare l'inclinazione tipica delle falde degli edifici circostanti;
- il manto di copertura deve essere in cotto, preferibilmente in coppi; nel caso di uso promiscuo di coppi nuovi e di recupero l'effetto cromatico deve comunque risultare omogeneo;
- i comignoli devono essere improntati a semplicità di forma, costruiti secondo le tecniche e le modalità tradizionali locali; sono ammessi comignoli in rame;
- la cornice di gronda non deve avere una sporgenza maggiore di quella massima riscontrabile nelle facciate latitanti o circostanti;
- i canali di gronda e pluviali devono essere a profilo curvo in rame o in altro materiale purché verniciato a tinte uniformi e in accordo cromatico con la facciata;



- il sottosperto della gronda deve avere lo stesso andamento della falda o essere orizzontale, adeguandosi comunque a quello tipico della maggioranza degli edifici circostanti;
- la trama delle forature nella facciata principale deve uniformarsi a quella tipica della zona, come pure il rapporto tra altezza e larghezza delle finestre (consigliato $L = \text{cm } 80-100$, $H = \text{cm } 140-160$, $H/L = \text{circa } 1,5$; nel sottotetto $H/L = 0,8 - 1,20$). Finestre e vetrate sono comunque ammissibili se, con risultato estetico piacevole e proporzionato, contribuiscono dimostratamente al benessere ambientale di locali interni con apporti termici e di luminosità durante le varie stagioni. Si suggerisce comunque uno studio della fotometria esteso ad una porzione significativa dell'edificio preesistente o ad un insieme di fabbricati circostanti;
- Eventuali vetrine dovranno possibilmente essere collocate internamente al volume dell'edificio, creando un antistante portico al quale accedere tramite aperture localizzate in allineamento con quelle dei piani superiori;
- sono ammesse soglie lapidee sporgenti aventi spessore non inferiore a 10 cm; qualora di spessore inferiore devono essere poste a filo intonaco. Si suggerisce comunque la realizzazione dell'intera riquadratura della finestra con elementi lapidei dello spessore di almeno 10 cm;
- gli infissi esterni devono essere dei seguenti materiali: legno naturale, preferibilmente laccato o verniciato e PVC o profilato metallico purché verniciati omogeneamente in accordo cromatico con la facciata; è vietato l'uso di alluminio anodizzato;
- gli oscuri devono essere preferibilmente alla vicentina in legno naturale verniciato sia in tinte naturali che laccate, PVC, alluminio verniciato; i colori dovranno essere in sintonia con l'edificio; sono comunque ammessi gli oscuri a due ante battenti nel rispetto dei colori indicati;
- i portoncini d'ingresso possono essere anche di disegno e materiali innovativi purché giudicati idonei dalla Commissione Edilizia;
- possono realizzarsi logge in arretramento rispetto al filo di facciata, escludendo tassativamente i poggiosi a sbalzo superiore a 50 cm. Tali logge devono mantenere la loro caratteristica di spazi aperti;
- sono vietate le scale esterne, fanno eccezione eventuali scale di sicurezza;
- i parapetti devono essere esclusivamente metallici, di sobrio disegno e verniciati con tinte in accordo cromatico con le facciate. Sono ammessi parapetti in vetro e legno purché in sintonia con la facciata dell'edificio. Si suggeriscono quelli realizzati con tondini o barre quadrate uniti alle estremità da piattine;
- tutti i fabbricati devono essere intonacati;
- si consigliano gli intonaci a malta di calce e sabbia finiti al frattazzo e tirati al greggio o al fino; è vietato qualsiasi rivestimento esterno in contrasto con le tradizioni del centro antico;
- le tinteggiature devono essere rigorosamente pastello o a base di calce;
- la pavimentazione degli spazi scoperti deve essere preferibilmente in cotto nelle sue forme tradizionali o in acciottolato o in pietra locale a piano di sega, fermo restando che anche la sistemazione di questi ultimi deve rientrare nel progetto generale.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI IN ZONA CENTRO STORICO

Gli interventi sugli edifici esistenti consentiti dal PI devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- la pendenza e l'andamento delle falde non possono essere modificate, salvo incongruità accertata, ed il manto di copertura deve essere in cotto, mentre si consigliano i coppi. Gli edifici a tetto piano, nel caso di interventi edilizi, che non siano di mera manutenzione ordinaria o straordinaria, devono essere ricondotti alla tipologia tipica, rispettando l'inclinazione tipica locale;
- nel caso di rifacimento del tetto o di ampliamento, il manto di copertura deve risultare omogeneo; a tal proposito si consiglia di disporre i coppi nuovi con la concavità verso l'alto (con la funzione quindi di canali), mentre i coppi di recupero verranno disposti a copertura dei sottostanti canali (con la concavità, quindi, verso il basso). Nel caso di uso promiscuo di coppi nuovi e di recupero a copertura dei canali, si raccomanda una posa omogenea dei due tipi onde evitare il formarsi di antiestetiche macchie di colore in corrispondenza delle concentrazioni di coppi vecchi o nuovi;
- gli sporti non possono essere aumentati, fatto salvo per allineamento con edifici posti in continuità. In ogni caso l'andamento del sottosporto deve rispettare quello originale. Eventuali sporti di gronda siano essi lignei, lapidei o in cotto a vista o intonacato, a testa sagomata o meno devono essere mantenuti con le sovrastanti pannelle laterizie. Possono essere sostituite solo parti ad elevato grado di deterioramento con altre aventi forma e materiale uguali all'esistente. In caso di ampliamento dell'edificio, il nuovo sporto dovrà uniformarsi al preesistente riproponendo sporti uguali per materiale a quelli esistenti, ma di sagomatura semplificata e comunque ritenuta idonea dalla Commissione Edilizia Comunale. In ogni caso il sottosporto dovrà essere analogo all'esistente;
- canali di gronda e pluviali devono essere a sezione curva possibilmente in rame; altri materiali sono ammessi purché verniciati a tinte uniformi in accordo cromatico con la facciata e ritenute idonee dalla Commissione Edilizia;
- i comignoli devono essere improntati a semplicità di forma o ricostruiti secondo le tecniche e le modalità tradizionali; sono ammessi comignoli in rame;
- devono essere conservate le dimensioni delle aperture esterne. Nel caso di ampliamenti devono essere rispettate sia la trama delle forature esistenti nel corpo principale sia la loro dimensione.

La rottura in breccia per realizzare nuove aperture è permessa solo se queste possono essere collocate nel rispetto della trama esistente.

È consentita la tamponatura di forature che fanno parte di una tessitura forometrica ben riconoscibile, purché l'intonaco della parte tamponata sia posto su un piano sfalsato di alcuni centimetri rispetto a quello della facciata e vengano mantenuti gli eventuali elementi architettonici preesistenti e comuni agli altri fori della facciata.

Le soglie delle finestre possono essere realizzate in materiale lapidei tradizionali, se sporgenti di spessore adeguato alle forometrie della tradizione e a quelle degli edifici posti nel contesto, suggerendo comunque la riquadratura completa del foro, da

realizzare a filo intonaco o meglio sporgente per un massimo di 2 cm. La riquadratura può essere realizzata anche su manufatti originariamente sprovvisti, purché non venga alterata l'originaria dimensione dei fori;

- Devono essere mantenuti gli oscuri in legno alla vicentina o a battenti nelle tonalità dal verde scuro al grigio al bruno e, ove presenti nella preesistenza, devono essere proposti anche negli ampliamenti. A tale norma devono uniformarsi anche gli edifici di valore ambientale che abbiano subito manomissioni. Eventuali deroghe sono ammesse solo nei casi in cui la parte principale sia dotata di serramenti avvolgibili o di altro tipo che comunque, a giudizio della Commissione Edilizia Comunale, non costituiscono elemento di disordine visivo o alterazione degli originari equilibri di composizione delle facciate;
- Gli infissi esterni possono essere in legno, PVC o profilato metallico purché di unico colore per tutto l'edificio (preesistenza ed eventuale ampliamento). Sono comunque esclusi infissi esterni in alluminio anodizzato;
- I portoncini d'ingresso si consigliano in legno specchiato secondo le caratteristiche del luogo e verniciato al naturale o bruno o del colore degli scuri; possono comunque essere anche di materiale e disegno innovativi purché ritenuti idonei dalla Commissione Edilizia Comunale;
- Tutti gli edifici devono essere intonacati;
- Gli intonaci devono essere in malta di calce e sabbia finiti al frattazzo e tirati al greggio o al fine. In corrispondenza di cornici o elementi lapidei si avrà cura di tenere l'intonaco su un piano sfalsato che permetta l'emergere delle finiture più pregevoli;
- Le murature in mattoni o pietra aventi caratteristiche di faccia vista vanno mantenute nelle loro caratteristiche rifacendo eventualmente le fugature con malta di calce e sabbia finita a tampone;
- I poggioli a sbalzo devono essere eventualmente ricondotti alla tipologia consentita per i nuovi edifici, a meno che non si tratti di elementi architettonici coevi all'impianto originale;
- Possono essere realizzate logge in arretramento rispetto al filo intonaco. Alle logge nuove o esistenti deve essere garantita la caratteristica di spazio aperto;
- Sono vietate le scale esterne;
- Sono vietati i parapetti pieni in calcestruzzo, in lastre di vetro retinato, ondulato o vetro-cemento, in grigliato di cotto o cemento, in ringhiera di ferro non adeguata al contesto.

Si consigliano parapetti metallici di sobrio disegno realizzati con tondini o barre quadre anche ritorte legati alle estremità da piattine e verniciati con tinte in accordo cromatico con l'insieme della facciata. I parapetti originali vanno conservati con gli eventuali necessari restauri;

- Le tinte devono essere del tipo pastello o a calce, ripristinando, ove possibile, quelle rilevabili come originali. La pittura deve comprendere con un unico colore l'intera unità edilizia. Sono escluse diverse coloriture nella stessa unità edilizia a sottolineare eventuali unità immobiliari o fasce orizzontali o verticali in corrispondenza dei vuoti e dei piani o fasce interpiano. Possono invece essere distinti con apposito accordo

cromatico, meglio se quello originale, i marcapiani e le cornici di intonaco siano essi in rilievo o meno. Per gli edifici più significativi (quelli definiti dalle schede di piano con il grado di intervento nr. 1 e 2) è obbligatoria l'esecuzione sul posto di campioni onde permettere al responsabile del procedimento la verifica della compatibilità del colore con il contesto (anche previa analisi con la CEC).

È obbligato il recupero di decorazioni pittorico-iconografiche da effettuarsi con la presenza di tecnici specializzati;

- Nella percezione dell'insieme la parte ampliata, pur rimanendo leggibile, deve risultare coerente con la facciata dell'edificio preesistente;
- Le pavimentazioni esterne di viottoli, corti, aie, ecc. in cotto o pietra ed i selciati, qualora conservino sufficienti caratteri di originalità, dovranno essere mantenuti o ripristinati quali parti integranti dell'ambiente. È consentito il consolidamento mediante formazione di un letto di posa in materiale legante ed una moderata stuccatura delle interconnessioni, purché rimanga inalterata l'immagine originaria.

Nel caso di totale sostituzione di pavimentazione esterne (giustificabile solo se talmente degradate da risultare irrecuperabili) il nuovo potrà essere uguale alla preesistenza solo qualora questa risponda alle caratteristiche precedentemente elencate a meno di casi particolari valutati dalla Commissione Edilizia Comunale.

- Per la realizzazione di negozi e vetrine negli edifici del centro storico aventi precise connotazioni forometriche, si consiglia di attenersi a quanto descritto di seguito, cioè alla formazione di un portico interno su cui si affacciano le vetrine e l'ingresso veri e propri; il portico le cui aperture devono essere in corrispondenza di quelle dei piani superiori ed aventi eguale luce, tenendo presente che ad ogni finestra o apertura dei piani superiori che appartiene ad una maglia forometrica organica, può corrispondere un'apertura (porta o finestra) al piano terra.

Non sono ammesse tende parasole a sbalzo in presenza di elementi e decorazioni architettoniche significative.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI RESIDENZIALI IN ZONA DI CONTESTO, AGRICOLA E NEI NUCLEI INSEDIATI E CONTRADE

Le nuove edificazioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- tutti gli edifici dovranno avere forme semplici;
- tutte le coperture devono rispettare l'inclinazione tipica degli edifici circostanti e l'andamento a due falde o a padiglione con pendenza minima del 25%; il padiglione è ammesso solo se si tratta di intervento su edificio esistente che presenta già tale tipologia; coperture piane sono ammesse nel caso di realizzazione di tetti giardino;
- il manto di copertura deve essere omogeneo, in cotto, preferibilmente in coppi; in caso di ampliamenti è consentito l'uso del manto di copertura preesistente così da dare continuità;
- sono vietati gli effetti di invecchiamento ottenuti utilizzando coppi di diversa colorazione soprattutto se posti in opera a chiazze ben riconoscibili;



- i comignoli devono essere improntati a semplicità di forma, costruiti secondo le tecniche e le modalità tradizionali locali ed intonacati, sono ammessi comignoli in rame e acciaio con modelli consoni all'architettura dell'edificio;
- la cornice di gronda deve sporgere per non più di 100 cm nelle facciate principali e 50 cm nelle altre, in caso di ampliamenti si possono mantenere gli sporti preesistenti;
- canali di gronda e pluviali devono essere a profilo curvo suggerendo la scelta del rame. Altri materiali sono ammessi purché verniciati a tinte uniformi in accordo cromatico con la facciata, in tal senso si può usare l'acciaio inox;
- il sottosperto della gronda deve avere lo stesso andamento della falda in tutti gli edifici a due falde;
- la trama delle forature nella facciata principale deve uniformarsi a quella tipica della zona come pure il rapporto tra altezza e larghezza delle finestre (consigliato $L = \text{cm } 80-100$, $H = \text{cm } 140-160$, $H/L = \text{circa } 1,5$; nel sottotetto $H/L = 0,8 - 1,20$); finestre e vetrate sono comunque ammissibili se, con risultato estetico piacevole e proporzionato, contribuiscono dimostratamente al benessere ambientale di locali interni con apporti termici e di luminosità durante le varie stagioni;
- le soglie delle finestre possono essere realizzate in materiale lapidei tradizionali di spessore adeguato alle forometrie della tradizione e a quelle degli edifici posti nel contesto.
- gli infissi esterni devono essere dei seguenti materiali: legno, preferibilmente laccato o verniciato, pvc, alluminio o ferro, purché verniciati omogeneamente in accordo cromatico con le facciate. Sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato;
- gli oscuri devono essere alla vicentina o a battente in legno naturale verniciato, si consiglia il laccato in sintonia cromatica con la facciata, possono essere in PVC o alluminio, purché non anodizzato; possono essere utilizzati gli avvolgibili solo per mantenere continuità nel caso di interventi di ampliamento di edifici esistenti che li presentino, purché il numero dei nuovi fori sia inferiore a quello dei fori preesistenti;
- sono di norma da evitare le scale esterne, soprattutto se di disegno non sobrio. Sono vietate quelle non in aderenza alla muratura perimetrale; sono comunque vietate scale esterne oltre il primo piano;
- possono realizzarsi logge in arretramento rispetto al filo di facciata; tali logge devono mantenere la loro caratteristica di spazi aperti;
- sono vietati i poggiali a sbalzo con aggetto superiore a 50 cm;
- si consigliano i parapetti metallici, di sobrio disegno e verniciati con tinte in accordo cromatico con la facciata. Si suggeriscono quelli realizzati con tondini o barre quadrate uniti alle estremità da piattine. Sono ammessi parapetti in vetro non retinato, in legno purché in sintonia con la facciata dell'edificio, sono esclusi quelli in cls a faccia vista;
- **le nuove recinzioni, ammesse per gli spazi strettamente pertinenziali agli edifici residenziali e ai loro accessori funzionali, non dovranno essere eseguite con materiali e forme che possano occludere, limitare o alterare le visuali o produrre impatto negativo sull'ambiente circostante; le recinzioni verso lo spazio agricolo dovranno essere caratterizzate da vegetazione;**

- tutti i fabbricati indipendentemente dalla destinazione d'uso devono essere intonacati, fatta eccezione per gli elementi (pilastri, ecc.) realizzati con mattoni o pietra locale a vista;
- sono vietati gli intonaci murali plastici, al quarzo, rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola;
- le tinteggiature devono essere preferibilmente a pastello o a calce; è auspicato l'uso di colori dal bianco (latte di calce) all'ocra (terre naturali).

IMPIANTI TECNOLOGICI

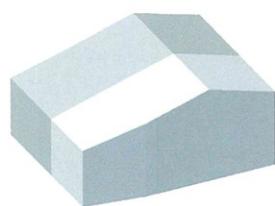
Per tutte le zone centro storico, agricole, di contesto e nei nuclei:

- L'installazione di antenne radiotelevisive ed impianti satellitari è vietata nelle fronti principali degli edifici; queste dovranno essere posizionate, unificando ove possibile più utenze in un unico impianto, sulle falde di copertura in posizione di minimo impatto visivo.
- I pannelli solari e fotovoltaici sono ammessi negli edifici esistenti con categoria di intervento 2 solo se inseriti all'interno della copertura, mentre negli edifici con categoria di intervento 3 sono ammessi anche se installati in andamento con la falda di copertura; eventuali deroghe, per gli edifici con categoria di intervento 3, saranno consentite dal Responsabile del Procedimento, previo parere della Commissione Edilizia;
- I pannelli solari e fotovoltaici nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni che vadano ad interessare il tetto dovranno essere inseriti all'interno del profilo della copertura.
- Le caldaie e gli impianti di condizionamento installati all'esterno degli edifici non possono essere collocati in vista sui prospetti che fronteggiano spazi pubblici.

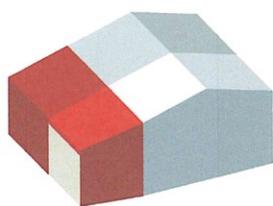
In sede di piano attuativo e nel caso di interventi diretti, in presenza di progetti edilizi di acclarato valore architettonico, sia sotto l'aspetto formale che esecutivo dei dettagli, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia Comunale, può consentire soluzioni architettoniche diverse rispetto alla tipologia edilizia appena descritta, previa attenta valutazione dell'impatto ambientale da effettuarsi in base ad adeguata cartografia fornita dal progettista e comprendente l'analisi di un intorno significativo del progetto (per gli spazi scoperti: essenze arboree o arbustive significative, eventuali tipi di pavimentazione e relativo stato di conservazione, eventuali elementi di arredo urbano quali fontane, panchine etc.; per l'edificato esistente: forma, schematizzazione della trama forometrica, tipo di copertura, materiali o elementi di finitura particolari, etc. con eventuali foto d'insieme e/o di particolari significativi) ed un'accurata descrizione grafica e didascalica del nuovo corpo da inserire nel contesto analizzato.

SCHEMI PLANIVOLUMETRICI

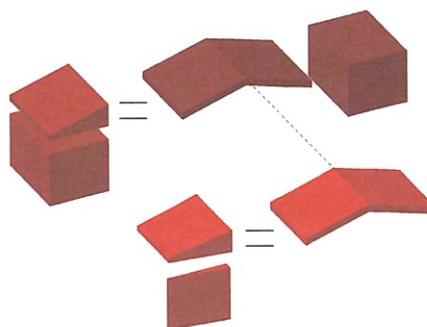
01



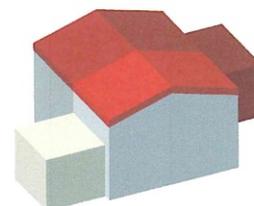
STATO ATTUALE



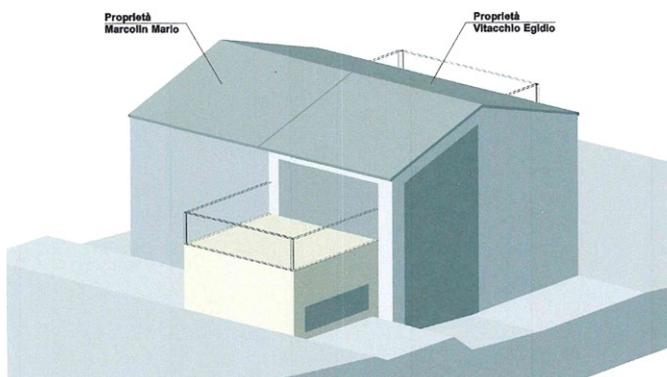
SCOMPOSIZIONE VOLUMETRICA



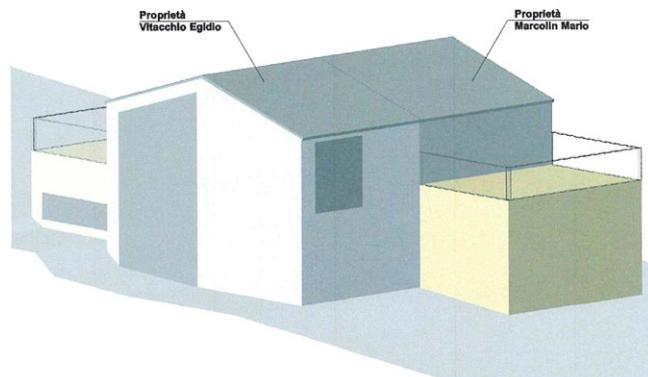
RIDEFINIZIONE VOLUMETRICA



RICOMPOSIZIONE TIPOLOGICA



PROPOSTA DI PROGETTO DI MASSIMA_vista 1



PROPOSTA DI PROGETTO DI MASSIMA_vista 2

02



PLANIMETRIA



LEGENDA



FABBRICATO ESISTENTE OGGETTO DI INTERVENTO



AREA DI MASSIMO INGOMBRO IN PROGETTO

03

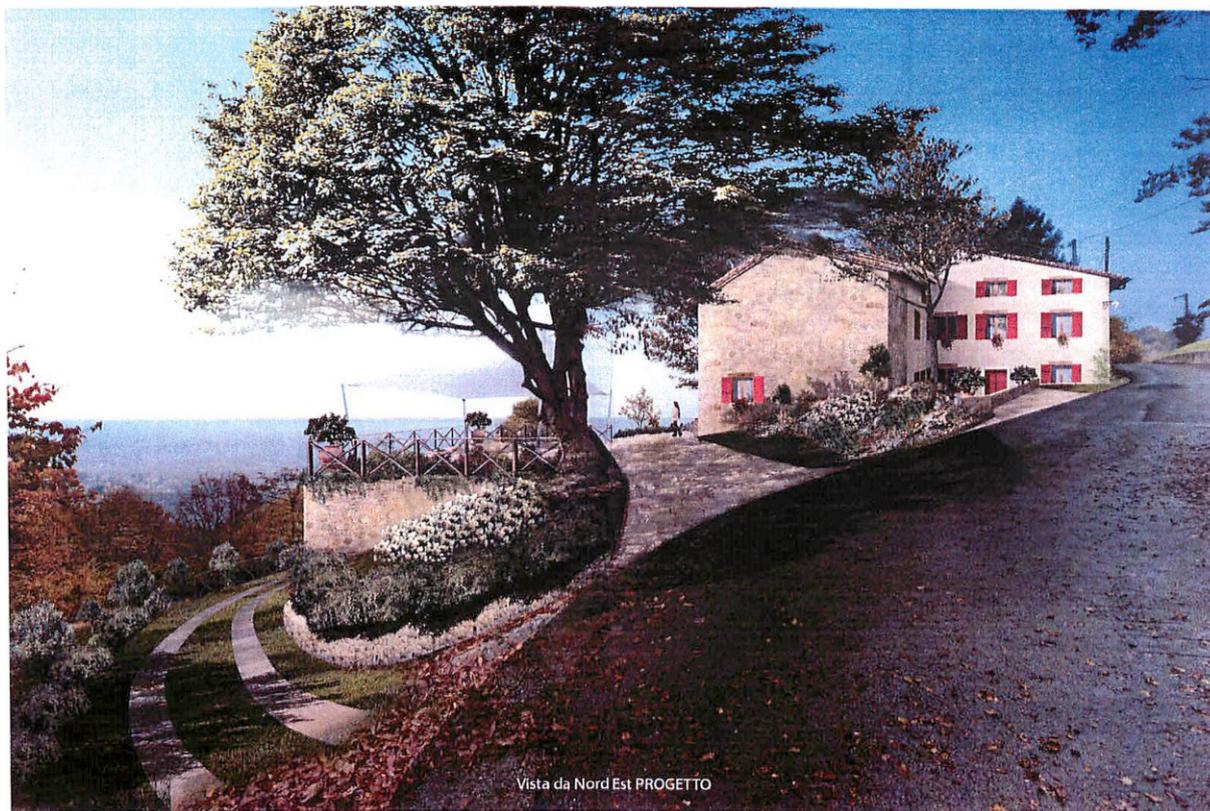
Foto inserimento 1 - PROPOSTA INSEDIAMENTO - vista da sud



Foto inserimento 2 - PROPOSTA INSEDIAMENTO - vista da nord



04





SCHEDE DI VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA

1.- ZONA R/51 (ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO N. 3)

VARIANTE N. 1 AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI - PRIMO STRALCIO.

Scheda identificata come INTERVENTO Punto 1B - ATO 2.

Descrizione

Nuovo ACCORDO ART. 6 L.R. 11 N. 3 per trasformazione urbanistica in via XXV aprile da zona agricola di collina a nuova zona residenziale R/51 con attuazione per intervento edilizio diretto (IED), volume massimo assegnato di 1 600 mc, rapporto di copertura massimo 30%, altezza massima 7 m su 2 piani.

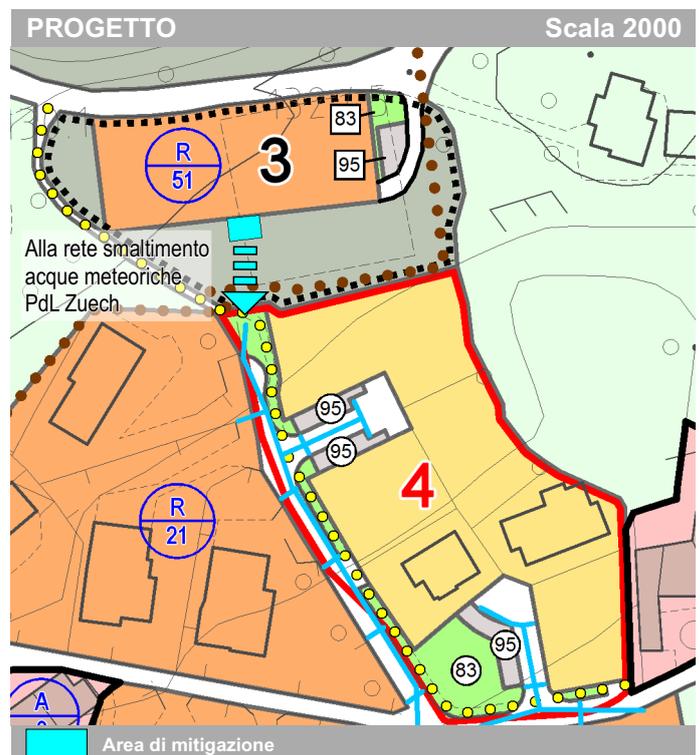
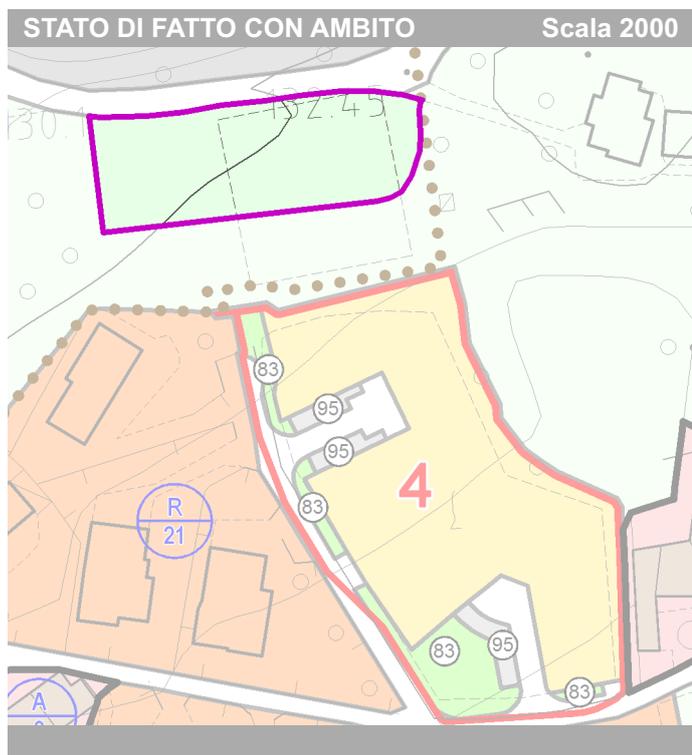
Classe di Intervento		Modesta impermeabilizzazione potenziale (0.1 ha < sup. < 1 ha)	
Uso del suolo corrente		Uso del suolo futuro	Sup. (ha)
Agricolo		Residenziale (1600 mc)	0.216
Agricolo		Standard a parcheggio	0.009
Agricolo		Viabilità	0.013
Agricolo		Standard a verde	0.011
Totale area intervento (ha)			0.249
Coefficiente di deflusso		0.55	
Permeabilità del terreno		Praticamente impermeabile ($K < 10^{-6}$ cm/s)	
Livello della falda dal p.c. (ml)		Non presente	
Corpo recettore afferente		Rete smaltimento acque meteoriche PdL Zuech	
Distanza dal corpo recettore (ml)		28	
Ente di competenza		Consorzio di bonifica Brenta - Cittadella (PD)	
Quota media ambito intervento (m s.l.m.)	125	Zona altimetrica	Pianura
Portata unitaria ammessa allo scarico 15 l/sha			
Tempo di ritorno 50 anni			
Volume di invaso specifico (mc/ha)		Volume di invaso da realizzare (mc)	Superficie indicativa dell'area destinata alle opere di mitigazione (mq)
301		75	50

Intervento di mitigazione

Adiacente all'intervento è presente la rete di smaltimento delle acque meteoriche di servizio al PdL Zuech.

Si propone la realizzazione di un bacino di laminazione su area verde a margine del lotto o tramite vasche in cls prefabbricate o tramite sovradimensionamento delle tubazioni.

In corrispondenza della sezione di sbocco del canale di collegamento nella rete di smaltimento delle acque meteoriche del PdL Zuech dovrà essere realizzato un manufatto limitatore di portata (non superiore a 15 l/sha).



ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

1.- Ditta *IMMOBILIARE LA PROSPETTIVA S.R.L.*

Trasformazione urbanistica di un comparto in Via dell'Industria con realizzazione del percorso ciclopedonale per tutto il fronte.

2.- Sigg.ri *CUMAN MARIELLA, SPAGNOLO ANNA MARIA, SPAGNOLO GIANNINA, SPAGNOLO GIOVANNI, SPAGNOLO LORETA, SPAGNOLO TIZIANA, PELLIZZARI MARZIA, BATTISTELLO LUIGI, FIORIO MARIAGRAZIA*

Trasformazione urbanistica subordinata a PUA con realizzazione di percorso ciclopedonale e di un tratto stradale di connessione alla S.P. Schiavonesca.

3.- Sigg.ri *POGNI MARIA CHIARA, GALVAN ANTONIO, GALVAN GIANLUCA*

Trasformazione urbanistica in via XXV Aprile da zona agricola di collina in parte a nuova zona residenziale "R/51" con attuazione per intervento edilizio diretto (IED), volume massimo assegnato di 1 600 mc, rapporto di copertura massimo 30%, altezza massima 7 m su 2 piani e in parte a "Verde di Contesto", perequata con cessione del fabbricato in Piazza degli Alpini civico 5 / Via Roma civico 15, ubicato in posizione strategica centrale e con valore riconosciuto dalla comunità di memoria storica di funzione pubblica in quanto ex scuola comunale in funzione fino all'ultimo dopoguerra, il quale costituisce ideale contenitore per rinnovate funzioni sociali e/o pubbliche.

4.- Sig. *PARISE GUIDO*

Attuazione minima per intervento edilizio diretto, compensativa della non attuazione di direttrice di sviluppo insediativo di PATI sull'area di proprietà. Previsione puntuale (Scheda E45) in via Tenente Lorenzon..

5.- Sig. *PARISE MICHELE*

Nuova edificazione ai sensi art. 19 PATI. Previsione puntuale (Scheda E03) in via Monte.

6.- Sig. *BOTTER MICHELE*

Riqualficazione del compendio edilizio esistente in fregio ad ambito di edificazione diffusa di PATI. Previsione puntuale (Scheda E18) in via Dalle Laste.

7.- Sig. PERDONCIN ROBERTO

Nuovo volume accessorio alla residenza a servizio di organismo edilizio isolato da valorizzare. Previsione puntuale (Scheda E37) in via Gazzo.

8.- Sig. MONDIN ROBERTO

Nuova edificazione ai sensi art. 19 PATI. Previsione puntuale (Scheda E29) in via Lanaro.

9.- Sig. VIERO ARRIGO

Nuova edificazione volume accessorio in ambito di edificazione diffusa di PATI. Previsione puntuale in contrada N01 "Via Monte".

10.- Sig. BERTOLLO DIEGO

Cambio d'uso in residenza edificio esistente non più funzionale all'attività agricola. Previsione puntuale (Scheda E29) in via A. Lanaro.

11.- Sig. BRESSAN GINO

Riperimetrazione tessuto urbano esistente. Nuovo comparto residenziale R/52 con capacità edificatoria assegnata su lotto unico per due unità residenziali destinate a prima casa.

12.- Sigg.ri CORTESE MARIA, VITACCHIO EUGENIO

Nuova edificazione in ambito di edificazione diffusa di PATI. Previsione puntuale in contrada N03 "Oldelle".

13.- Sigg.ri VITACCHIO EGIDIO, CUMAN ROSA

Riassetto migliorativo dell'organismo edilizio esistente con cambio d'uso a residenza in contesto insediato. Previsione puntuale in contrada N03 "Oldelle": demolizione di piccoli accessori isolati, ricomposizione con ampliamento annesso esistente, riconoscimento di porzione di fabbricato con cambio d'uso con prescrizioni planivolumetriche sul volume esistente.

14.- Sigg.ri MOSCATO ROBERTO, LAZZARETTO CATERINA

Precisazione normativa con riferimento puntuale finalizzata a consentire la somministrazione di alimenti e bevande come attività commerciale. Previsione puntuale (Scheda E14) in via Oldelle: cambio destinazione d'uso del fabbricato ed individuazione del parcheggio in misura corrispondente alla superficie commerciale.



15.- Sig. PRIMON DARIO GIUSEPPE

Riassetto migliorativo dell'organismo edilizio esistente con organica rilettura funzionale. Previsione puntuale (Scheda E33) in via Gazzo.

16.- Sigg.ri BAGGIO CARLA, BERNARDI PATRIZIA

Nuova edificazione in ambito di edificazione diffusa di PATI. Previsione puntuale in contrada N03 "Oldelle" con contestuale riordino volumetrico e revisione del sistema degli accessi.

17.- Sigg.ri MAROSO AURORA MARCELLINA, PARISE IONIA, PARISE VANIA

Revisione gradi di intervento unità edilizie. Previsione puntuale in contrada N01 "via Monte".

18.- Sig. PARISE LORENZINO

Revisione condizioni attuazione zona R/23 con mantenimento parziale del volume accessorio originariamente da demolire. Previsione puntuale in centro storico minore "Monteferro".

19.- Sigg.ri VOLPATO RITA, BERTILLA E MILENA

Riassetto migliorativo dell'organismo edilizio esistente. Previsione puntuale (Scheda E02) in via dell'Agù.

20.- Sigg.ri COGO ANTONIO, BASSETTO ANTONELLA

Riassetto migliorativo dell'organismo edilizio esistente. Previsione puntuale (Scheda E02) in via dell'Agù.

21.- Sigg.ri SOMMACALE, ANTONIO, AUGUSTO, LILIANA MARIA E MARIO ANTONIO

Riassetto urbanistico. Ampliamento della zona R/29 a ricomprendere la zona a servizi a nord con revisione del bilanciamento perequativo già in essere.

22.- Sigg.ri CAROLLO MARISA, ALDO E MARIA EMANUELA

Rilettura funzionale migliorativa di volumi edilizi esistenti in contesto insediato. Previsione puntuale soggetta in contrada N04 "Carollo".



23.- Sigg.ri SCOTTON SERGIO – SANDONA' AMALIA

Compartazione e ricalibrazione PUA residenziale SUA 13. Si individua un ambito SUA 13a con accesso da via Tezze, vincolando l'attuazione alla realizzazione di una viabilità pubblica predisposta al servizio dei comparti contermini ad est.

XUT-C.

VISTO IL SINDACO
Rizzo

Accordo, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11, tra il Comune di Pianezze e la ditta IMMOBILIARE LA PROSPETTIVA S.R.L. per

COMUNE DI PIANEZZE (VI)		
Anno Titolo VI Classe a 2 fronte 1 di		
N. 1236	23 MAR. 2012	
UOR	CC	RPA

L'anno 2012, il giorno del mese di, nella sede comunale in Pianezze (VI), in Piazza IV Novembre, 11, tra le parti sottoscritte:

COMUNE DI PIANEZZE (C.F. 00518190244), nella persona del Sindaco pro tempore Rizzo Gaetano, nato a Pianezze, il 29/07/1950 e domiciliato per la carica presso la residenza comunale in Piazza IV Novembre n. 11, a Pianezze, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di Consiglio Comunale n. del, avente ad oggetto ".....", di seguito indicato anche "Comune"

- da una parte -

E

Ditta IMMOBILIARE LA PROSPETTIVA S.R.L. (P.Iva 03344390244), con sede a Pianezze (VI), in Via Oldelle n. 18, nella persona di BRESSAN GINO, la quale interviene al presente atto in qualità di PROPRIETARIA degli immobili oggetto del presente accordo, di seguito indicata "parte privata"

- dall'altra parte -

PREMESSO CHE

- la Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i. (di seguito indicata come L.R. n. 11/04), prevede che la pianificazione comunale si articoli secondo livelli ben distinti, assumendo una valenza strategica e strutturale nella fase di Piano di Assetto del Territorio (PAT/PATI), e operativo-temporali nel Piano degli Interventi (P.I.), fermo restando il principio del coordinamento con la pianificazione urbanistica e territoriale di libello superiore e/o di settore;
- l'art. 6 della citata L.R. n. 11/2004 prevede:
 - che gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati, al fine di assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la Comunità locale, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente, senza pregiudizio dei diritti di terzi;
 - che l'accordo raggiunto costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è recepito con la delibera di adozione del P.I. ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;

Bressan Gino

- l'art. 11, comma 2 e seguenti, della legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.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 P.A.T.I. di questo Comune è stato approvato ed ha assunto efficacia con i seguenti atti formali:
 - adozione del P.A.T.I. con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 12/06/2008;
 - approvazione del P.A.T.I. in conferenza dei servizi in data 28/05/2009;
 - ratifica del P.A.T.I. da parte della Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 2716 in data 15/09/2009;
 - pubblicazione del P.A.T.I. sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 82 del 06/10/2009;
- il Consiglio Comunale con deliberazione n. 4 del 30/11/2010 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. n. 11/2004, avviando le previste fasi di consultazione, partecipazione e concertazione;

CONSIDERATO

- che l'area di Via dell'Industria di cui al presente Accordo, inclusa nell'ATO 11 del P.A.T.I. (Artt. 9 - 10 Norme di Attuazione P.A.T.I.), prevede nel vigente P.R.G. in zona ZTO D1/2, come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati al presente Accordo;-----

- che l'area risulta interessata dai seguenti vincoli: stradale in parte, ambientale in parte.
- che con nota acquisita al protocollo del Comune in data 31/01/2012 al n. 459, la ditta IMMOBILIARE LA PROSPETTIVA S.R.L. ha presentato richiesta di modifica al PRG allora vigente;
- a seguito di intercorse valutazioni, l'Ente, ravvisata la possibilità di modificare la destinazione di zona ammettendo la destinazione commerciale, direzionale, artigianale di servizio per i mapp. n. 310, 312, 109 del Fg. 4 di Pianezze, in considerazione che:
- la proposta nel suo complesso appare ammissibile, inserendola nel redigendo P.I., e di interesse pubblico in ragione anche degli impegni assunti dalla parte privata, come riportati nel presente Atto;
- nel caso di specie sussiste un "rilevante interesse pubblico", ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, in quanto la ditta si impegna con la realizzazione del progetto a proseguire la pista ciclo - pedonale esistente, per tutto il fronte dell'immobile;



Tutto ciò premesso e considerato, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate a me note

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

Premesse

Il presente Accordo è stipulato ai sensi dell'articolo 11 della Legge n. 241/1990 e del Decreto Legislativo 267/2000, e successive modifiche ed integrazioni, essendo le Parti nelle condizioni giuridiche previste da tale normativa.

Art. 2

Oggetto dell'Accordo

- Il presente Accordo ha per oggetto la trasformazione urbanistica "concertata", realizzata tramite il P.I. che dovrà prevedere, negli immobili catastalmente censiti in Comune di Pianezze, in Via dell'Industria Foglio 4 Mappali n. 310, 312, 109, come meglio individuati nell'allegato A) al presente atto.

Art. 3

Obblighi del Convenzionato

La Ditta proprietaria si impegna a:

- a) realizzare gli standards minimi previsti dalla nuova destinazione di zona;
 - b) realizzare, sempre nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria, il percorso ciclo-pedonale in estensione all'attuale e per tutto il fronte del lotto;
 - c) corrispondere la somma di € 4.657,74 quale perequazione al 30% dell'incremento di valore del terreno trasformato, come computato da perizia di stima giurata di un tecnico abilitato allegata al presente.
- La cifra così individuata, pari a € 4.657,74, (diconsi quattromilaseicentocinquantesette/74) sarà versata nelle Casse Comunali in apposito capitolo dedicato al finanziamento delle opere previste dal Piano Triennale delle opere pubbliche entro 30 giorni dalla comunicazione da parte del Comune di avvenuta adozione del P.I..

A garanzia degli importi sopra indicati viene presentata polizza fideiussoria di garanzia di pari importo; la stessa potrà essere ridotta proporzionalmente su attestazione dell'avvenuto pagamento dell'acconto.



le quali non sia stata presentata relativa istanza, e viene ripristinata la situazione urbanistica precedente la modifica.

Art. 7

Definizione delle controversie

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 n. 241/1990 e s.m.i.

Art. 8

Spese Contrattuali

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 relative alla redazione di perita giurata.

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

Art. 9

Richiami normativi

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

Art. 10

Allegati all'Accordo

Al presente Accordo vengono allegati:

Allegato A) - estratto _____ - scala 1: _____

Allegato B) - perizia di stima

Allegato C) - estratto del piano proposto

Si è redatta la presente scrittura che consta di facciate n. _____ e righe di testo n. _____ e che, previa lettura, viene sottoscritta dalle parti, come sopra rappresentate e intervenute.



Letto, confermato e sottoscritto.

"Parte privata"

Ditta

Bellojuno

"Comune"

(Sindaco del Comune di Pianezze)

.....

B

XV.T.C.

VISTO: IL SINDACO

COMUNE DI PIANEZZE (VI) Ufficio di Registratura		
Anno	Titolo ...VI...	Classe ...2... Fascicolo ...1...
N. 1296	29 MAR. 2012	
UOR	CC	RPA

[Handwritten signature]

Accordo, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11, ditta _____ per _____, a fronte di _____

tra il Comune di Pianezze e la

L'anno 2012, il giorno del mese di, nella sede comunale in Pianezze (VI), in Piazza IV Novembre, 11, tra le parti sottoscritte:

COMUNE DI PIANEZZE (C.F. 00518190244), nella persona del Sindaco pro tempore Rizzo Gaetano, nato a Pianezze, il 29/07/1950 e domiciliato per la carica presso la residenza comunale in Piazza IV Novembre n. 11, a Pianezze, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di Consiglio Comunale n. del, avente ad oggetto " _____", di seguito indicato anche "Comune"

- da una parte -

E

- **Sig.ra Cuman Mariella** (C.F. CMN MLL 60A58 A326Y), residente a Pianezze (VI), in Via Papa Luciani n. 1,
- **Sig.ra Spagnolo Anna Maria** (C.F. SPG NMR 44S63 G560Y), residente a Marostica (VI), in Via Consagrollo n. 3,
- **Sig.ra Spagnolo Giannina** (C.F. SPG GNN 40A62 A703W), residente a Marostica (VI), in Via Panica n. 134,
- **Sig. Spagnolo Giovanni** (C.F. SPG GNN 41C12 G560Y), residente a San Ulderico Schio, in Via dei Ciliegi,
- **Sig.ra Spagnolo Loreta** (C.F. SPG LRT 47S63 G560R), residente a Bassano del Grappa (VI), in Via Urania n. 19,
- **Sig.ra Spagnolo Tiziana** (C.F. SPG TZN 60B68 A970O), residente a Marostica (VI), in Via W. Tobagi n. 9,
- **Sig.ra Pellizzari Marzia** (C.F. PLL MRZ 60D43 Z133B), residente a Marostica (VI), in Via Kennedy,
- **Sig. Battistello Luigi** (c.f. BTT LGU 52S12 E970P) residente a Pianezze in Via Alcide de Gasperi n.38
- **Sig.ra Fiorio Mariagrazia** (c.f. FRI MGR 63B62 E970Z) residente a Pianezze in Via Alcide de Gasperi n.38

[Handwritten signatures in blue ink]

[Handwritten signatures in blue ink]

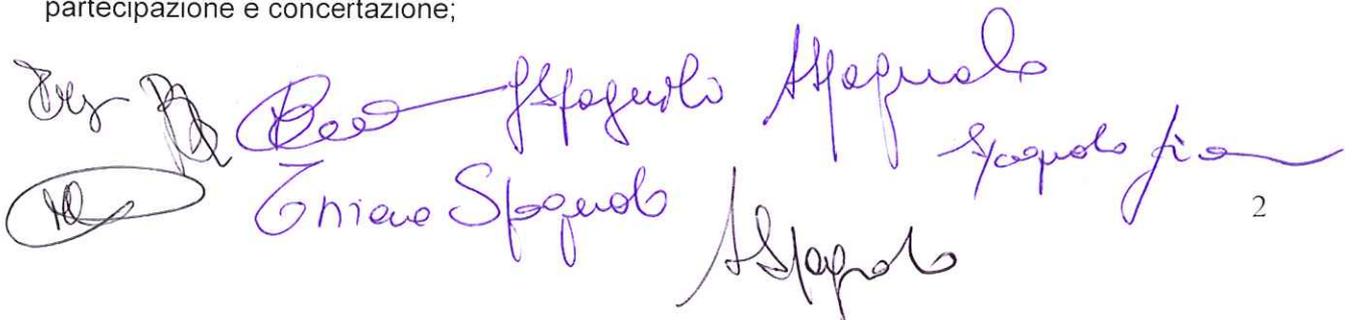
[Handwritten signature in blue ink]

i quali intervengono al presente atto in qualità di PROPRIETARI degli immobili oggetto del presente accordo, di seguito indicata "parte privata"

- dall'altra parte -

PREMESSO CHE

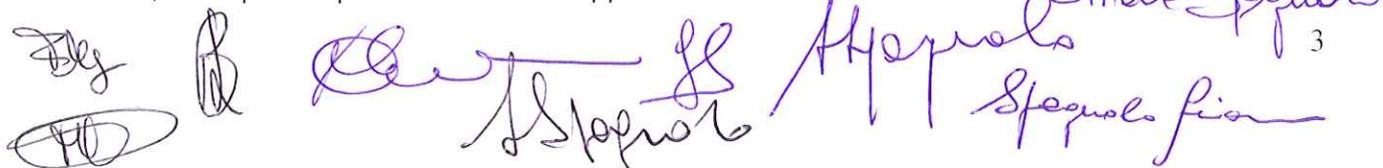
- la Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i. (di seguito indicata come L.R. n. 11/04), prevede che la pianificazione comunale si articola secondo livelli ben distinti, assumendo una valenza strategica e strutturale nella fase di Piano di Assetto del Territorio (PAT/PATI), e operativo-temporali nel Piano degli Interventi (P.I.), fermo restando il principio del coordinamento con la pianificazione urbanistica e territoriale di libello superiore e/o di settore;
- l'art. 6 della citata L.R. n. 11/2004 prevede:
 - che gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati, al fine di assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la Comunità locale, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente, senza pregiudizio dei diritti di terzi;
 - che l'accordo raggiunto costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è recepito con la delibera di adozione del P.I. 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.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 P.A.T.I. di questo Comune è stato approvato ed ha assunto efficacia con i seguenti atti formali:
 - adozione del P.A.T.I. con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 12/06/2008;
 - approvazione del P.A.T.I. in conferenza dei servizi in data 28/05/2009;
 - ratifica del P.A.T.I. da parte della Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 2716 in data 15/09/2009;
 - pubblicazione del P.A.T.I. sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 82 del 06/10/2009;
- il Consiglio Comunale con deliberazione n. 4 del 30/11/2010 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. n. 11/2004, avviando le previste fasi di consultazione, partecipazione e concertazione;

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. From left to right, there are approximately six distinct signatures, some appearing to be names like 'Emilio Spagnolo' and 'Spagnolo'. The signatures are written in a cursive, somewhat stylized script.

CONSIDERATO

- che l'area di Via dell'Industria di cui al presente Accordo, inclusa nell'ATO 11 del P.A.T.I. (Artt. 9 - 10 Norme di Attuazione P.A.T.I.), è classificata nel vigente P.R.G. zona ZTO Agricola E2, come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati al presente Accordo (allegato B);
- che il PATI destina l'area alla nuova edificazione (art. 13 NTA del PATI);
- che l'area risulta interessata dai seguenti vincoli: stradale in parte, ambientale in parte, di rispetto idrografico in parte;
- che con nota acquisita al protocollo del Comune in data 03/02/2011 al n. 532, i sigg. Cuman Mariella, Spagnolo Anna Maria, Spagnolo Giannina, Spagnolo Giovanni, Spagnolo Loreta, Spagnolo Tiziana, Pellizzari Marzia hanno presentato richiesta che le particelle censite catastalmente al Fg. 5 mapp. 523 - 526 - 529 - 531, pari ad una superficie totale di mq. 3.092, vengano inserite nel Piano degli Interventi in zona denominata nel P.R.G. vigente come D1 destinate ad attività produttive e industriali di completamento, mentre i mapp. 376 e 538, pari a una superficie totale di 3727 mq, in zona denominata D2 commerciali-direzionali-artigianali di servizio;
- che con nota acquisita al protocollo del Comune in data 24/01/2011 al n. 314, i Sigg. Cuman Mariella, Battistello Luigi e Fiorio Mariagrazia hanno congiuntamente presentato richiesta che le particelle censite catastalmente al Fg.5 mapp. 198 e 375 pari a una superficie totale di mq 4.028 in proprietà di Cuman Mariella, e n°71 e 190 con un superficie totale pari a mq 10.860 in proprietà di Battistello Luigi e Fiorio Mariagrazia, vengano inserite nel Piano degli Interventi in in zona industriale-artigianale a completamento della zona produttiva confinante già consolidata.
- a seguito di intercorse valutazioni, l'Ente:
 - 1) ravvisata la possibilità:
 - di inserire l'area individuata dai mapp. 198, 375, 376, 523, 526, 529, 531, 538, 71 e 190 del Fg. 5 di Pianezze in zona per attività artigianali, industriali soggette a strumento urbanistico attuativo all'interno delle quali dovranno essere realizzate le superfici a standard, e la strada di sbocco sulla strada Provinciale Schiavonesca;
- che la proposta nel suo complesso appare ammissibile, inserendola nel redigendo P.I., e di interesse pubblico in ragione anche degli impegni assunti dalla parte privata, come riportati nel presente Atto;
- che nel caso di specie sussiste un "rilevante interesse pubblico", ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, in quanto dovrà essere realizzata il nuovo sbocco verso la S.P. Schiavonesca e la continuazione della pista ciclabile;

Tutto ciò premesso e considerato, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate

The block contains several handwritten signatures in blue ink. From left to right, there are: a signature that appears to be 'Fiorio'; a signature that appears to be 'Battistello'; a signature that appears to be 'Cuman Mariella'; a signature that appears to be 'Spagnolo'; a signature that appears to be 'Pellizzari'; and a signature that appears to be 'Spagnolo'. There is also a small number '3' written near the end of the signatures.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

Premesse

Il presente Accordo è stipulato ai sensi dell'articolo 11 della Legge n. 241/1990 e del Decreto Legislativo 267/2000, e successive modifiche ed integrazioni, essendo le Parti nelle condizioni giuridiche previste da tale normativa.

Art. 2

Oggetto dell'Accordo

- Il presente Accordo ha per oggetto la trasformazione urbanistica "concertata", realizzata tramite il P.I. che dovrà prevedere, negli immobili catastalmente censiti in Comune di Pianezze, in Via Aldo Moro e Via Dell'Industria Foglio 5 Mappali n. 376, 538, 523, 526, 529, 531, 198, 375, 71 e 190 come meglio individuati nell'allegato A) al presente atto.

Art. 3

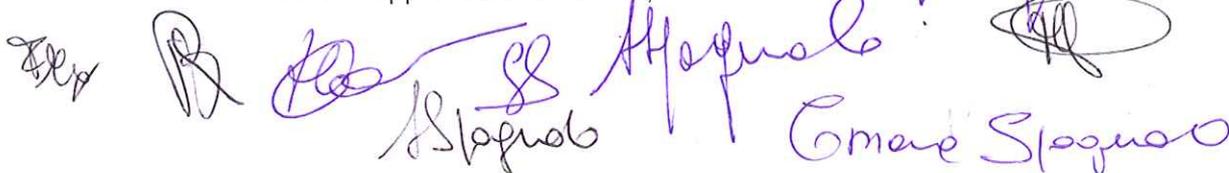
Obblighi del Convenzionato

La Ditta proprietaria si impegna a:

- a) presentare e realizzare il P.U.A. con cessione dei relativi standards minimi di legge;
- b) realizzare, sempre nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria, il percorso ciclo-pedonale in estensione all'attuale e la strada di sbocco verso la S.P. Schiavonesca;
- c) corrispondere la somma di € 140.000,00 quale perequazione al 30% dell'incremento di valore del terreno trasformato, come computato da perizia di stima giurata di un tecnico abilitato allegata al presente.

La cifra così individuata, pari a € 140.000,00, (dicansi centoquarantamila/00 euro) sarà versata in quota parte da ciascun richiedente nelle Casse Comunali in apposito capitolo dedicato al finanziamento delle opere previste dal Piano Triennale delle opere pubbliche con le seguenti modalità:

- 30% entro 30 giorni dalla comunicazione da parte del Comune di avvenuta adozione del P.I. il mancato pagamento comporta lo stralcio dell'accordo in fase di approvazione del P.I.;
- 20% entro 12 mesi dall'approvazione del P.I.;
- 50% entro 36 mesi dall'approvazione del P.I.;



- l'intera somma dovrà comunque essere versata, a seguito della presentazione ed approvazione da parte del Comune del piano urbanistico attuativo, prima del ritiro del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
- d) presentare specifica polizza fideiussoria di garanzia delle rate successive alla prima per l'intero importo non frazionabile, la stessa potrà essere ridotta proporzionalmente su attestazione dell'avvenuto pagamento dell'acconto.
- e) ritenere le clausole contenute nel presente atto come vincolanti per se stessa e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; per la concessione *de quo* la Ditta è consapevole che qualsiasi violazione al presente atto comporterà la perdita del potere acquisito *ex tunc*. In ogni caso le somme versate al Comune non saranno restituite.
- f) al momento del trasferimento della proprietà dovrà essere saldata la quota parte dell'importo previsto da tabella allegata E..

Art. 4

Obblighi del Comune

L'Amministrazione Comunale di Pianezze, si impegna a:

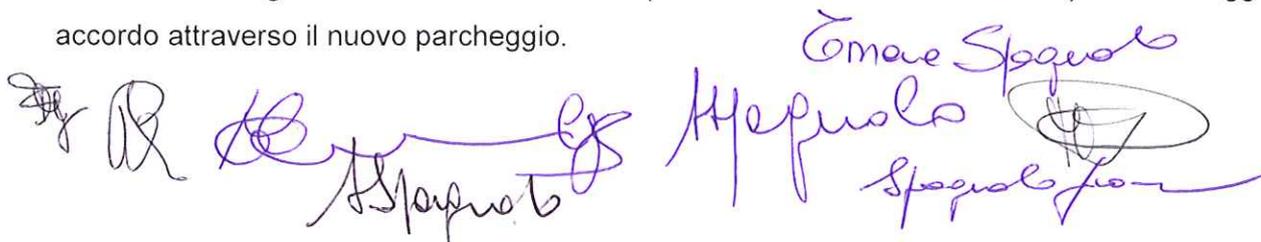
- a) inserire nell'approvando P.I. la possibilità edificatoria degli immobili catastalmente censiti in Comune di Pianezze, in Via Aldo Moro e Via Dell'Industria Foglio 5 Mappali n. 376, 538, 523, 526, 529, 531, 198, 375, 71 e 190 come meglio individuato nell'allegato A) al presente atto;
- b) sottoporre la presente intesa preliminare e relativi allegati, nonché l'elaborando P.I. al Consiglio Comunale, quest'ultimo per l'adozione e successiva approvazione nel rispetto della procedura prevista dall'art. 18 della L.R. n. 11/2004;
- c) utilizzare gli introiti di cui al precedente art. 3 per interventi di sviluppo, completamento e potenziamento delle dotazioni territoriali del Comune.

Art. 5

Clausole Generali

Gli interventi oggetto del presente Accordo saranno oggetto di presentazione di specifica istanza per la realizzazione dello Strumento Urbanistico Attuativo ed approvato dal competente organo comunale, previo ottenimento dei pareri/autorizzazioni di eventuali altri Enti, tenuti, a seconda del caso, ad esprimersi in materia.

Si prende atto che sulla proposta indicativa di sistemazione (allegato D) prevede la possibilità di accesso ai fini agricoli ai terreni situati a sud (in Comune di Masono Vicentino) dell'area oggetto di accordo attraverso il nuovo parcheggio.



Art. 6
Durata dell'accordo

Ai sensi dell'art. 18 della L.R. 23 novembre 2004 n. 11, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del redigendo Piano degli Interventi, decadono le previsioni stesse, riferite alle aree in oggetto, per le quali non sia stata presentata relativa istanza, e viene ripristinata la situazione urbanistica precedente la modifica.

Art. 7
Definizione delle controversie

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 n. 241/1990 e s.m.i.

Art. 8
Spese Contrattuali

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 relative alla redazione di perita giurata.

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

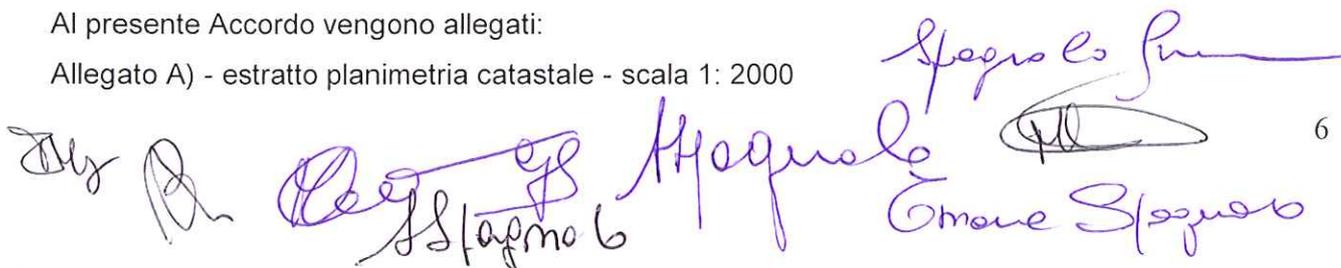
Art. 9
Richiami normativi

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

Art. 10
Allegati all'Accordo

Al presente Accordo vengono allegati:

Allegato A) - estratto planimetria catastale - scala 1: 2000

The bottom of the page features several handwritten signatures and stamps in blue ink. On the left, there are two distinct signatures. In the center, a signature is written over a circular stamp that contains the number '6'. To the right, another signature is written above a circular stamp containing the number '6'. Below these, the name 'Emilio Spigno' is written in a cursive hand.

- Allegato B) – estratto PRG attuale
- Allegato C) - proposta indicativa di sistemazione
- Allegato D) – perizia di stima
- Allegato E) – tabella con ripartizione delle somme dovute

Si è redatta la presente scrittura che consta di facciate n. e righe di testo n. e che, previa lettura, viene sottoscritta dalle parti, come sopra rappresentate e intervenute.

Letto, confermato e sottoscritto.

“Parte privata”

Ditta

<p><i>Lucio Corio</i>.....</p> <p><i>Bellinello</i>.....</p> <p><i>Hamello</i>.....</p>	<p><i>Francesco Spagnolo</i>.....</p> <p><i>Stefano Antonino Spagnolo</i>.....</p> <p><i>Mario Adilisoni</i>.....</p>	<p><i>Enrico Spagnolo</i>.....</p> <p><i>Spagnolo</i>.....</p> <p><i>Luca Spagnolo</i>.....</p>
---	---	---

“Comune”

(Sindaco del Comune di Pianezze)

.....

COMUNE DI PIANEZZE (VI)

PROVINCIA DI VICENZA

Prot. n. 1698 del 23/03/2017

COMUNE DI PIANEZZE (VI) Ufficio di Registratura		
Anno Titolo <u>VI</u> Classe <u>1</u> Fascicolo		
N. <u>1698</u>	23 MAR. 2017	
UOR	CC	RPA
S.M.I.		

ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE

PER ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO NUMERO 3

AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11

tra il Comune di Pianezze (Vi) e la parte privata sotto precisata

(indirizzi e criteri delibera C.C. n. 30 del 28/07/2016)

I sottoscritti -----

POGNI MARIA CHIARA, nata a Marostica (VI) il 28/11/1963 -----

C.F. PGN MCH 63S68 E970L residente a Conco (VI) in Contra' Nogara 26, -----

GALVAN ANTONIO, nato a Fara Vicentino il 21/04/1960 -----

C.F. GLV NTN 60D21 D496G, residente a Breganze (VI) in Via Neruda 25, -----

che saranno indicati in proseguito per brevità "parte privata", -----

DICHIARANO

di essere proprietari e di avere piena disponibilità dei beni/terreni seguenti in Comune di Pianezze:

- a) terreno in edificato e identificato catastalmente al foglio 2, mappale 178, superficie mq. 4859,
- b) fabbricato identificato catastalmente al Catasto Urbano foglio 2 mappale 8
Sub 2 Cat. C/1 Classe 2 Cons. mq 46,00 Rendita Euro 855,25
Sub 3 Cat. A/3 Classe U Cons. vani 5 Rendita Euro 387,34
Sub 5 Cat. A/3 Classe U Cons. vani 3,5 Rendita Euro 271,14

ricadenti all'interno delle aree oggetto del presente accordo pubblico/privato, perimetrare nelle schede n. 1A e n. 1B dell'Intervento N. 1 riportato nello "Elaborato v1 - relazione illustrativa di variante con estratti di cartografia e delle Norme Tecniche Operative" della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 1° stralcio" ed identificata con il numero 3 (tre) come attribuito in intestazione.

PREMESSO

- che il Comune di Pianezze è dotato di PATI (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) approvato con DGRV n. 2716 del 15/09/2009 (pubblicata sul BUR n. 82 del 06/10/2009);
- che il Comune di Pianezze è dotato di PI (Piano degli Interventi) approvato con

DCC n. 24 del 24/07/2012;

- che il Comune di Pianezze ha avviato il procedimento per la redazione di una prima variante al PI;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 21/04/2016 il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale il Documento, così come previsto dall'art. 18, comma 1, della LR 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- in data 05/05/2016 prot. n. 2145 è stato fatto avviso alla cittadinanza per la "presentazione di manifestazioni di interesse per trasformazioni urbanistiche per la redazione della 1^ variante al Piano degli Interventi (P.I.)";
- che l'articolo 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni prevede l'istituto dell'accordo pubblico-privato quale elemento per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 28/07/2016 sono stati approvati gli "indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11" ed è stato stabilito altresì che gli stessi siano strumento operativo anche per l'istituto della "perequazione urbanistica" prevista dall'articolo 35 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;

CONSIDERATO

- che le aree succitate, oggetto del presente accordo, sono site in **Via XXV aprile (terreno ineditato)** e in **Piazza degli Alpini civico 5 / Via Roma civico 15 (fabbricato)**, e che l'area soggetta a trasformazione urbanistica è inclusa nell'ATO n. 4 del P.A.T.I. intercomunale, ed è classificata nel vigente PI come "zona agricola di collina";
- che con nota pervenuta agli atti del Comune in data **22/02/2016** prot. **788**, successivamente integrata e rettificata in data **26/09/2016** prot. **4493**, la parte privata ha presentato autonoma manifestazione di interesse per la modifica della destinazione di PI vigente per il terreno sopra identificato, sulla base della quale è stato definito il presente Accordo;
- che nel caso di specie sussiste un rilevante interesse pubblico, come previsto dall'articolo 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i., in quanto:
 - la parte privata si impegna a trasferire gratuitamente al Comune di Pianezze il fabbricato sopra identificato con ogni spesa inerente (pratiche catastali, rogito, APE, stime, ecc.) a carico della parte privata a fronte

PER ACCESSIONE 11/05/2017
Sala Ghara

Pogni M. A. C.

Sala Ghara

dell'attribuzione di capacità edificatoria residenziale per 1600 mc (milleseicento/00 metricubi) complessivi al terreno sopra identificato, nelle modalità dettagliate dall'articolato seguente;

- **il fabbricato**, ubicato in posizione strategica centrale e con valore riconosciuto dalla comunità di memoria storica di funzione pubblica in quanto ex scuola comunale in funzione fino all'ultimo dopoguerra, **costituisce ideale contenitore per rinnovate funzioni sociali e/o pubbliche;**
- **il valore stimato del fabbricato**, giusta perizia di stima redatta dal geom. Zampese Antonello n. 1811 Albo Geometri di Vicenza e asseverata presso il Tribunale di Vicenza n. 52/17 MOD 17 BDG del 03/03/2017, **risulta marcatamente superiore all'importo del contributo straordinario perequativo** corrispondente alla trasformazione urbanistica richiesta, calcolato con le modalità sopra richiamate definite con D.C.C. n. 30 del 28/07/2016.
- che il presente accordo pubblico/ privato è stipulato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni e ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, essendo le parti nelle condizioni giuridiche previste da tale normativa;

SI IMPEGNANO PER SE' E PER GLI AVENTI CAUSA AL RISPETTO DI TUTTI GLI IMPEGNI PREVISTI NELL'ACCORDO TRA IL COMUNE E LA PARTE PRIVATA DA STIPULARE, AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. n. 11 DEL 2004 PRIMA DELL'APPROVAZIONE DELLO STESSO STRUMENTO URBANISTICO DENOMINATO "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 1° stralcio":

Art. 1 - OGGETTO DELL'ACCORDO

Le premesse fanno parte integrante del presente accordo.

Oggetto dell'accordo è l'assunzione, all'interno del Piano degli Interventi, della proposta di progetto/iniziativa concertata tra la parte privata ed il Comune, previsione avente contenuto discrezionale, rispettosa della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi, avente rilevante interesse pubblico così come definita nel presente atto.

Il presente accordo costituisce parte integrante del Piano degli Interventi, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, è recepito con il provvedimento di adozione del PI ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel PI approvato.

L'intervento urbanistico consiste nelle trasformazioni urbanistiche dettagliate di seguito e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati di PI e nel grafico esplicativo allegato al presente atto.

- o riclassificazione del terreno di proprietà in via XXV Aprile da zona agricola di collina in parte a nuova zona residenziale "R/51" con attuazione per intervento edilizio diretto (IED), volume massimo assegnato di 1600 mc, rapporto di copertura massimo 30%, altezza massima 7 m su 2 piani e in parte a "Verde di Contesto";
- o la soluzione progettuale ammessa prevede la realizzazione di un unico accesso per i due lotti edificabili sviluppato ad est funzionalmente integrato con l'accesso esistente ad altra proprietà secondo lo schema funzionale proposto che comprende 4 posti auto esterni alle recinzioni; deve in ogni caso essere garantito il rapporto complessivo di 1 mq ogni 10 mc ai sensi dell'art. 29 delle NTO di PI vigenti, comprensive delle dotazioni di cui all'art. 12 delle medesime NTO.
- o le aree marginali a verde di contesto avranno funzione di mitigazione visiva verso il percorso pedonale e di raccordo con la lottizzazione residenziale a sud, nel rispetto della morfologia naturale del terreno.

Il calcolo della quota perequativa proporzionata al vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica in applicazione degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa è il seguente:

Superficie trasformata (mq)	Coltura attuale	V.A.M. (€/mq)	Zona IMU futura	Valore IMU futuro (€/mq)	Percentuale applicata %	Contributo straordinario perequativo (€)
2 160	Prato	7,82	C1 (0,8 mc/mq)	105,10	25%	€ 42 024,96
SUP		VAM		VIMU	PERCENTO	CSP

$$\text{CSP} = \frac{\text{PERCENTO}}{100} \times \text{SUP} \times (\text{VIMU} - \text{VAM})$$

$$1 + \frac{\text{PERCENTO}}{100}$$

Il valore ottenuto risulta inferiore alla stima del fabbricato sopra individuato, giusta perizia giurata presso il Tribunale di Vicenza del geom. ZAMPESE ANTONELLO n. 52/17 MOD 17 BDG del 03/03/2017 che riporta la valutazione complessiva finale del fabbricato proposto in cessione pari a € 74.150,00.-.

Tale valore risulta dunque superiore del 76% rispetto al contributo straordinario perequativo calcolato.

Art. 2 - OBBLIGHI DELLA PARTE PRIVATA

Pogni M. Luiza

Guido Notti

PER ACCETTAZIONE 11/05/2017

Sabina Luiza

La parte privata si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a:

- *formalizzarla "scrittura privata e dichiarazione sostitutiva di notorietà ai fini dell'accordo pubblico/privato N. 3" in ottemperanza ai criteri stabiliti con delibera del Consiglio comunale N. 30 del 28/07/2016;*
- *cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Pianezze, nello stato di fatto attuale, con accessioni e pertinenze, ma libera in ogni caso da persone, ipoteche, vizi e vincoli di sorta e cose interposte, il fabbricato così catastalmente censito:*

Catasto Urbano foglio 2 mappale 8

Sub 2 Cat. C/1 Classe 2 Cons. mq 46,00 Rendita Euro 855,25

Sub 3 Cat. A/3 Classe U Cons. vani 5 Rendita Euro 387,34

Sub 5 Cat. A/3 Classe U Cons. vani 3,5 Rendita Euro 271,14

La cessione gratuita dovrà avvenire entro e non oltre 10 (dieci) giorni dalla data in cui il Consiglio Comunale approva la "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 1° stralcio" , salvo i più diversi e precisi termini eventualmente fissati dalla Pubblica Amministrazione in eventuale e motivata proroga, ovvero prima dell'approvazione della predetta "variante N. 1" su espressa volontà della parte privata;

- *assumere a proprio carico tutte le spese inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione sulla nuova zona residenziale "R/51" , comprese le eventuali spese per la direzione lavori e/o per il coordinamento per la sicurezza nella progettazione e nell'esecuzione dei lavori e/o per i collaudi e/o frazionamenti e/o accatastamenti e/o rogiti notarili;*
- *assumere eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del titolo abilitativo necessario per l'edificazione sulla nuova zona residenziale "R/51", rinunciando fin d'ora a far valere tali costi a scomputo del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica di cui al presente accordo;*

Qualora il procedimento di perfezionamento del PI nei termini qui stabiliti non dovesse concludersi con esito favorevole, per qualsiasi motivo, la parte privata rinuncia comunque fin d'ora espressamente e formalmente a qualsiasi attività di avversione, fatta salva la restituzione dell'eventuale contributo straordinario perequativo versato e/o lo svincolo della fidejussione corrispondente.

Art. 3 - OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune, a fronte degli obblighi assunti dalla parte privata, si impegna, nel rispetto della disciplina urbanistico - edilizia vigente, ad approvare il PI che comprende le trasformazioni urbanistiche dettagliate all'art. 1 e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati di PI e negli eventuali ulteriori grafici esplicativi allegati al presente atto.

Il Comune di Pianezze si riserva:

- nell'ipotesi in cui il procedimento di approvazione del PI non si concludesse con esito favorevole, di non approvare lo strumento urbanistico ed il presente accordo. La parte privata rinuncia fin d'ora ad avversare la mancata approvazione.
- di ridefinire comunque i termini dell'accordo, preliminarmente all'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 1° stralcio" e sempre sulla base degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa, qualora la nuova strumentazione urbanistica non potesse comprendere in toto le modifiche pattuite a causa di sopravvenuti condizionamenti, quali ad esempio il recepimento di pareri vincolanti espressi da Enti competenti o a seguito di osservazioni proposte come accoglibili (in tutto o in parte) al Consiglio Comunale. In tal caso è espressamente fatta salva la facoltà della parte privata di rinunciare completamente alla propria iniziativa.

Art. 4 - TRASFERIMENTO OBBLIGHI

La parte privata si impegna altresì a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune di Pianezze, gli oneri derivanti dal presente accordo, o parte di esso, dichiarandosi fin d'ora unica responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutti gli obblighi contenuti nel presente atto.

Art. 5 - VIGILANZA

In qualsiasi momento il competente Responsabile del Settore Tecnico può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni dei progetti approvati, a regola d'arte, nel rispetto delle prescrizioni del progetto, degli allegati e del presente accordo.

Art 6 - VALIDITÀ DELL'ACCORDO

La parte privata assume tutti gli oneri ed obblighi di cui al presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento.

Il presente accordo pubblico/ privato è valido, oltre che per la parte privata che

PER ACCETTAZIONE 7/105/2017

Solva G. Bica

Poppi M. Clivio

G. Bica

sottoscrive, anche per i suoi eventuali eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo. A tal fin la parte privata si impegna ad inserire le previsioni del presente accordo negli eventuali atti di cessione delle aree o dei beni di sua proprietà compresi nell'ambito del presente accordo.

Il presente accordo 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, comprese le spese sostenute e già pagate dalla parte privata, fatta salva la sola restituzione delle somme eventualmente versate, detratte le spese sostenute dal Comune di cui questo produrrà dimostrazione.

Art. 7 - NORME INTEGRATIVE

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 9 - PARENTELA E LEGGE 151/75

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975, n. 151 (regime della comunione legale per i beni posseduti), il sottoscritto

- *POGNI MARIA CHIARA* dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni col marito sig. Galvan Antonio;
- *GALVAN ANTONIO* dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni con la moglie sig.ra Pogni Maria Chiara;

Art. 10- SPESE INERENTI ALL'ATTO

Tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti al presente atto, nonché dei successivi atti di convenzione e/o cessione gratuita sono a carico della parte privata che dichiara formalmente di assumerle. È facoltà della parte privata di chiedere l'applicazione di ogni beneficio di legge anche ai fini del trattamento fiscale.

Art. 11 - CONTROVERSIE

Eventuali controversie di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovessero insorgere in merito all'interpretazione, esecuzione ed attuazione del presente accordo saranno deferite al Tribunale Amministrativo Regionale del Veneto.

Art. 12 - ACCETTAZIONE CLAUSOLE

I soggetti costituenti la parte privata dichiarano di conoscere ed espressamente approvano, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le clausole e condizioni di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 del

presente accordo.

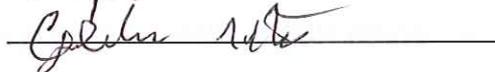
Il soggetto che sottoscrive il presente Atto autorizza il trattamento dei dati personali che lo riguardano, nei limiti degli obblighi e delle formalità derivanti dal presente atto.

Contestualmente dichiara di essere a conoscenza che il trattamento di detti dati avverrà presso l'Amministrazione comunale di Pianezze, con l'utilizzo di procedure anche informatiche, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le finalità istituzionali, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi, nel caso di richiesta di accesso e/o controllo.

Infine dichiara di essere informato che sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni e che il titolare del trattamento cui possono rivolgersi per l'esercizio dei loro diritti è il Segretario comunale del Comune di Pianezze".

Presso la sede municipale, Comune di Pianezze, 23 marzo 2017.

Firme: POGNI MARIA CHIARA
GALVAN ANTONIO

Vedi Delibera CC n. 11 del 30.03.2017

Per ACCETTAZIONE:


IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Geom. Luigi Brogliato

PER ACCETTAZIONE 7/10/5/2017
Galvan G. Luca

Proposta di modifica



Prot. n. 1943 del 06.04.2017**ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE****PER ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO NUMERO 4**

AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11 E S.M.I.

tra il Comune di Pianezze (VI) e la parte privata sotto precisata

(indirizzi e criteri delibera C.C. n. 30 del 28/07/2016)

COMUNE DI PIANEZZE (VI) Ufficio di Registratura		
Anno	Titolo VI	Classe 1 Fascicolo
1943		- 6 APR. 2017
UOR	CC	RPA

Il sottoscritto

PARISE GUIDO, nato a Marostica (VI) il 07/01/1965 - C.F. PRSGDU65A07E970G residente a Molvena (VI) in Via Costabernardo n. 17, che sarà indicato in proseguo per brevità "parte privata",

DICHIARA

di essere proprietario e di avere piena disponibilità dei beni/terreni seguenti in Comune di Pianezze:

- a) terreno inedificato e identificato catastalmente al foglio 3, mappale 1053, superficie mq. 2129, qualità semin. Arbor, CL 4, R.D. 11, R.A. 7,15-----
 oggetto del presente accordo pubblico/privato, perimetrato/individuato con il numero 19 nell'Elaborato 2.1.a "manifestazioni di interesse sovrapposte al PI vigente" registrata con prot. 6115 del 23/12/2016, ed identificata con Accordo pubblico/privato numero 4 (quattro) come attribuito in intestazione.

PREMESSO

- che il Comune di Pianezze è dotato di PATI (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) approvato con DGRV n. 2716 del 15/09/2009 (pubblicata sul BUR n. 82 del 06/10/2009);
- che il Comune di Pianezze è dotato di PI (Piano degli Interventi) approvato con DCC n. 24 del 24/07/2012;
- che il Comune di Pianezze ha avviato il procedimento per la redazione di una prima variante al PI;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 21/04/2016 il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale il Documento, così come previsto dall'art. 18, comma 1, della LR 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- in data 05/05/2016 prot. n. 2145 è stato fatto avviso alla cittadinanza per la "presentazione di manifestazioni di interesse per trasformazioni urbanistiche per la redazione della 1^ variante al Piano degli Interventi (P.I.)";
- che l'articolo 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed

Guido Parise

integrazioni prevede l'istituto dell'accordo pubblico-privato quale elemento per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;

- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 28/07/2016 sono stati approvati gli "indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11" ed è stato stabilito altresì che gli stessi siano strumento operativo anche per l'istituto della "perequazione urbanistica" prevista dall'articolo 35 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- che il Comune di Pianezze procederà quanto prima, appena conclusa la fase istruttoria del procedimento, all'adozione ed alla successiva approvazione della *"Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I. comunale – 2° stralcio)"*;

CONSIDERATO

- che l'area succitata, oggetto del presente accordo, è situata in via **Tenente B. Lorenzon – laterale Sud**, è inclusa nell'ATO n. 7 del P.A.T.I. intercomunale, ed è classificata nel vigente P.I. come *"zona agricola"*;
- che con nota pervenuta agli atti del Comune in data **25/09/2014** prot. **4207**, successivamente integrata e rettificata in data **28/09/2016** prot. **4544**, la parte privata ha presentato autonoma manifestazione di interesse per poter *"edificare un Nuovo Volume di 400 mc a destinazione d'uso abitativa con intervento edilizio diretto (IED)"* in zona di espansione di PATI, sulla base della quale è stato definito il presente Accordo;
- che nel caso di specie è prevista la edificazione di Nuovo Volume di 400 mc a destinazione d'uso abitativa con intervento edilizio diretto (IED), ritenuta compatibile come *"Nuova previsione puntuale E 45, via Tenente B. Lorenzon: nuova edificazione da 400 mc in attuazione di capacità edificatoria potenziale di PATI, accertata come di non attuale interesse di tutti i proprietari. E' prescritto l'arretramento dalla viabilità comunale esistente a sud del terreno di proprietà"*;
- la parte privata **dichiara che la destinazione d'uso chiesta è "residenziale"** e si impegna a **mantenerla tale fino a variazione dello strumento urbanistico**;
- la parte privata **si impegna a realizzare tutti i sottoservizi con relativi allacciamenti necessari per l'utilizzo del nuovo fabbricato abitativo** (viabilità di accesso, reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...) con ogni spesa inerente alle pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti, cauzioni, ecc. a carico della parte privata, a fronte dell'attribuzione di capacità edificatoria residenziale per 400 mc (quattrocento/00 metricubi) complessivi al terreno sopra identificato, nelle modalità dettagliate dall'articolato seguente;
- che nel caso di specie sussiste interesse pubblico, come previsto dall'art. 6 delle legge

regionale 23 aprile 2004 n. 11, in quanto la parte privata contribuirà versando un "contributo straordinario perequativo" alla realizzazione di opere pubbliche a servizio della comunità;

- che il presente accordo pubblico/ privato è stipulato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni e ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, essendo le parti nelle condizioni giuridiche previste da tale normativa;

SI IMPEGNA PER SE' E PER GLI AVENTI CAUSA PRIMA DELL'APPROVAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO DENOMINATO "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio", A CORRISPONDERE IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PEREQUATIVO STABILITO IN FORMA ECONOMICA E A SOTTOSCRIVERE IL PRESENTE IMPEGNO IN FORMA DI ACCORDO TRA IL COMUNE E LA PARTE PRIVATA DA STIPULARE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. n. 11 DEL 2004, NEL RISPETTO DI QUANTO SEGUE:

Art. 1 - OGGETTO DELL'ACCORDO

Le premesse fanno parte integrante del presente accordo.

Oggetto dell'accordo è l'assunzione, all'interno della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio, della proposta di progetto/iniziativa concertata tra la parte privata ed il Comune, previsione avente contenuto discrezionale, rispettosa della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi, avente rilevante interesse pubblico così come definita nel presente atto.

Il presente accordo costituisce parte integrante della Variante al primo Piano degli Interventi, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, è recepito con il provvedimento di adozione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio", ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nello Strumento urbanistico di variante al P.I. successivamente approvato.

L'intervento urbanistico consiste nelle trasformazioni urbanistiche dettagliate di seguito e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" e come da indicazioni di massima riportate nella "planimetria generale scala 1:500" allegata al presente atto :

- nuova edificazione da 400 mc a destinazione esclusivamente residenziale, in attuazione di capacità edificatoria potenziale di PATI, subordinata all'accesso al lotto dalla viabilità comunale esistente a sud del terreno di proprietà, riqualificandone il tratto interessato;
- impegno a corrispondere al Comune il contributo straordinario perequativo (CSP) come sotto sviluppato.

Luca Galo

Il calcolo della quota perequativa proporzionata al vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica in applicazione degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa è il seguente:

<i>Superficie trasformata (mq)</i>	<i>Coltura attuale</i>	<i>V.A.M. (€/mq)</i>	<i>Zona IMU futura</i>	<i>Valore IMU futuro (€/mq)</i>	<i>Percentuale applicata %</i>	<i>Contributo straordinario perequativo (€)</i>
400 (convenzionale)	Prato (convenzionale)	7,52	E (nuova edificazione)	105,10	25%	€ 7.806,40
SUP		VAM		VIMU	PERCENTO	CSP

$$\text{CSP} = \frac{\text{PERCENTO} / 100 \times \text{SUP} \times (\text{VIMU} - \text{VAM})}{1 + \text{PERCENTO} / 100}$$

Art. 2 - OBBLIGHI DELLA PARTE PRIVATA

La parte privata si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a:

- formalizzare il presente impegno con "scrittura privata e dichiarazione sostitutiva di notorietà come "Accordo pubblico/privato N. 4" in ottemperanza ai criteri stabiliti con delibera del Consiglio comunale N. 30 del 28/07/2016;
- realizzare, con ogni spesa a carico della parte privata, quanto necessario agli allacciamenti alle reti necessari per l'utilizzo del nuovo fabbricato abitativo (reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...), e provvedere contestualmente alla riqualificazione funzionale della viabilità di accesso, comprese le pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti, cauzioni, ecc., comprese altresì le eventuali spese per la direzione lavori e/o per il coordinamento per la sicurezza nella progettazione e nell'esecuzione dei lavori e/o per i collaudi e/o frazionamenti e/o accatastamenti e/o rogiti notarili;
- assumere eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del titolo abilitativo necessario per l'edificazione della nuova volumetria di 400 mc. in "zona agricola", rinunciando fin d'ora a far valere tali costi a scomputo del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica di cui al presente accordo;
- versare nelle casse Comunali la somma di € 7.806,40, quale corresponsione al comune della quota parte del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica attesa, da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche da parte del Comune;

- realizzare gli interventi edilizi secondo le indicazioni di massima riportate nella “planimetria generale scala 1:500” allegata al presente atto;

Qualora il procedimento di perfezionamento del PI nei termini qui stabiliti non dovesse concludersi con esito favorevole, per qualsiasi motivo, la parte privata rinuncia comunque fin d'ora espressamente e formalmente a qualsiasi attività di avversione, fatta salva la restituzione dell'eventuale contributo straordinario perequativo versato e/o lo svincolo della fidejussione corrispondente.

Art. 3 - OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune, a fronte degli obblighi assunti dalla parte privata, si impegna, nel rispetto della disciplina urbanistico - edilizia vigente, ad approvare la “Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio”, che comprende le trasformazioni urbanistiche dettagliate all'art. 1 e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati di “*Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (PI) - 2° stralcio*”.

Il Comune di Pianezze si riserva:

- nell'ipotesi in cui il procedimento di approvazione della “*Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio*” non si concludesse con esito favorevole, di non approvare lo strumento urbanistico ed il presente accordo. La parte privata rinuncia fin d'ora ad avversare la mancata approvazione.
- di ridefinire comunque i termini dell'accordo, preliminarmente all'approvazione della “*Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio*” e sempre sulla base degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa, qualora la nuova strumentazione urbanistica non potesse comprendere in toto le modifiche pattuite a causa di sopravvenuti condizionamenti, quali ad esempio il recepimento di pareri vincolanti espressi da Enti competenti o a seguito di osservazioni proposte come accoglibili (in tutto o in parte) al Consiglio Comunale. In tal caso è espressamente fatta salva la facoltà della parte privata di rinunciare completamente alla propria iniziativa.

Art. 4 - TRASFERIMENTO OBBLIGHI

La parte privata si impegna altresì a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune di Pianezze, gli oneri derivanti dal presente accordo, o parte di esso, dichiarandosi fin d'ora unica responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutti gli obblighi contenuti nel presente atto.

Art. 5 - VIGILANZA

In qualsiasi momento il competente Responsabile del Settore Tecnico può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni dei progetti



approvati, a regola d'arte, nel rispetto delle prescrizioni del progetto, degli allegati e del presente accordo.

Art 6 - VALIDITÀ DELL'ACCORDO

La parte privata assume tutti gli oneri ed obblighi di cui al presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento.

Il presente accordo pubblico/ privato è valido, oltre che per la parte privata che sottoscrive, anche per i suoi eventuali eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo. A tal fine la parte privata si impegna ad inserire le previsioni del presente accordo negli eventuali atti di cessione delle aree o dei beni di sua proprietà compresi nell'ambito del presente accordo.

Il presente accordo 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, comprese le spese sostenute e già pagate dalla parte privata, fatta salva la sola restituzione delle somme eventualmente versate, detratte le spese sostenute dal Comune di cui questo produrrà dimostrazione.

Art. 7 - GARANZIE

La parte privata si impegna a versare il contributo straordinario perequativo prima dell'approvazione della "*Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio*" o a costituire una garanzia finanziaria, tramite fidejussione bancaria, immediatamente escutibile a semplice richiesta della Pubblica Amministrazione, valevole fino ad apposito svincolo da effettuarsi con nota scritta del comune e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione, per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente accordo per l'ammontare di € 7.806,40 (Euro settemilaottocentosei/40), pari al 100% del beneficio pubblico riconosciuto al Comune con il presente accordo (valore della quota parte del vantaggio stimato da versare al Comune).

Tale garanzia, escutibile totalmente o per quota con efficacia immediata "ad nutum" del Comune, avrà durata sino al completo adempimento degli obblighi assunti con il presente accordo, potrà essere usata in caso di inadempimento totale o parziale degli obblighi del presente atto o in caso di mancato rispetto dei termini in esso previsti ed è svincolabile solo ed esclusivamente da parte del Comune.

Art. 8 - NORME INTEGRATIVE

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 9 - PARENTELA E LEGGE 151/75

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975, n. 151 (regime della comunione legale per i beni posseduti), il sottoscritto

- PARISE GUIDO dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni con la moglie Campagnolo Claudia nata a Scherzingen – Svizzera il 12/01/1967;

Art. 10- SPESE INERENTI ALL'ATTO

Tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti al presente atto, nonché dei successivi atti di convenzione e/o cessione gratuita sono a carico della parte privata che dichiara formalmente di assumerle. È facoltà della parte privata di chiedere l'applicazione di ogni beneficio di legge anche ai fini del trattamento fiscale.

Art. 11 - CONTROVERSIE

Eventuali controversie di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovessero insorgere in merito all'interpretazione, esecuzione ed attuazione del presente accordo saranno deferite al Tribunale Amministrativo Regionale del Veneto.

Art. 12 - ACCETTAZIONE CLAUSOLE

I soggetti costituenti la parte privata dichiarano di conoscere ed espressamente approvano, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le clausole e condizioni di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 del presente accordo.

Il soggetto che sottoscrive il presente Atto autorizza il trattamento dei dati personali che lo riguardano, nei limiti degli obblighi e delle formalità derivanti dal presente atto.

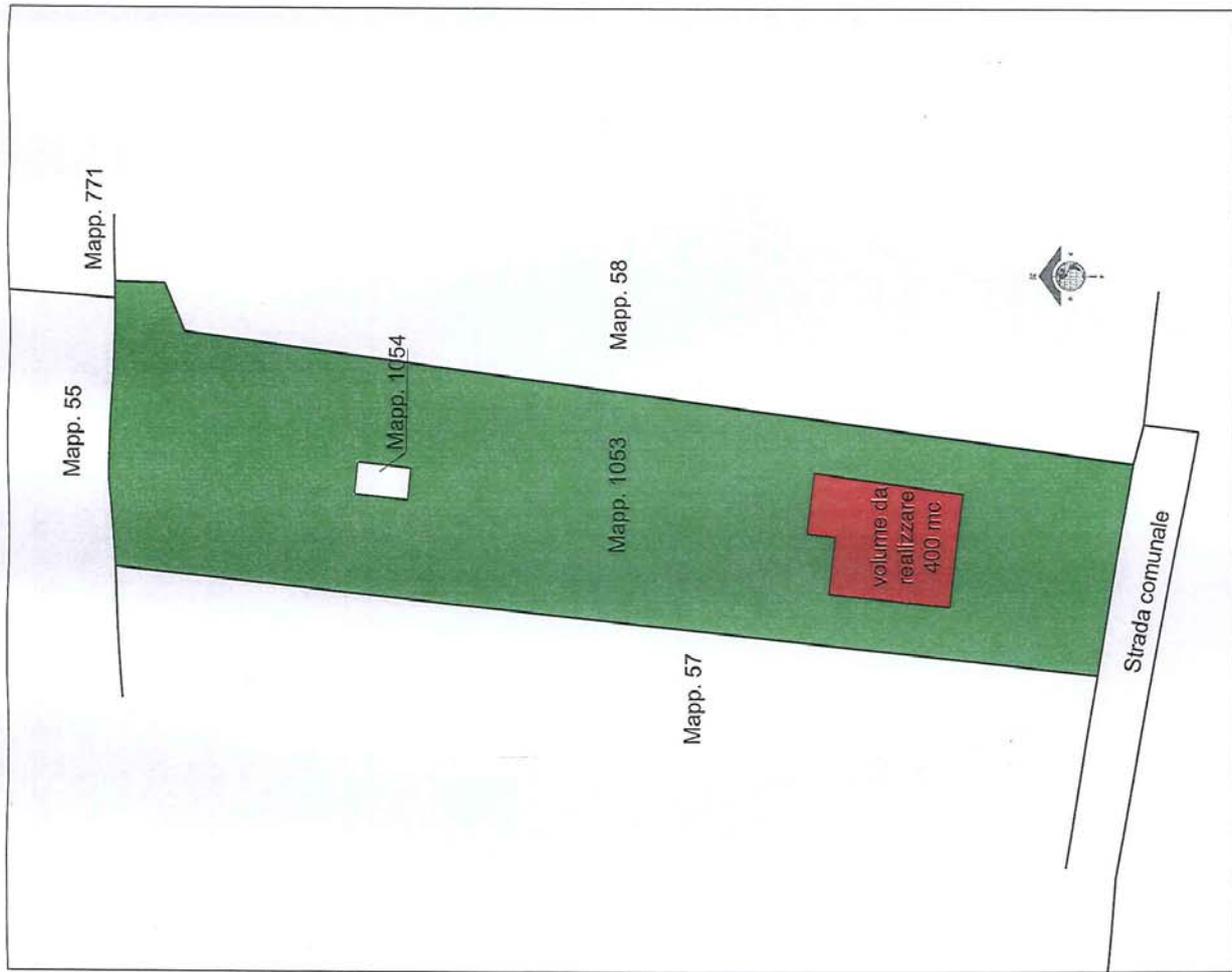
Contestualmente dichiara di essere a conoscenza che il trattamento di detti dati avverrà presso l'Amministrazione comunale di Pianezze, con l'utilizzo di procedure anche informatiche, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le finalità istituzionali, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi, nel caso di richiesta di accesso e/o controllo.

Infine dichiara di essere informato che sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni e che il titolare del trattamento cui possono rivolgersi per l'esercizio dei loro diritti è il Segretario comunale del Comune di Pianezze".

Presso la sede municipale, Comune di Pianezze, 06 aprile 2017.

Firme: PARISE GUIDO

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Parise Guido', is written over a horizontal line. The signature is fluid and cursive.



FOTOINSERIMENTO

PLANIMETRIA GENERALE *Paolo No*
scala 1:500

ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE

PER ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO NUMERO 5

AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11 E S.M.I.

tra il Comune di Pianezze (VI) e la parte privata sotto precisata

(indirizzi e criteri delibera C.C. n. 30 del 28/07/2016)

Il sottoscritto

PARISE MICHELE, nato a Marostica (VI) il 05/03/1971 - C.F. PRSMHL71C05E970L residente a Pianezze (VI) in Via Monte n. 9/A, che sarà indicato in proseguo per brevità "parte privata",

DICHIARA

di essere proprietario e di avere piena disponibilità dei beni/terreni seguenti in Comune di Pianezze:

- a) terreno ineditato e identificato catastalmente al foglio 1, mappale 52, superficie mq. 2833, qualità Semin. Arbor, CL 4, R.D. 14,63, R.A. 9,51-----
oggetto del presente accordo pubblico/privato, perimetrato/individuato con il numero 66 nell'Elaborato 2.1.a "manifestazioni di interesse sovrapposte al PI vigente" registrata con prot. 6115 del 23/12/2016, ed identificata con Accordo pubblico/privato numero 5 (cinque) come attribuito in intestazione.

PREMESSO

- che il Comune di Pianezze è dotato di PATI (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) approvato con DGRV n. 2716 del 15/09/2009 (pubblicata sul BUR n. 82 del 06/10/2009);
- che il Comune di Pianezze è dotato di PI (Piano degli Interventi) approvato con DCC n. 24 del 24/07/2012 e successiva "Variante N. 1 al primo piano degli Interventi (P.I.) comunale – 1° stralcio" approvata con DCC n. 32 del 26/06/2017;
- che il Comune di Pianezze ha avviato il procedimento per la redazione di una prima variante al PI;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 21/04/2016 il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale il Documento, così come previsto dall'art. 18, comma 1, della LR 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- in data 05/05/2016 prot. n. 2145 è stato fatto avviso alla cittadinanza per la "presentazione di manifestazioni di interesse per trasformazioni urbanistiche per la redazione della 1^ variante al Piano degli Interventi (P.I.)";
- che l'articolo 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed

integrazioni prevede l'istituto dell'accordo pubblico-privato quale elemento per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;

- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 28/07/2016 sono stati approvati gli "indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11" ed è stato stabilito altresì che gli stessi siano strumento operativo anche per l'istituto della "perequazione urbanistica" prevista dall'articolo 35 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- che il Comune di Pianezze procederà quanto prima, appena conclusa la fase istruttoria del procedimento, all'adozione ed alla successiva approvazione della *"Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I. comunale – 2° stralcio)"*;

CONSIDERATO

- che l'area succitata, oggetto del presente accordo, è situata in via **Sandri**, è inclusa nell'ATO n. 4 del P.A.T.I. intercomunale, ed è classificata nel vigente PI come **"zona agricola di collina"**;
- che con nota pervenuta agli atti del Comune in data **05/02/2016** prot.546, successivamente integrata e rettificata in data **11/07/2016** prot. n. **3359**, in data **03/10/2017** prot. n. **4625**, in data **19/09/2015** prot. n. **4381** e ultimo in data **10/04/2017** prot. n. **20165** la parte privata ha presentato autonoma manifestazione di interesse per poter *"edificare un Nuovo Volume di 400 mc a destinazione d'uso abitativa con intervento edilizio diretto (IED) in zona agricola soggetta a vincolo idrogeologico-forestale del PATI, sulla base della quale è stato definito il presente Accordo;*
- che nel caso di specie è prevista la edificazione di Nuovo Volume di 400 mc a destinazione d'uso abitativa con intervento edilizio diretto (IED), ritenuta compatibile come *"Nuova previsione puntuale E 03, via Monte: nuovo volume da 400 mc ai sensi dell'art. 19 comma 2 del PATI per esigenze familiari;*
- la parte privata **dichiara che la destinazione d'uso chiesta è "residenziale"** e si impegna a **mantenerla tale fino a variazione dello strumento urbanistico;**
- la parte privata **si impegna a realizzare tutti i sottoservizi con relativi allacciamenti necessari per l'utilizzo del nuovo fabbricato abitativo** (viabilità di accesso, reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...) con ogni spesa inerente alle pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti, cauzioni, ecc. a carico della parte privata, a fronte dell'attribuzione di capacità edificatoria residenziale per 400 mc (quattrocento/00 metricubi) complessivi al terreno sopra identificato, nelle modalità dettagliate dall'articolato seguente;
- che nel caso di specie sussiste interesse pubblico, come previsto dall'art. 6 delle legge

regionale 23 aprile 2004 n. 11, in quanto la parte privata contribuirà versando un "contributo straordinario perequativo" alla realizzazione di opere pubbliche a servizio della comunità;

- che il presente accordo pubblico/ privato è stipulato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni e ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, essendo le parti nelle condizioni giuridiche previste da tale normativa;

SI IMPEGNA PER SE' E PER GLI AVENTI CAUSA PRIMA DELL'APPROVAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO DENOMINATO "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio", A CORRISPONDERE IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PEREQUATIVO STABILITO IN FORMA ECONOMICA E A SOTTOSCRIVERE IL PRESENTE IMPEGNO IN FORMA DI ACCORDO TRA IL COMUNE E LA PARTE PRIVATA DA STIPULARE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. n. 11 DEL 2004, NEL RISPETTO DI QUANTO SEGUE:

Art. 1 - OGGETTO DELL'ACCORDO

Le premesse fanno parte integrante del presente accordo.

Oggetto dell'accordo è l'assunzione, all'interno della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio, della proposta di progetto/iniziativa concertata tra la parte privata ed il Comune, previsione avente contenuto discrezionale, rispettosa della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi, avente rilevante interesse pubblico così come definita nel presente atto.

Il presente accordo costituisce parte integrante della Variante al primo Piano degli Interventi, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, è recepito con il provvedimento di adozione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio", ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nello Strumento urbanistico di variante al P.I. successivamente approvato.

L'intervento urbanistico consiste nelle trasformazioni urbanistiche dettagliate di seguito e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" e come da indicazioni di massima riportate nella "planimetria generale scala 1:500" allegata al presente atto :

- nuova edificazione puntuale sull'area di proprietà in scheda E03, con volume di 400 mc e altezza 7 ml a destinazione esclusivamente residenziale, ai sensi dell'art. 19 comma 2 delle NTO del PATI per esigenze familiari – prima casa di abitazione;
- impegno a corrispondere al Comune il contributo straordinario perequativo (CSP) come sotto sviluppato.

Il calcolo della quota perequativa proporzionata al vantaggio economico generato dalla



trasformazione urbanistica in applicazione degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa è il seguente:

<i>Superficie trasformata (mq)</i>	<i>Coltura attuale</i>	<i>V.A.M. (€/mq)</i>	<i>Zona IMU futura</i>	<i>Valore IMU futuro (€/mq)</i>	<i>Percentuale applicata %</i>	<i>Contributo straordinario perequativo (€)</i>
400 (convenzionale)	Prato (convenzionale)	7,52	E (nuova edificazione)	105,10	10%	3.548,36
SUP		VAM		VIMU	PERCENTO	CSP

$$\text{CSP} = \frac{\text{PERCENTO} / 100 \times \text{SUP} \times (\text{VIMU} - \text{VAM})}{1 + \text{PERCENTO} / 100}$$

Art. 2 - OBBLIGHI DELLA PARTE PRIVATA

La parte proponente riconosce la sussistenza contemporanea delle condizioni per le quali la percentuale di perequazione è stata ridotta al 10% e si impegna a rispettare la condizioni definite dagli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa. In particolare ricorrono contemporaneamente tutte le seguenti condizioni:

- è prevista la realizzazione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia per soddisfare le esigenze abitative proprie e/o dei famigliari fino al secondo grado (figli, fratelli, nipoti diretti);
- verrà realizzata una volumetria massima di 400 mc;
- il sottoscritto beneficiario si impegna a non cedere l'immobile, a non affittarlo nemmeno parzialmente e a non costituire sullo stesso diritti reali di godimento a favore di persone diverse da quelle indicate nella prima condizione, per un periodo di 10 anni dalla data del certificato di agibilità del fabbricato;
- il beneficiario si impegna a trasferire la residenza nell'immobile oggetto dell'agevolazione entro 6 mesi dalla data dell'agibilità e mantenervi la residenza per 10 anni da tale data;

Qualora per esigenze sopravvenute, con la sola esclusione della causa di morte del beneficiario, la ditta che ha sottoscritto l'accordo o i suoi aventi causa, intendessero vendere o affittare o costituire altri diritti reali di godimento a terzi sull'immobile prima dei termini sopra indicati, dovranno comunicarlo al Comune corrispondendo un indennizzo-penale pari alla differenza tra la perequazione generica e quella condizionata, maggiorato del 50%.

L'importo così rivalutato e maggiorato sarà proporzionato al periodo residuo rispetto ai tempi

sopra definiti alla data di richiesta dello svincolo.

La parte privata si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a:

- formalizzare il presente impegno con “scrittura privata e dichiarazione sostitutiva di notorietà come “Accordo pubblico/privato N. 5” in ottemperanza ai criteri stabiliti con delibera del Consiglio comunale N. 30 del 28/07/2016;
- realizzare, con ogni spesa a carico della parte privata, quanto necessario agli allacciamenti alle reti necessari per l'utilizzo del nuovo fabbricato abitativo (reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...), e provvedere contestualmente alla riqualificazione funzionale della viabilità di accesso, comprese le pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti, cauzioni, ecc., comprese altresì le eventuali spese per la direzione lavori e/o per il coordinamento per la sicurezza nella progettazione e nell'esecuzione dei lavori e/o per i collaudi e/o frazionamenti e/o accatastamenti e/o rogiti notarili;
- assumere eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del titolo abilitativo necessario per l'edificazione della nuova volumetria di 400 mc. in “zona agricola”, rinunciando fin d'ora a far valere tali costi a scapito del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica di cui al presente accordo;
- versare nelle casse Comunali la somma di € 3.548,36, quale corresponsione al comune della quota parte del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica attesa, da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche da parte del Comune;
- realizzare gli interventi edilizi secondo le indicazioni di massima riportate nella “Richiesta di edificazione puntuale nel Piano degli Interventi (relazione con n. 2 schede piani volumetrico in scala 1:500)” registrata con prot. n. 4381 del 19/09/2016 e successiva “planimetria catastale con indicata la posizione dell'edificio ipotizzato” integrata in data 10/04/2017 prot. n. 2016, elaborati grafici/tecnici allegati al presente atto;

Qualora il procedimento di perfezionamento del PI nei termini qui stabiliti non dovesse concludersi con esito favorevole, per qualsiasi motivo, la parte privata rinuncia comunque fin d'ora espressamente e formalmente a qualsiasi attività di avversione, fatta salva la restituzione dell'eventuale contributo straordinario perequativo versato e/o lo svincolo della fidejussione corrispondente.



Art. 3 - OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune, a fronte degli obblighi assunti dalla parte privata, si impegna, nel rispetto della disciplina urbanistico - edilizia vigente, ad approvare la "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio", che comprende le trasformazioni urbanistiche dettagliate all'art. 1 e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati di "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (PI) - 2° stralcio".

Il Comune di Pianezze si riserva:

- nell'ipotesi in cui il procedimento di approvazione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (PI) - 2° stralcio" non si concludesse con esito favorevole, di non approvare lo strumento urbanistico ed il presente accordo. La parte privata rinuncia fin d'ora ad avversare la mancata approvazione.
- di ridefinire comunque i termini dell'accordo, preliminarmente all'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" e sempre sulla base degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa, qualora la nuova strumentazione urbanistica non potesse comprendere in toto le modifiche pattuite a causa di sopravvenuti condizionamenti, quali ad esempio il recepimento di pareri vincolanti espressi da Enti competenti o a seguito di osservazioni proposte come accoglibili (in tutto o in parte) al Consiglio Comunale. In tal caso è espressamente fatta salva la facoltà della parte privata di rinunciare completamente alla propria iniziativa.

Art. 4 - TRASFERIMENTO OBBLIGHI

La parte privata si impegna altresì a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune di Pianezze, gli oneri derivanti dal presente accordo, o parte di esso, dichiarandosi fin d'ora unica responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutti gli obblighi contenuti nel presente atto.

Art. 5 - VIGILANZA

In qualsiasi momento il competente Responsabile del Settore Tecnico può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni dei progetti approvati, a regola d'arte, nel rispetto delle prescrizioni del progetto, degli allegati e del presente accordo.

Art 6 - VALIDITÀ DELL'ACCORDO

La parte privata assume tutti gli oneri ed obblighi di cui al presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento.

Il presente accordo pubblico/ privato è valido, oltre che per la parte privata che sottoscrive, anche per i suoi eventuali eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo. A tal fine la parte privata si impegna ad inserire le previsioni del presente accordo negli eventuali atti di cessione delle aree o dei beni di sua proprietà compresi nell'ambito del presente accordo.

Il presente accordo 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, comprese le spese sostenute e già pagate dalla parte privata, fatta salva la sola restituzione delle somme eventualmente versate, detratte le spese sostenute dal Comune di cui questo produrrà dimostrazione.

Art. 7 - GARANZIE

La parte privata si impegna a versare il contributo straordinario perequativo prima dell'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" o a costituire una garanzia finanziaria, tramite fidejussione bancaria, immediatamente escutibile a semplice richiesta della Pubblica Amministrazione, valevole fino ad apposito svincolo da effettuarsi con nota scritta del comune e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione, per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente accordo per l'ammontare di € 7.806,40 (Euro settemilaottocentesei/40), pari al 100% del beneficio pubblico riconosciuto al Comune con il presente accordo (valore della quota parte del vantaggio stimato da versare al Comune).

Tale garanzia, escutibile totalmente o per quota con efficacia immediata "ad nutum" del Comune, avrà durata sino al completo adempimento degli obblighi assunti con il presente accordo, potrà essere usata in caso di inadempimento totale o parziale degli obblighi del presente atto o in caso di mancato rispetto dei termini in esso previsti ed è svincolabile solo ed esclusivamente da parte del Comune.

Art. 8 - NORME INTEGRATIVE

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 9 - PARENTELA E LEGGE 151/75

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975, n. 151 (regime della comunione legale per i



beni posseduti), il sottoscritto:

- PARISE MICHELE dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni con la moglie Azzolin Michela nata a Marostica il 08/02/1973;

Art. 10- SPESE INERENTI ALL'ATTO

Tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti al presente atto, nonché dei successivi atti di convenzione e/o cessione gratuita sono a carico della parte privata che dichiara formalmente di assumerle. È facoltà della parte privata di chiedere l'applicazione di ogni beneficio di legge anche ai fini del trattamento fiscale.

Art. 11 - CONTROVERSIE

Eventuali controversie di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovessero insorgere in merito all'interpretazione, esecuzione ed attuazione del presente accordo saranno deferite al Tribunale Amministrativo Regionale del Veneto.

Art. 12 - ACCETTAZIONE CLAUSOLE

I soggetti costituenti la parte privata dichiarano di conoscere ed espressamente approvano, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le clausole e condizioni di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 del presente accordo.

Il soggetto che sottoscrive il presente Atto autorizza il trattamento dei dati personali che lo riguardano, nei limiti degli obblighi e delle formalità derivanti dal presente atto.

Contestualmente dichiara di essere a conoscenza che il trattamento di detti dati avverrà presso l'Amministrazione comunale di Pianezze, con l'utilizzo di procedure anche informatiche, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le finalità istituzionali, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi, nel caso di richiesta di accesso e/o controllo.

Infine dichiara di essere informato che sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni e che il titolare del trattamento cui possono rivolgersi per l'esercizio dei loro diritti è il Segretario comunale del Comune di Pianezze".

Presso la sede municipale, Comune di Pianezze 31 luglio 2017.

Firme: PARISE MICHELE



Carta Identità: n° AU3299336 rilasciata dal Comune di Pianezze (VI)

COMUNE DI PIANEZZE (VI) Ufficio di Registratura		
Anno Titolo <u>VI</u> Classe <u>1</u> Fascicolo		
N. <u>4381</u>	19 SET. 2016	
UOR <u>UTC</u>	CC	RPA

VISTO: IL SINDACO

al Signor Sindaco
del comune di Pianezze

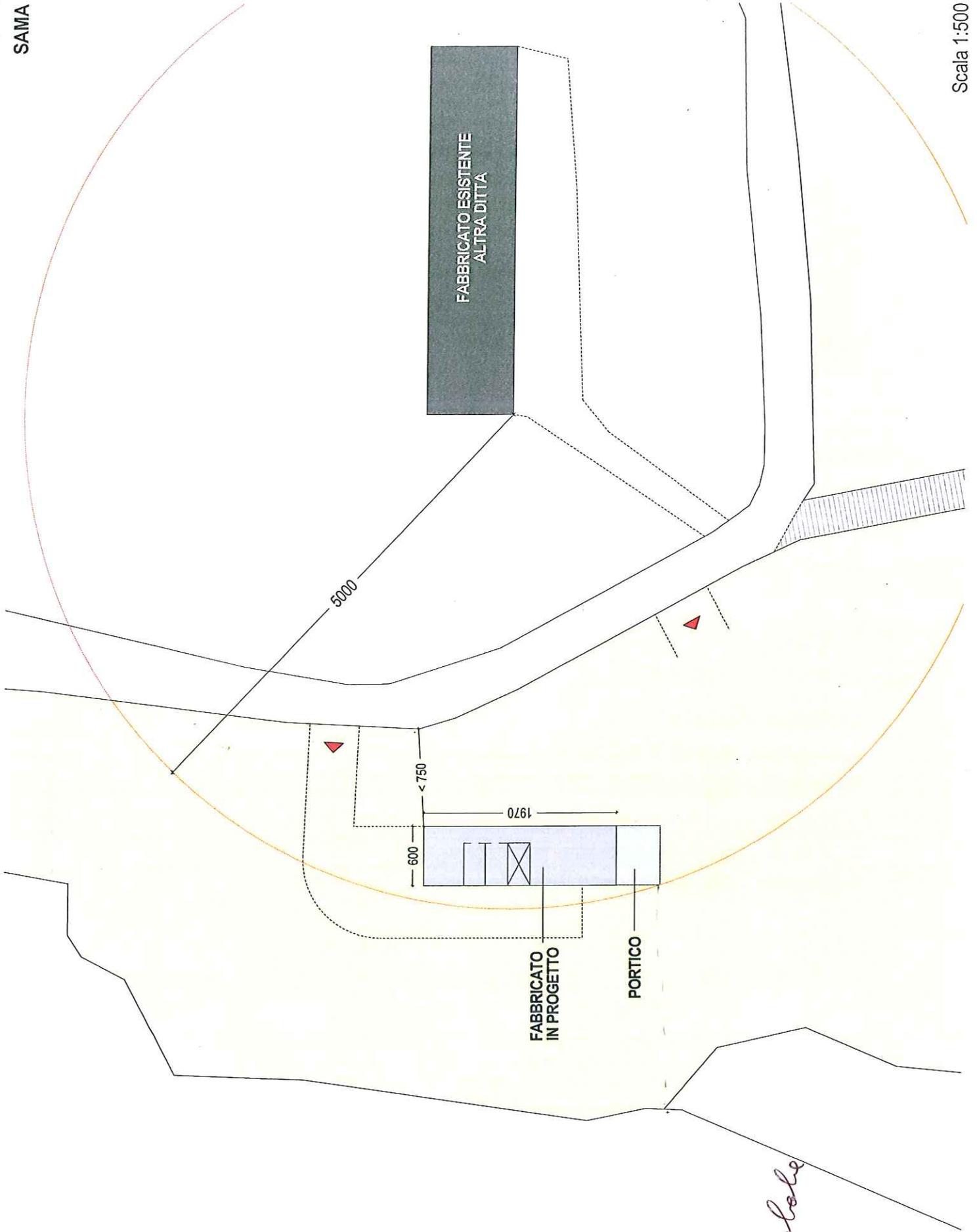
al Responsabile dell'Area Tecnica
del comune di Pianezze

Oggetto: **Richiesta di inserimento di edificazione puntuale nel Piano degli Interventi**
Integrazione della richiesta prot. n. 546 del 05/02/2016 – RICHIESTA n. 66

Facendo seguito all'incontro del 06/09/2016 presso la sede comunale, in riferimento alla richiesta di variante al P.I. per l'edificazione puntuale ad uso residenziale di cui all'oggetto, il sottoscritto **Parise Michele**, precisa quanto segue:

- la motivazione principale della richiesta riguarda la possibilità di realizzare una **prima casa di abitazione**, per i propri familiari e nello specifico per dare risposta al bisogno di realizzare un'abitazione che possa avere i locali essenziali, la zona giorno, un bagno ed almeno una camera matrimoniale al piano terra, in modo da poter accogliere i miei anziani genitori (Parise Antonio e Pezzin Dina). Essi infatti attualmente risiedono nella mia abitazione di via Monte, dove l'accessibilità ai locali avviene tramite rampe pendenti e rampe di scale; accessibilità che inizia ad essere difficoltosa per entrambi;
- tale scelta è motivata anche dal fatto che, essendo padre di due figlie, l'abitazione potrà in un futuro diventerà anche prima casa per una di esse;
- l'abitazione insisterebbe in un fondo che negli ultimi anni ci ha visto promotori di un miglioramento fondiario con la realizzazione di un cilegeto che copre gran parte del fondo. Il PATI all'art. 19 prevede che il P.I. "*promuova interventi di difesa del territorio*", interventi che, a mio parere, possono essere efficaci con la presenza costante sul territorio di chi conduce i fondi, pertanto la possibilità di vivere in forma stabile sull'area può garantire concretamente il controllo e la manutenzione del territorio. La mia richiesta è pertanto in sintonia con le direttive del PATI;
- l'area oggetto della presente richiesta è fornita e collegata da tutte le infrastrutture necessarie e alle opere di urbanizzazione primaria (acquedotto, viabilità, energia elettrica, rete telefonica);
- l'area su cui insisterebbe l'edificio, che risulta essere praticamente pianeggiante, senza quindi la necessità di prevedere importanti sbancamenti e alterazioni dell'andamento del suolo naturale, è ricompresa all'interno di un raggio di 50 ml da altri edifici esistenti residenziali, che peraltro sono stati recentemente ampliati con la nuova costruzione di unità residenziale;
- è stata eseguita una verifica preliminare con il Geologo Luigi Stevan, che conosce molto bene la zona interessata e le aree circostanti per essere intervenuto come consulente per la sistemazione di alcuni dissesti a valle dell'area, il quale ritiene non vi siano problematiche alla realizzazione di un edificio residenziale;
- l'area non è inserita nelle zone di pericolo e di attenzione geologica evidenziate dal Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Brenta-Bachiglione (P.A.I.);
- sono disponibile ad aderire al sistema perequativo previsto dal PATI per le abitazioni "prima casa".

Parise Michele



Lettera Calabrese

Allego alla presente uno schema distributivo di massima e uno schema planivolumetrico dell'edificio previsto, con una volumetria fuori terra di mc 400, una planimetria che individua l'ubicazione dell'edificio all'interno della proprietà e rispetto alla viabilità esistente. La soluzione prevede l'esecuzione di un'abitazione con due piani fuori terra in quanto per poter soddisfare le normali esigenze abitative attuali (un'abitazione di tre camere con cucina-soggiorno) sviluppate su di un unico piano si andrebbe ad occupare troppa superficie coperta del lotto, cosa che si vuole evitare per limitare il consumo del suolo.

Si evidenzia che sono già esistenti due accessi al fondo, uno dei quali, quello più a nord verrà utilizzato per l'accesso carraio al nuovo edificio, senza quindi creare nuovi accessi.

Cordiali saluti

Pianezze, 16 09 2016

Parise Michele



Parise Antonio e Pezzin Dina



Per maggiori informazioni o per qualsiasi chiarimento può essere contatto lo studio da me incaricato:

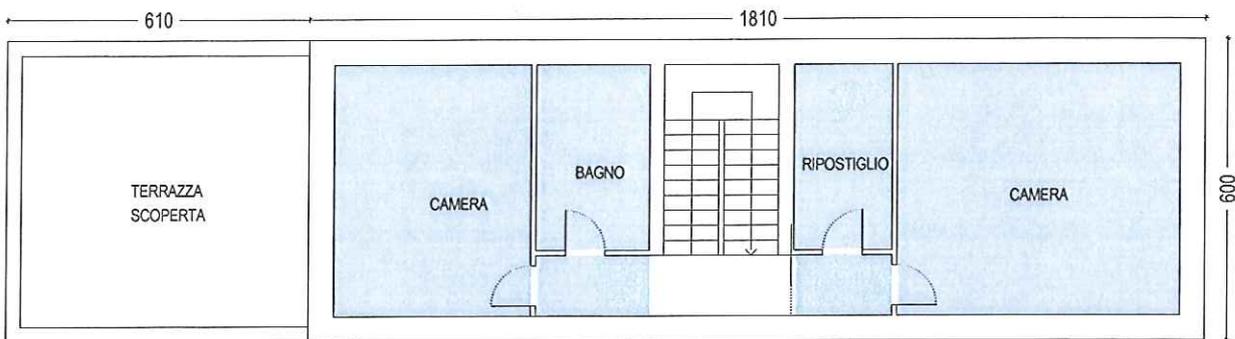
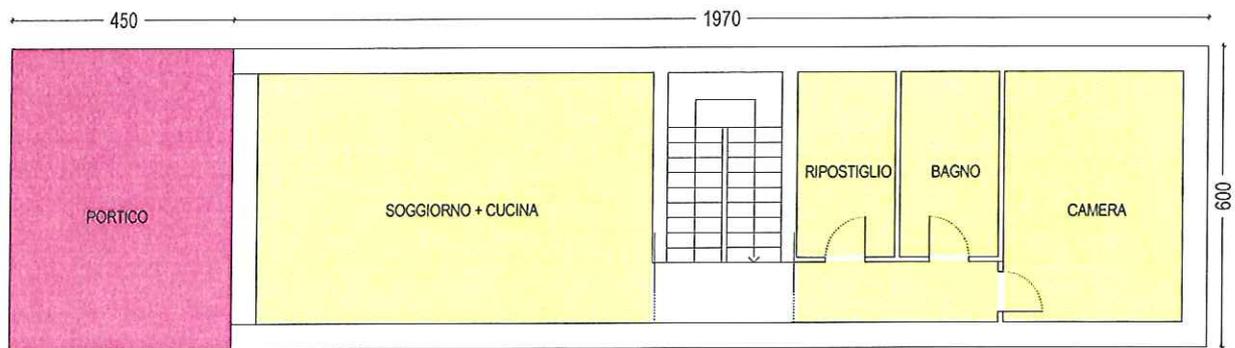
SAMA STUDIO ARCHITETTURA MUTTIN ASSOCIATI

Via dell'Artigianato 27

36064 Mason Vicentino (VI)

e-mail studio@sam-a.it - matteazzi@sam-a.it

T. 0424 411172 F. 0424 411171 M. 349 5859520



CALCOLO e VERIFICA VOLUME

Volume piano terra Sup.77,72 mq x 2,70 h. = 209,84 mc

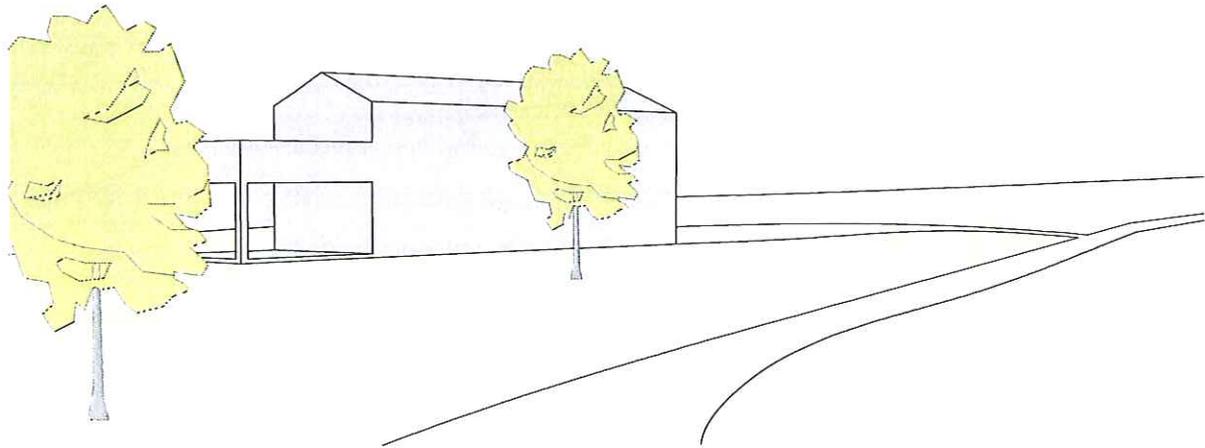
Volume piano primo Sup.69,56 mq x 2,70 h. = 187,81 mc

Volume totale = 209,84 + 187,81 = **397,65 mc** < di 400,00 mc

Superficie portico massima = 25% Sc = 25% (6,00 x 19,70) = 29,55 mq

Superficie portico **Sup.27,00 mq** < di 29,55 mq

Samuele



Erica Bittante (Comune di Pianezze)

Da: Federico Matteazzi [matteazzi@sam-a.it]
Inviato: giovedì 6 aprile 2017 18:23
A: 'erica.bittante@comune.pianezze.vi.it'
Oggetto: I: Richiesta di inserimento di edificazione puntuale nel P.I. - Richiesta n. 66 intestata a Parise Michele
Allegati: Inserimento su catastale.pdf

A parziale rettifica di quanto indicato nella mail precedente che allego si precisa che l'edificio ipotizzato ricade nel mappale 52 del fog. 1 del Comune di Pianezze.

Allego planimetria catastale con indicata la posizione dell'edificio ipotizzato.

Saluti

Matteazzi Federico

S A M A
Studio Architettura Muttin Associati
 36064 Mason Vicentino VI | Via dell'Artigianato 27
 T +39 0424 411172 | F +39 0424 411171
www.sam-a.it | studio@sam-a.it

COMUNE DI PIANEZZE (VI) Ufficio di Registratura		
Anno Titolo <u>VI</u> Classe <u>1</u> Fascicolo		
N. <u>2016</u>	10 APR. 2017	
UOR <u>UT</u>	CC	RPA



Pensa all'ambiente _ Non stampare questo messaggio se non è necessario

Le informazioni trasmesse sono destinate esclusivamente alla persona o alla società in indirizzo e sono da intendersi confidenziali e riservate. Ogni trasmissione, inoltro, diffusione o altro uso di queste informazioni a persone o società differenti dal destinatario è proibita. Se ricevete questa comunicazione per errore, contattate il mittente e cancellate le informazioni da ogni computer.
 The information transmitted is intended only for the person or entity to which it is addressed and may contain confidential and/or privileged material. Any review, retransmission, dissemination or other use of, or taking of any action in reliance upon, this information by persons or entities other than the intended recipient is prohibited. If you received this in error, please contact the sender and delete the material from any computer.

Da: Federico Matteazzi
Inviato: giovedì 6 aprile 2017 15:12
A: 'erica.bittante@comune.pianezze.vi.it'
Oggetto: Richiesta di inserimento di edificazione puntuale nel P.I. - Richiesta n. 66 intestata a Parise Michele

In riferimento alla richiesta di edificazione puntuale citata in oggetto, si precisa che l'edificazione prevista ed ipotizzata nella richiesta interessa i mappali n. 52 e 51 del comune di Pianezze.

Saluti

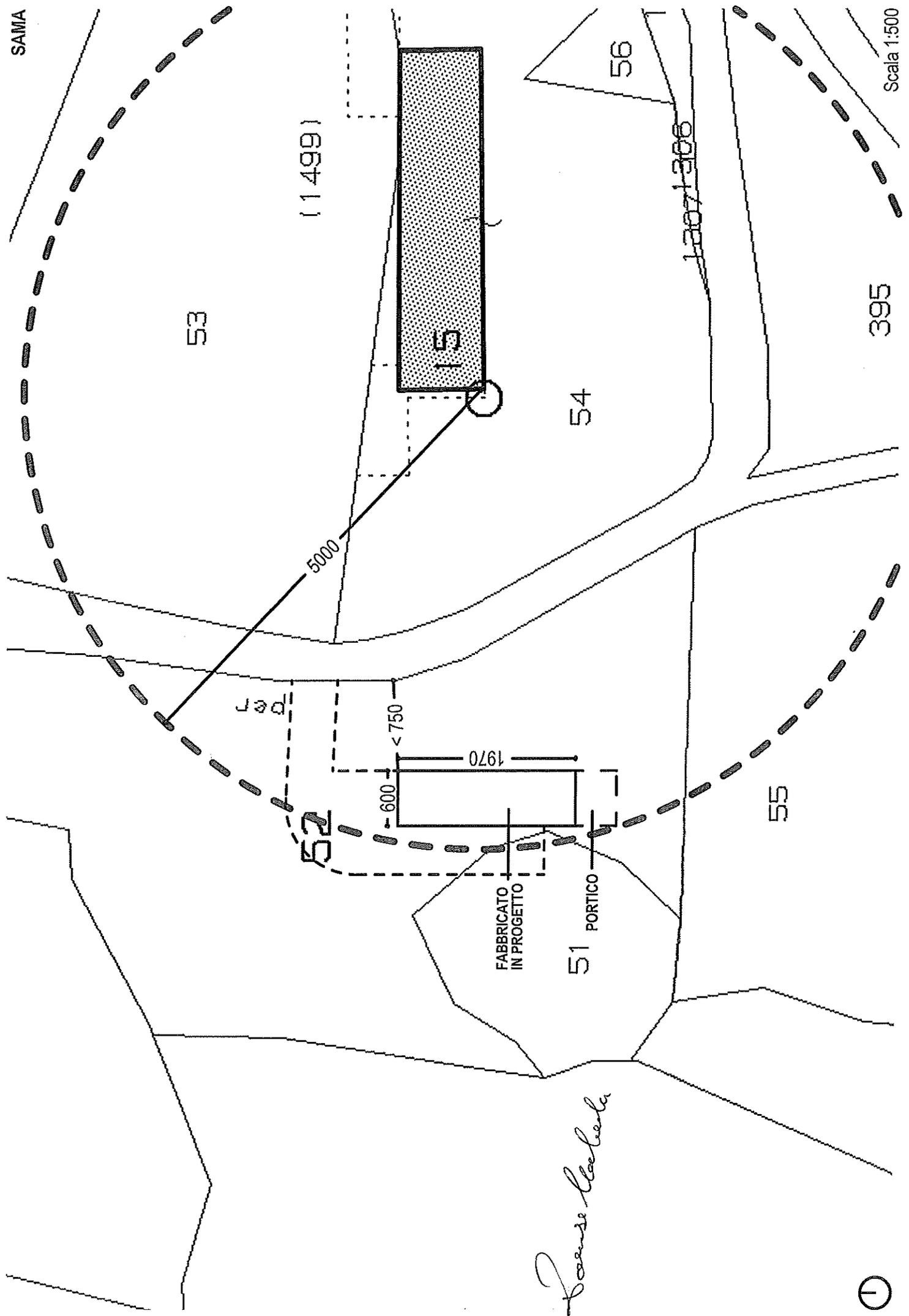
Matteazzi Federico

S A M A
Studio Architettura Muttin Associati
 36064 Mason Vicentino VI | Via dell'Artigianato 27
 T +39 0424 411172 | F +39 0424 411171
www.sam-a.it | studio@sam-a.it

Parise Michele



Pensa all'ambiente _ Non stampare questo messaggio se non è necessario



FABBRICATO IN PROGETTO

51 PORTICO

(11499)

5000

per

< 750

1970

600

52

5

54

56

120071306

395

55

Lorenzo Calchi Novati

**ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE
PER ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO NUMERO 6**

AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11 E S.M.I.

tra il Comune di Pianezze (VI) e la parte privata sotto precisata
(indirizzi e criteri delibera C.C. n. 30 del 28/07/2016)

Il sottoscritto

BOTTER MICHELE, nato a Marostica (VI) il 06/10/1977 - C.F. BTTMHL77R06E970X, residente a Marostica (VI) in Via Capitelli n. 1/3, che in forza del "Decreto di nomina tutelate – Tribunale Civile e penale di Bassano del Grappa N. 3851 Tut. – N. 509 Cron. interviene per se stesso ed in qualità di erede e Tutore del padre **BOTTER GINO** nato a Pianezze il 20/06/1946 proprietario del terreno in Pianezze Foglio 2 mappale 1692, che sarà indicato in proseguo per brevità "parte privata",

DICHIARA

che in data odierna:

- è "avente titolo" sul terreno catastalmente individuato al Foglio 2 mappale 1692 di mq. 2182, proprietà di Botter Gino, in forza del verbale di nomina a tutore – Tutela n- 3851 Cron. 556;
- è autorizzato a chiedere titoli edilizi ed a presentare richieste di carattere urbanistico sugli immobili distinti al Foglio 2 mappali n. 1259, 1258, 67 e 72 in forza del "Preliminare di compravendita immobiliare" sottoscritto tra Botter Michele e Farina Luciano in data 11/03/2017, registrato a Bassano del Grappa il 26/03/2017 N. 875 serie 3;
- è autorizzato a chiedere titoli edilizi ed a presentare richieste di carattere urbanistico sugli immobili distinti al Foglio 2 mappale 66 e 72 in forza della "Scrittura privata" sottoscritta in data 06/07/2017 tra i Sigg. Botter Michele, Murer Cristian e Dalla Gassa Anna, in corso di registrazione;
- di avere disponibilità a sottoscrivere accordi con Enti per interventi urbanistici-edilizi sui beni immobili in Comune di Pianezze sopra descritti (fabbricati e terreni):
 - a) terreno agricolo ineditato e identificato catastalmente al foglio 2, mappale 1692, superficie mq. 2182, qualità Prato Arbor. CL 3, R.D. 9,58, R.A. 6,20-----
 - b) terreno agricolo ineditato e identificato catastalmente al foglio 2, mappale 67,



- superficie mq. 486, qualità Semin. Arbor. CL 6, R.D. 1,51, R.A. 1,13-----
- c) corte comune al mappale n. 71 ed enti urbani identificato catastalmente al foglio 2, mappale 72, superficie mq. 126, -----
- d) terreno agricolo inedificato e identificato catastalmente al foglio 2, mappale 66 (parte), superficie mq. 620, qualità Semin. Arbor. CL 6, R.D. 1,87, R.A. 1,40-----
- e) terreno agricolo inedificato e identificato catastalmente al foglio 2, mappale 73 (parte), superficie mq. 1386, qualità Prato Arbor. CL 3, R.D. 6,08, R.A. 3,94-----

PREMESSO

- che il Comune di Pianezze è dotato di PATI (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) approvato con DGRV n. 2716 del 15/09/2009 (pubblicata sul BUR n. 82 del 06/10/2009);
- che il Comune di Pianezze è dotato di PI (Piano degli Interventi) approvato con DCC n. 24 del 24/07/2012 e successiva "Variante N. 1 al primo piano degli interventi (P.I.) comunale – 1° stralcio" approvata con DCC n. 32 del 26/06/2017;
- che il Comune di Pianezze ha avviato il procedimento per la redazione di una prima variante al PI;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 21/04/2016 il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale il Documento, così come previsto dall'art. 18, comma 1, della LR 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- in data 05/05/2016 prot. n. 2145 è stato fatto avviso alla cittadinanza per la "presentazione di manifestazioni di interesse per trasformazioni urbanistiche per la redazione della 1^ variante al Piano degli Interventi (P.I.)";
- che l'articolo 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni prevede l'istituto dell'accordo pubblico-privato quale elemento per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 28/07/2016 sono stati approvati gli "indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11" ed è stato stabilito altresì che gli stessi siano strumento operativo anche per l'istituto della "perequazione urbanistica" prevista dall'articolo 35 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- che il Comune di Pianezze procederà quanto prima, appena conclusa la fase istruttoria del procedimento, all'adozione ed alla successiva approvazione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I. comunale – 2° stralcio");

CONSIDERATO

- che le aree succitate, oggetto del presente accordo, sono ubicate in via **Dalle Laste** , e sono incluse nell'ATO n. 4 del P.A.T.I. intercomunale, ed è classificata nel vigente PI come **“zona agricola di collina – scheda previsione puntuale E18”**;
- che con nota pervenuta agli atti del Comune in data **30/03/2017** prot. **1806**, la parte privata ha presentato autonoma manifestazione di interesse per poter *“cambiare il grado di protezione da n. 2 a n. 3 dell’edificio esistente (mappale 1258 e 1259), previsione edificazione in ampliamento per 450 mc in aderenza all’esistente verso est, realizzazione di un portico di 12 mq a sud e previsione di nuovo accesso privato dalla strada comunale Dalle Laste (attraverso i mappali 66 e 67)”*, sulla base della quale è stato definito il presente Accordo;
- che nel caso di specie sono previsti il cambio di grado di protezione da 2 a 3 del fabbricato esistente, la edificazione di Nuovo Volume di 450 mc a destinazione abitativa in aderenza all’esistente verso est, la realizzazione di un portico di 12 mq a sud e la previsione di nuovo accesso privato da via Dalle Laste con intervento edilizio diretto (IED), ritenuta compatibile come *“Intervento puntuale in contrada”, con obbligo di comprovare la titolarità degli immobili interessati dai vari interventi, ovvero assenso di altri aventi titolo sugli immobili interessati” prima del rilascio dei titoli edilizi conseguenti*;
- la parte privata dichiara che la destinazione d’uso chiesta è **“residenziale”** e si impegna a mantenerla tale fino a variazione dello strumento urbanistico;
- la parte privata si impegna a realizzare tutti i sottoservizi con relativi allacciamenti necessari per l’utilizzo del nuovo fabbricato abitativo (viabilità di accesso, reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...) con ogni spesa inerente alle pratiche necessarie all’ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti , cauzioni, ecc. a carico della parte privata, a fronte dell’attribuzione di capacità edificatoria residenziale per 450 mc (quattrocentocinquanta/00 metricubi) complessivi come sopra descritto, nelle modalità dettagliate dall’articolato seguente;
- che nel caso di specie sussiste interesse pubblico, come previsto dall’art. 6 delle legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, in quanto la parte privata contribuirà versando un **“contributo straordinario perequativo”** alla realizzazione di opere pubbliche a servizio della comunità;
- che il presente accordo pubblico/ privato è stipulato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni e ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, essendo le parti nelle condizioni giuridiche previste da tale normativa;

SI IMPEGNA PER SE' E PER GLI AVENTI CAUSA PRIMA DELL'APPROVAZIONE DELLO

M. De

STRUMENTO URBANISTICO DENOMINATO “Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio”, A CORRISPONDERE IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PEREQUATIVO STABILITO IN FORMA ECONOMICA E A SOTTOSCRIVERE IL PRESENTE IMPEGNO IN FORMA DI ACCORDO TRA IL COMUNE E LA PARTE PRIVATA DA STIPULARE AI SENSI DELL’ART. 6 DELLA L.R. n. 11 DEL 2004, NEL RISPETTO DI QUANTO SEGUE:

Art. 1 - OGGETTO DELL'ACCORDO

Le premesse fanno parte integrante del presente accordo.

Oggetto dell'accordo è l'assunzione, all'interno della “Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio”, della proposta di progetto/iniziativa concertata tra la parte privata ed il Comune, previsione avente contenuto discrezionale, rispettosa della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi, avente rilevante interesse pubblico così come definita nel presente atto.

Il presente accordo costituisce parte integrante della Variante al primo Piano degli Interventi, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, è recepito con il provvedimento di adozione della “Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio”, ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nello Strumento urbanistico di variante al P.I. successivamente approvato.

L'intervento urbanistico consiste nelle trasformazioni urbanistiche dettagliate di seguito e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati della “Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio” e come da indicazioni di massima riportate nella “scheda previsioni puntuali E18 – Proposta di modifica scala 1:1000” allegata al presente atto, subordinata alla dimostrazione della titolarità ad eseguire gli interventi chiesti sui vari immobili prima del rilascio dei titoli edilizi:

- cambio grado di protezione da 2 a 3 del fabbricato esistente;
- nuova edificazione ad uso abitativo in ampliamento per 450 mc in aderenza all'esistente verso est;
- realizzazione di un portico di 12 mq a sud;
- previsione di nuovo accesso privato da via Dalle Laste;
- impegno a corrispondere al Comune il contributo straordinario perequativo (CSP) come sotto sviluppato.

Il calcolo della quota perequativa proporzionata al vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica in applicazione degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi

pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa è il seguente:

<i>Superficie trasformata (mq)</i>	<i>Coltura attuale</i>	<i>V.A.M. (€/mq)</i>	<i>Zona futura IMU</i>	<i>Valore IMU futuro (€/mq)</i>	<i>Percentuale applicata %</i>	<i>Contributo straordinario perequativo (€)</i>
450 (convenzionale)	Prato (convenzionale)	7,82	E (nuova edificazione)	105,10	25%	€ 8.755.20
SUP		VAM		VIMU	PERCENTO	CSP

$$CSP = \frac{PERCENTO / 100 \times SUP \times (VIMU - VAM)}{1 + PERCENTO / 100}$$

Art. 2 - OBBLIGHI DELLA PARTE PRIVATA

La parte privata si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a:

- formalizzare il presente impegno con "scrittura privata e dichiarazione sostitutiva di notorietà come "Accordo pubblico/privato N. 6 (sei)" in ottemperanza ai criteri stabiliti con delibera del Consiglio comunale N. 30 del 28/07/2016;
- realizzare, con ogni spesa a carico della parte privata, quanto necessario agli allacciamenti alle reti necessari per l'utilizzo del nuovo fabbricato abitativo (reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...), e provvedere contestualmente alla riqualificazione funzionale della viabilità di accesso, comprese le pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti, cauzioni, ecc., comprese altresì le eventuali spese per la direzione lavori e/o per il coordinamento per la sicurezza nella progettazione e nell'esecuzione dei lavori e/o per i collaudi e/o frazionamenti e/o accatastamenti e/o rogiti notarili;
- assumere eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del titolo abilitativo necessario per l'edificazione della nuova volumetria di 450 mc. in aderenza e di un portico di mq. 12 a sud dell'edificio esistente in "contrada - Previsione puntuale scheda E18", rinunciando fin d'ora a far valere tali costi a scapito del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica di cui al presente accordo;
- versare nelle casse Comunali la somma di € 8.755,20, quale corresponsione al comune della quota parte del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica attesa, da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche da parte del Comune;
- realizzare gli interventi edilizi secondo le indicazioni di massima riportate nella "scheda

Maria Oreste

previsioni puntuali E18 – Proposta di modifica scala 1:1000” allegata al presente atto;
Qualora il procedimento di perfezionamento del PI nei termini qui stabiliti non dovesse concludersi con esito favorevole, per qualsiasi motivo, la parte privata rinuncia comunque fin d'ora espressamente e formalmente a qualsiasi attività di avversione, fatta salva la restituzione dell'eventuale contributo straordinario perequativo versato e/o lo svincolo della fidejussione corrispondente.

Art. 3 - OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune, a fronte degli obblighi assunti dalla parte privata, si impegna, nel rispetto della disciplina urbanistico - edilizia vigente, ad approvare la “Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio”, che comprende le trasformazioni urbanistiche dettagliate all'art. 1 e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati di “Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (PI) - 2° stralcio”.

Il Comune di Pianezze si riserva:

- nell'ipotesi in cui il procedimento di approvazione della “Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio” non si concludesse con esito favorevole, di non approvare lo strumento urbanistico ed il presente accordo. La parte privata rinuncia fin d'ora ad avversare la mancata approvazione.
- di ridefinire comunque i termini dell'accordo, preliminarmente all'approvazione della “Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio” e sempre sulla base degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa, qualora la nuova strumentazione urbanistica non potesse comprendere in toto le modifiche pattuite a causa di sopravvenuti condizionamenti, quali ad esempio il recepimento di pareri vincolanti espressi da Enti competenti o a seguito di osservazioni proposte come accoglibili (in tutto o in parte) al Consiglio Comunale. In tal caso è espressamente fatta salva la facoltà della parte privata di rinunciare completamente alla propria iniziativa.

Art. 4 - TRASFERIMENTO OBBLIGHI

La parte privata si impegna altresì a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune di Pianezze, gli oneri derivanti dal presente accordo, o parte di esso, dichiarandosi fin d'ora unica responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutti gli obblighi contenuti nel presente atto.

Art. 5 - VIGILANZA

In qualsiasi momento il competente Responsabile del Settore Tecnico può esercitare il potere di

controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni dei progetti approvati, a regola d'arte, nel rispetto delle prescrizioni del progetto, degli allegati e del presente accordo.

Art 6 - VALIDITÀ DELL'ACCORDO

La parte privata assume tutti gli oneri ed obblighi di cui al presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento.

Il presente accordo pubblico/ privato è valido, oltre che per la parte privata che sottoscrive, anche per i suoi eventuali eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo. A tal fine la parte privata si impegna ad inserire le previsioni del presente accordo negli eventuali atti di cessione delle aree o dei beni di sua proprietà compresi nell'ambito del presente accordo.

Il presente accordo 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, comprese le spese sostenute e già pagate dalla parte privata, fatta salva la sola restituzione delle somme eventualmente versate, detratte le spese sostenute dal Comune di cui questo produrrà dimostrazione.

Art. 7 - GARANZIE

La parte privata si impegna a versare il contributo straordinario perequativo prima dell'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" o a costituire una garanzia finanziaria, tramite fidejussione bancaria, immediatamente escutibile a semplice richiesta della Pubblica Amministrazione, valevole fino ad apposito svincolo da effettuarsi con nota scritta del comune e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione, per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente accordo per l'ammontare di € 8.755,20 (Euro ottomilasettecentocinquantacinque/20), pari al 100% del beneficio pubblico riconosciuto al Comune con il presente accordo (valore della quota parte del vantaggio stimato da versare al Comune).

Tale garanzia, escutibile totalmente o per quota con efficacia immediata "ad nutum" del Comune, avrà durata sino al completo adempimento degli obblighi assunti con il presente accordo, potrà essere usata in caso di inadempimento totale o parziale degli obblighi del presente atto o in caso di mancato rispetto dei termini in esso previsti ed è svincolabile solo ed esclusivamente da parte del Comune.

Art. 8 - NORME INTEGRATIVE

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le



disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 9 - PARENTELA E LEGGE 151/75

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975, n. 151 (regime della comunione legale per i beni posseduti), il sottoscritto BOTTER MICHELE dichiara di non essere coniugato;

Art. 10- SPESE INERENTI ALL'ATTO

Tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti al presente atto, nonché dei successivi atti di convenzione e/o cessione gratuita sono a carico della parte privata che dichiara formalmente di assumerle. È facoltà della parte privata di chiedere l'applicazione di ogni beneficio di legge anche ai fini del trattamento fiscale.

Art. 11 - CONTROVERSIE

Eventuali controversie di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovessero insorgere in merito all'interpretazione, esecuzione ed attuazione del presente accordo saranno deferite al Tribunale Amministrativo Regionale del Veneto.

Art. 12 - ACCETTAZIONE CLAUSOLE

I soggetti costituenti la parte privata dichiarano di conoscere ed espressamente approvano, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le clausole e condizioni di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 del presente accordo.

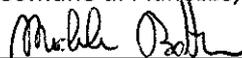
Il soggetto che sottoscrive il presente Atto autorizza il trattamento dei dati personali che lo riguardano, nei limiti degli obblighi e delle formalità derivanti dal presente atto.

Contestualmente dichiara di essere a conoscenza che il trattamento di detti dati avverrà presso l'Amministrazione comunale di Pianezze, con l'utilizzo di procedure anche informatiche, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le finalità istituzionali, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi, nel caso di richiesta di accesso e/o controllo.

Infine dichiara di essere informato che sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni e che il titolare del trattamento cui possono rivolgersi per l'esercizio dei loro diritti è il Segretario comunale del Comune di Pianezze".

Presso la sede municipale, Comune di Pianezze, 01 agosto 2017.

Firme: BOTTER MICHELE



Carta Identità n° AV0078053 rilasciata dal Comune di Marostica l'11/07/2014

PROPOSTA DI MODIFICA

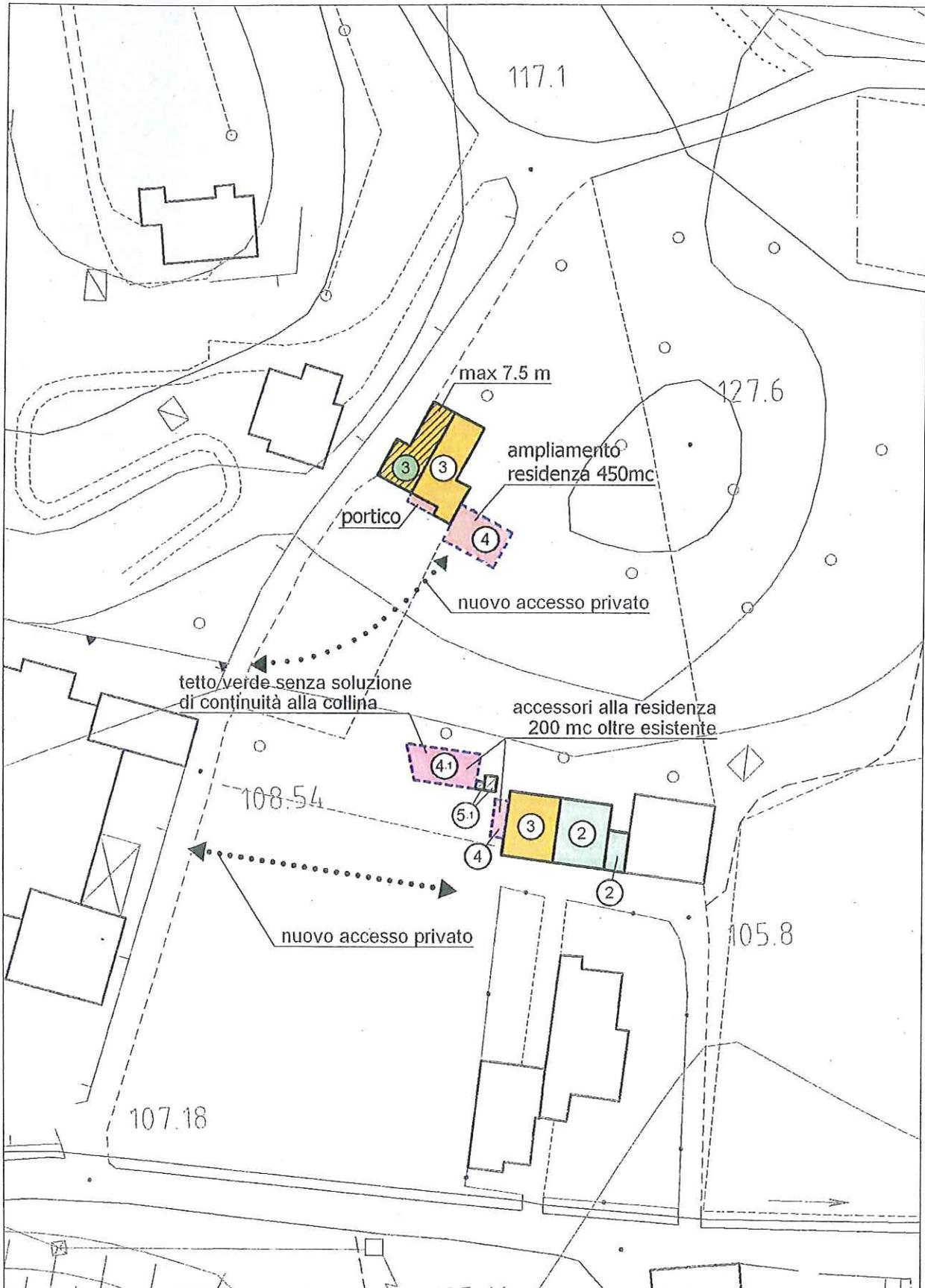
COMUNE DI PIANEZZE (VI)



scala 1:1000

Previsioni puntuali

E18



Mano

ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE

PER ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO NUMERO 7

AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11 E S.M.I.

tra il Comune di Pianezze (VI) e la parte privata sotto precisata

(indirizzi e criteri delibera C.C. n. 30 del 28/07/2016)

Il sottoscritto

PERDONCIN ROBERTO, nato a Marostica (VI) il 26/01/1976 - C.F. PRDRRT76A8E970T residente a Pianezze (VI) in Via Gazzo n. 72, che sarà indicato in proseguito per brevità "parte privata",

DICHIARA

di essere proprietario e di avere piena disponibilità dei beni/terreni seguenti in Comune di Pianezze:

a) terreno ineditato e identificato catastalmente al foglio 4, mappale 536, superficie mq. 103, qualità Ente Urbano;-----

oggetto del presente accordo pubblico/privato, perimetrato/individuato con il numero 57 nell'Elaborato 2.2.a "manifestazioni di interesse sovrapposte al PI vigente" registrata con prot. 6115 del 23/12/2016, ed identificata con Accordo pubblico/privato numero 4 (quattro) come attribuito in intestazione.

PREMESSO

- che il Comune di Pianezze è dotato di PATI (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) approvato con DGRV n. 2716 del 15/09/2009 (pubblicata sul BUR n. 82 del 06/10/2009);
- che il Comune di Pianezze è dotato di PI (Piano degli Interventi) approvato con DCC n. 24 del 24/07/2012 e successiva "variante N. 1 al primo piano degli interventi(P.I.) comunale - 1° stralcio" approvata con DCC n. 32 del 26/06/2017;
- che il Comune di Pianezze ha avviato il procedimento per la redazione di una prima variante al PI;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 21/04/2016 il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale il Documento, così come previsto dall'art. 18, comma 1, della LR 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- in data 05/05/2016 prot. n. 2145 è stato fatto avviso alla cittadinanza per la "presentazione



di manifestazioni di interesse per trasformazioni urbanistiche per la redazione della 1^ variante al Piano degli Interventi (P.I.)”;

- che l'articolo 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni prevede l'istituto dell'accordo pubblico-privato quale elemento per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 28/07/2016 sono stati approvati gli "indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11" ed è stato stabilito altresì che gli stessi siano strumento operativo anche per l'istituto della "perequazione urbanistica" prevista dall'articolo 35 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- che il Comune di Pianezze procederà quanto prima, appena conclusa la fase istruttoria del procedimento, all'adozione ed alla successiva approvazione della *"Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I. comunale – 2° stralcio)"*;

CONSIDERATO

- che l'area succitata, oggetto del presente accordo, è situata in via **Gazzo – loc. Perdoncini**, è inclusa nell'ATO n. 10 del P.A.T.I. intercomunale, ed è classificata nel vigente PI come **"zona agricola"**;
- che con nota pervenuta agli atti del Comune in data **10/06/2016** prot. **2868**, la parte privata ha presentato autonoma manifestazione di interesse per poter *"realizzare nuovo volume (57,27 mc circa) idoneo ad autorimessa in adiacenza a fabbricato di proprietà in scheda E37"*, sulla base della quale è stato definito il presente Accordo;
- che nel caso di specie è prevista la edificazione di Nuovo Volume di 57,27 mc circa a destinazione d'uso residenziale trattandosi di autorimessa a servizio di abitazioni esistenti con intervento edilizio diretto (IED), ritenuta compatibile come *"Previsione puntuale in zona agricola E37, via Gazzo: nuovo volume ad uso autorimessa in adiacenza al fabbricato esistente"*;
- la parte privata dichiara che la destinazione d'uso chiesta è **"autorimessa a servizio di edifici residenziali"** e si impegna a mantenerla tale fino a variazione dello strumento urbanistico;
- la parte privata si impegna a realizzare tutti i sottoservizi con relativi allacciamenti necessari per l'utilizzo del nuovo fabbricato abitativo (viabilità di accesso, reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...) con ogni spesa inerente alle pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti, cauzioni, ecc. a carico della parte privata, a fronte dell'attribuzione di capacità edificatoria residenziale per circa 57,27 mc (cinquantasette/27 metricubi) complessivi al terreno sopra identificato, nelle modalità

dettagliate dall'articolato seguente;

- che nel caso di specie sussiste interesse pubblico, come previsto dall'art. 6 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, in quanto la parte privata contribuirà versando un "contributo straordinario perequativo" alla realizzazione di opere pubbliche a servizio della comunità;
- che il presente accordo pubblico/ privato è stipulato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni e ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, essendo le parti nelle condizioni giuridiche previste da tale normativa;

SI IMPEGNA PER SE' E PER GLI AVENTI CAUSA PRIMA DELL'APPROVAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO DENOMINATO "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio", A CORRISPONDERE IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PEREQUATIVO STABILITO IN FORMA ECONOMICA E A SOTTOSCRIVERE IL PRESENTE IMPEGNO IN FORMA DI ACCORDO TRA IL COMUNE E LA PARTE PRIVATA DA STIPULARE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. n. 11 DEL 2004, NEL RISPETTO DI QUANTO SEGUE:

Art. 1 - OGGETTO DELL'ACCORDO

Le premesse fanno parte integrante del presente accordo.

Oggetto dell'accordo è l'assunzione, all'interno della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio, della proposta di progetto/iniziativa concertata tra la parte privata ed il Comune, previsione avente contenuto discrezionale, rispettosa della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi, avente rilevante interesse pubblico così come definita nel presente atto.

Il presente accordo costituisce parte integrante della Variante al primo Piano degli Interventi, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, è recepito con il provvedimento di adozione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio", ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nello Strumento urbanistico di variante al P.I. successivamente approvato.

L'intervento urbanistico consiste nelle trasformazioni urbanistiche dettagliate di seguito e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" e come da indicazioni di massima riportate nella "planimetria generale scala 1:500" allegata al presente atto :

- realizza zio nuovo volume idonea ad autorimessa in adiacenza a fabbricato di proprietà in scheda E37 (circa 57,27 mc) a servizio di abitazioni esistenti;
- impegno a corrispondere al Comune il contributo straordinario perequativo (CSP)

come sotto sviluppato.

Il calcolo della quota perequativa proporzionata al vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica in applicazione degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa è il seguente:

<i>Superficie trasformata (mq)</i>	<i>Coltura attuale</i>	<i>V.A.M. (€/mq)</i>	<i>Zona IMU futura</i>	<i>Valore IMU futuro (€/mq)</i>	<i>Percentuale applicata %</i>	<i>Contributo straordinario perequativo (€)</i>
57,27 (convenzionale)	Prato (convenzionale)	7,82	E (nuova edificazione)	105,10	25%	€ 1.114,25
SUP		VAM		VIMU	PERCENTO	CSP

$$CSP = \frac{PERCENTO}{100} \times SUP \times (VIMU - VAM)$$

$$\frac{1 + PERCENTO}{100}$$

Art. 2 - OBBLIGHI DELLA PARTE PRIVATA

La parte privata si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a:

- formalizzare il presente impegno con "scrittura privata e dichiarazione sostitutiva di notorietà come "Accordo pubblico/privato N. 7" in ottemperanza ai criteri stabiliti con delibera del Consiglio comunale N. 30 del 28/07/2016;
- realizzare, con ogni spesa a carico della parte privata, quanto necessario agli allacciamenti alle reti necessari per l'utilizzo del nuovo fabbricato abitativo (reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...), e provvedere contestualmente alla riqualificazione funzionale della viabilità di accesso, comprese le pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti, cauzioni, ecc., comprese altresì le eventuali spese per la direzione lavori e/o per il coordinamento per la sicurezza nella progettazione e nell'esecuzione dei lavori e/o per i collaudi e/o frazionamenti e/o accatastamenti e/o rogiti notarili;
- assumere eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del titolo abilitativo necessario per l'edificazione della nuova volumetria di 400 mc. in "zona agricola", rinunciando fin d'ora a far valere tali costi a scomputo del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica di cui al presente accordo;
- versare nelle casse Comunali la somma di € 1.114,25, quale corresponsione al comune della quota parte del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica attesa,

da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche da parte del Comune;

- realizzare gli interventi edilizi secondo le indicazioni di massima riportate nella “planimetria generale scala 1:100 – proposta progettuale” allegata al presente atto;

Qualora il procedimento di perfezionamento del PI nei termini qui stabiliti non dovesse concludersi con esito favorevole, per qualsiasi motivo, la parte privata rinuncia comunque fin d'ora espressamente e formalmente a qualsiasi attività di avversione, fatta salva la restituzione dell'eventuale contributo straordinario perequativo versato e/o lo svincolo della fidejussione corrispondente.

Art. 3 - OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune, a fronte degli obblighi assunti dalla parte privata, si impegna, nel rispetto della disciplina urbanistico - edilizia vigente, ad approvare la “Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio”, che comprende le trasformazioni urbanistiche dettagliate all'art. 1 e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati di “Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (PI) - 2° stralcio”.

Il Comune di Pianezze si riserva:

- nell'ipotesi in cui il procedimento di approvazione della “Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio” non si concludesse con esito favorevole, di non approvare lo strumento urbanistico ed il presente accordo. La parte privata rinuncia fin d'ora ad avversare la mancata approvazione.
- di ridefinire comunque i termini dell'accordo, preliminarmente all'approvazione della “Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio” e sempre sulla base degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa, qualora la nuova strumentazione urbanistica non potesse comprendere in toto le modifiche pattuite a causa di sopravvenuti condizionamenti, quali ad esempio il recepimento di pareri vincolanti espressi da Enti competenti o a seguito di osservazioni proposte come accoglibili (in tutto o in parte) al Consiglio Comunale. In tal caso è espressamente fatta salva la facoltà della parte privata di rinunciare completamente alla propria iniziativa.

Art. 4 - TRASFERIMENTO OBBLIGHI

La parte privata si impegna altresì a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune di Pianezze, gli oneri derivanti dal presente accordo, o parte di esso, dichiarandosi fin d'ora unica responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutti gli obblighi



contenuti nel presente atto.

Art. 5 - VIGILANZA

In qualsiasi momento il competente Responsabile del Settore Tecnico può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni dei progetti approvati, a regola d'arte, nel rispetto delle prescrizioni del progetto, degli allegati e del presente accordo.

Art 6 - VALIDITÀ DELL'ACCORDO

La parte privata assume tutti gli oneri ed obblighi di cui al presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento.

Il presente accordo pubblico/ privato è valido, oltre che per la parte privata che sottoscrive, anche per i suoi eventuali eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo. A tal fine la parte privata si impegna ad inserire le previsioni del presente accordo negli eventuali atti di cessione delle aree o dei beni di sua proprietà compresi nell'ambito del presente accordo.

Il presente accordo 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, comprese le spese sostenute e già pagate dalla parte privata, fatta salva la sola restituzione delle somme eventualmente versate, detratte le spese sostenute dal Comune di cui questo produrrà dimostrazione.

Art. 7 - GARANZIE

La parte privata si impegna a versare il contributo straordinario perequativo prima dell'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" o a costituire una garanzia finanziaria, tramite fidejussione bancaria, immediatamente escutibile a semplice richiesta della Pubblica Amministrazione, valevole fino ad apposito svincolo da effettuarsi con nota scritta del comune e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione, per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente accordo per l'ammontare di € 1.114,25 (Euro millecentoquattordici/25), pari al 100% del beneficio pubblico riconosciuto al Comune con il presente accordo (valore della quota parte del vantaggio stimato da versare al Comune).

Tale garanzia, escutibile totalmente o per quota con efficacia immediata "ad nutum" del Comune, avrà durata sino al completo adempimento degli obblighi assunti con il presente accordo, potrà essere usata in caso di inadempimento totale o parziale degli obblighi del presente atto o in caso di mancato rispetto dei termini in esso previsti ed è svincolabile solo ed esclusivamente da parte del Comune.

Art. 8 - NORME INTEGRATIVE

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 9 - PARENTELA E LEGGE 151/75

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975, n. 151 (regime della comunione legale per i beni posseduti), il sottoscritto

- o PERDONCIN ROBERTO dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni con la moglie Zonta Jenny nata a marostica il 25/08/1981;

Art. 10- SPESE INERENTI ALL'ATTO

Tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti al presente atto, nonché dei successivi atti di convenzione e/o cessione gratuita sono a carico della parte privata che dichiara formalmente di assumerle. È facoltà della parte privata di chiedere l'applicazione di ogni beneficio di legge anche ai fini del trattamento fiscale.

Art. 11 - CONTROVERSIE

Eventuali controversie di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovessero insorgere in merito all'interpretazione, esecuzione ed attuazione del presente accordo saranno deferite al Tribunale Amministrativo Regionale del Veneto.

Art. 12 - ACCETTAZIONE CLAUSOLE

I soggetti costituenti la parte privata dichiarano di conoscere ed espressamente approvano, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le clausole e condizioni di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 del presente accordo.

Il soggetto che sottoscrive il presente Atto autorizza il trattamento dei dati personali che lo riguardano, nei limiti degli obblighi e delle formalità derivanti dal presente atto.

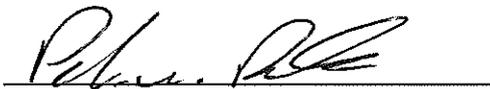
Contestualmente dichiara di essere a conoscenza che il trattamento di detti dati avverrà presso l'Amministrazione comunale di Pianezze, con l'utilizzo di procedure anche informatiche, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le finalità istituzionali, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi, nel caso di richiesta di accesso e/o controllo.

Infine dichiara di essere informato che sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni e che il titolare del trattamento cui



possono rivolgersi per l'esercizio dei loro diritti è il Segretario comunale del Comune di Pianezze”.

Presso la sede municipale, Comune di Pianezze, 01 agosto 2017.

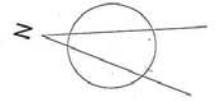
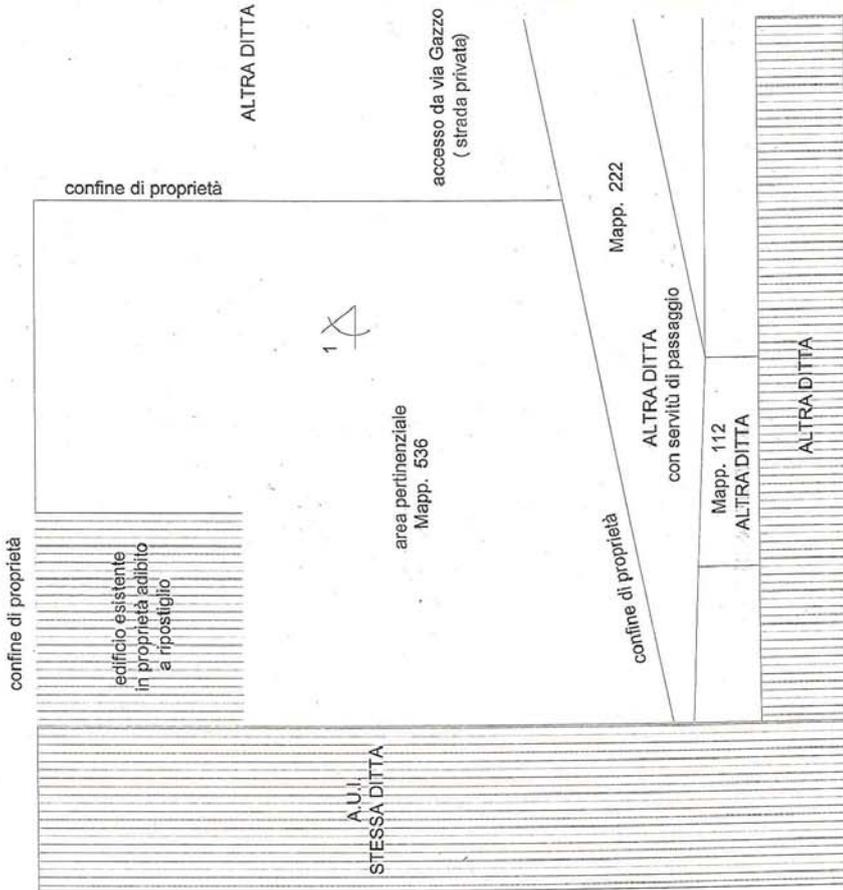
Firme: ERDONCIN ROBERTO 

Carta Identità n. AU2259943 rilasciata dal Comune di Pianezze in data 30/11/2012.

STATO ATTUALE SCALA 1:100

ALTRA DITTA

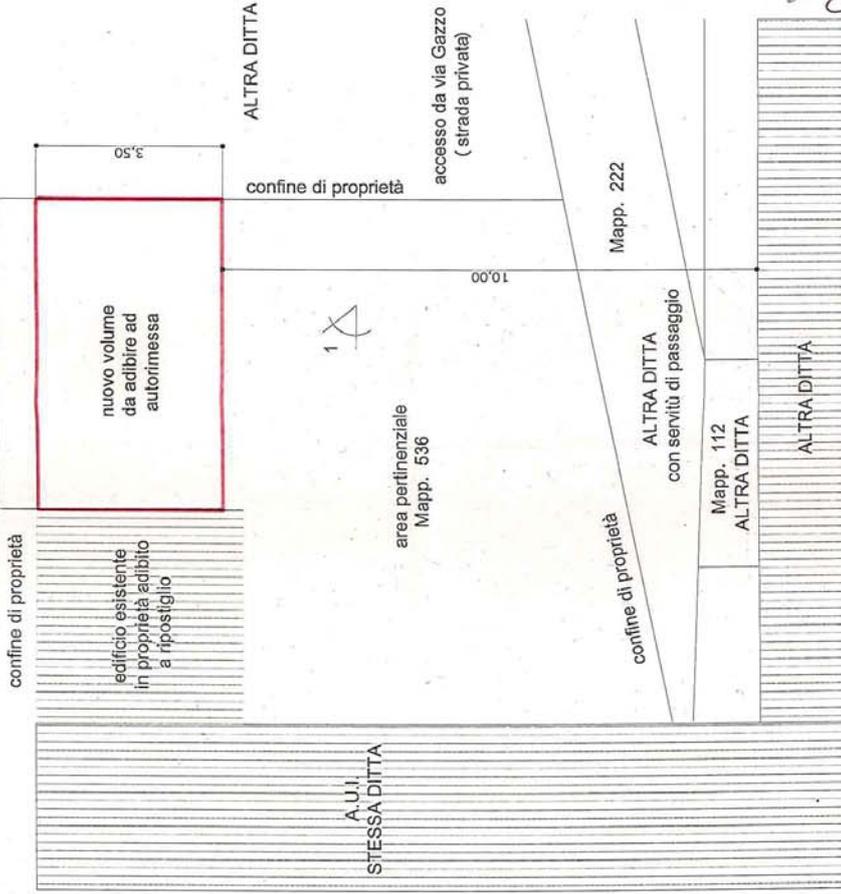
Mapp. 535



PROPOSTA PROGETTUALE SCALA 1:100

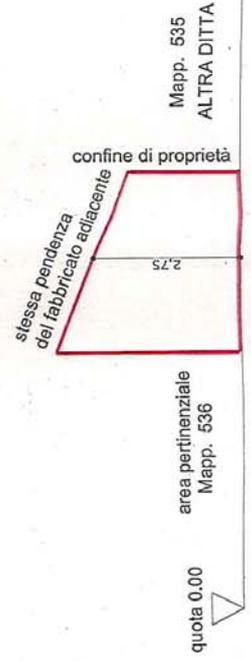
ALTRA DITTA

Mapp. 535



Handwritten signature

VOLUME URBANISTICO
sezione tipo del solido scala 1:100



ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE

PER ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO NUMERO 8

AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11 E S.M.I.

tra il Comune di Pianezze (VI) e la parte privata sotto precisata

(indirizzi e criteri delibera C.C. n. 30 del 28/07/2016)

Il sottoscritti

- **MONDIN ROBERTO**, nato a Milano (MI) il 22/10/1956 - C.F. MNDRRT56R22F205J residente a Marostica (VI) in Via Rialto n. 11,
- **CECCHIN ROSANNA**, nata a Marostica (VI) il 28/10/1957 - C. F. MNDRRT56R22F205J residente a Marostica (VI) in Via Rialto n. 11,

che saranno indicati in proseguo per brevità "parte privata",

DICHIARANO

di essere proprietari in ragione di ½ cadauno e di avere piena disponibilità dei beni/terreni seguenti in Comune di Pianezze:

- terreno agricolo inedificato e identificato catastalmente al foglio 2, mappale 154, Seminativo, CL 2, Superficie mq 1304, R.D. 10,44, R.A. 5,39-----
- terreno agricolo inedificato e identificato catastalmente al foglio 2, mappale 773, Seminativo, CL 2, Superficie mq 755, R.D. 6,04, R.A. 3,12-----
- terreno agricolo inedificato e identificato catastalmente al foglio 2, mappale 774, Prato, CL 1, Superficie mq 1025, R.D. 6,35, R.A. 4,76-----
- terreno agricolo inedificato e identificato catastalmente al foglio 2, mappale 1810 (ex 155), Prato, CL 1, Superficie mq 2150, R.D. 13,32, R.A. 9,99-----

oggetto del presente accordo pubblico/privato, perimetrato/individuato con il numero 44 nell'Elaborato 2.1.a "manifestazioni di interesse sovrapposte al PI vigente" registrata con prot. 6115 del 23/12/2016, ed identificata con Accordo pubblico/privato numero 8 (otto) come attribuito in intestazione.

PREMESSO

- che il Comune di Pianezze è dotato di PATI (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) approvato con DGRV n. 2716 del 15/09/2009 (pubblicata sul BUR n. 82 del 06/10/2009);



- che il Comune di Pianezze è dotato di PI (Piano degli Interventi) approvato con DCC n. 24 del 24/07/2012 e successiva "variante N. 1 al primo piano degli interventi(P.I.) comunale - 1° stralcio" approvata con DCC n. 32 del 26/06/2017;
- che il Comune di Pianezze ha avviato il procedimento per la redazione di una prima variante al PI;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 21/04/2016 il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale il Documento, così come previsto dall'art. 18, comma 1, della LR 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- in data 05/05/2016 prot. n. 2145 è stato fatto avviso alla cittadinanza per la "presentazione di manifestazioni di interesse per trasformazioni urbanistiche per la redazione della 1^ variante al Piano degli Interventi (P.I.)";
- che l'articolo 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni prevede l'istituto dell'accordo pubblico-privato quale elemento per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 28/07/2016 sono stati approvati gli "indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11" ed è stato stabilito altresì che gli stessi siano strumento operativo anche per l'istituto della "perequazione urbanistica" prevista dall'articolo 35 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- che il Comune di Pianezze procederà quanto prima, appena conclusa la fase istruttoria del procedimento, all'adozione ed alla successiva approvazione della "*Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I. comunale – 2° stralcio)*";

CONSIDERATO

- che l'area succitata, oggetto del presente accordo, è situata in via **Lanaro** ed è inclusa nell'ATO n. 4 del P.A.T.I. intercomunale, ed è classificata nel vigente PI come "**zona agricola**";
- che con nota pervenuta agli atti del Comune in data **26/02/2016** prot. **875**, successivamente integrata con prot. n. **5895** in data **13/12/2016** la parte privata ha presentato autonoma manifestazione di interesse per poter "*realizzare nuovo volume residenziale di 400 mc per esigenze familiari con sedime sul mappale 774 con caratteristiche di prima casa*", sulla base della quale è stato definito il presente Accordo;
- che nel caso di specie è prevista la edificazione di Nuovo Volume di 400,00 mc (volumetria massima) a destinazione d'uso residenziale con intervento edilizio diretto (IED), ritenuta compatibile in quanto "*Previsione puntuale in zona agricola E29, via Lanaro: nuova edificazione da 400 mc ai sensi dell'art. 19 comma 2 del PATI per esigenze familiari*";

- la parte privata dichiara che la destinazione d'uso chiesta è "edificio residenziale" e si impegna a mantenerla tale fino a variazione dello strumento urbanistico;
- la parte privata si impegna a realizzare tutti i sottoservizi con relativi allacciamenti necessari per l'utilizzo del nuovo fabbricato abitativo (viabilità di accesso, reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...) con ogni spesa inerente alle pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti, cauzioni, ecc. a carico della parte privata, a fronte dell'attribuzione di capacità edificatoria residenziale per 400 mc (quattrocento/00 metricubi) complessivi al terreno sopra identificato, nelle modalità dettagliate dall'articolato seguente;
- che nel caso di specie sussiste interesse pubblico, come previsto dall'art. 6 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, in quanto la parte privata contribuirà versando un "contributo straordinario perequativo" alla realizzazione di opere pubbliche a servizio della comunità;
- che il presente accordo pubblico/ privato è stipulato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni e ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, essendo le parti nelle condizioni giuridiche previste da tale normativa;

SI IMPEGNA PER SE' E PER GLI AVENTI CAUSA PRIMA DELL'APPROVAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO DENOMINATO "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio", A CORRISPONDERE IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PEREQUATIVO STABILITO IN FORMA ECONOMICA E A SOTTOSCRIVERE IL PRESENTE IMPEGNO IN FORMA DI ACCORDO TRA IL COMUNE E LA PARTE PRIVATA DA STIPULARE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. n. 11 DEL 2004, NEL RISPETTO DI QUANTO SEGUE:

Art. 1 - OGGETTO DELL'ACCORDO

Le premesse fanno parte integrante del presente accordo.

Oggetto dell'accordo è l'assunzione, all'interno della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio, della proposta di progetto/iniziativa concertata tra la parte privata ed il Comune, previsione avente contenuto discrezionale, rispettosa della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi, avente rilevante interesse pubblico così come definita nel presente atto.

Il presente accordo costituisce parte integrante della Variante al primo Piano degli Interventi, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, è recepito con il provvedimento di adozione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio", ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nello Strumento urbanistico di variante al P.I.

successivamente approvato.

L'intervento urbanistico consiste nelle trasformazioni urbanistiche dettagliate di seguito e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" e come da indicazioni di massima riportate nella "planimetria generale scala 1:200 - Fotoinserimento" allegati al presente atto:

- nuovo volume residenziale di 400 mc per esigenze familiari - Previsione puntuale in zona agricola E29, via Lanaro;
- impegno a corrispondere al Comune il contributo straordinario perequativo (CSP) come sotto sviluppato.

Il calcolo della quota perequativa proporzionata al vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica in applicazione degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa è il seguente:

<i>Superficie trasformata (mq)</i>	<i>Coltura attuale</i>	<i>V.A.M. (€/mq)</i>	<i>Zona IMU futura</i>	<i>Valore IMU futuro (€/mq)</i>	<i>Percentuale applicata %</i>	<i>Contributo straordinario perequativo (€)</i>
400 (convenzionale)	Prato (convenzionale)	7,82	E (nuova edificazione)	105,10	10%	€ 3.537,45
SUP		VAM		VIMU	PERCENTO	CSP

$$\text{CSP} = \frac{\text{PERCENTO} / 100 \times \text{SUP} \times (\text{VIMU} - \text{VAM})}{1 + \text{PERCENTO} / 100}$$

Art. 2 - OBBLIGHI DELLA PARTE PRIVATA

La parte proponente riconosce la sussistenza contemporanea delle condizioni per le quali la percentuale di perequazione è stata ridotta al 10% e si impegna a rispettare le condizioni definite dagli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa. In particolare ricorrono contemporaneamente tutte le seguenti condizioni:

- è prevista la realizzazione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia per soddisfare le esigenze abitative proprie e/o dei familiari fino al secondo grado (figli, fratelli, nipoti diretti);
- verrà realizzata una volumetria massima di 400 mc con le caratteristiche di "1^ casa" sul mappale 774 Fgl. 2 di Pianezze;
- il sottoscritto beneficiario si impegna a non cedere l'immobile, a non affittarlo nemmeno

parzialmente e a non costituire sullo stesso diritti reali di godimento a favore di persone diverse da quelle indicate nella prima condizione, per un periodo di 10 anni dalla data del certificato di agibilità del fabbricato;

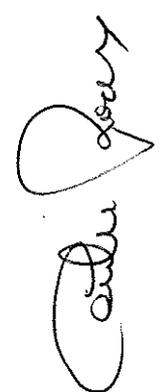
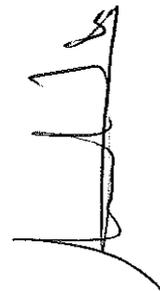
- il beneficiario si impegna a trasferire la residenza nell'immobile oggetto dell'agevolazione entro 6 mesi dalla data dell'agibilità e mantenervi la residenza per 10 anni da tale data;

Qualora per esigenze sopravvenute, con la sola esclusione della causa di morte del beneficiario, la ditta che ha sottoscritto l'accordo o i suoi aventi causa, intendessero vendere o affittare o costituire altri diritti reali di godimento a terzi sull'immobile prima dei termini sopra indicati, dovranno comunicarlo al Comune corrispondendo un indennizzo-penale pari alla differenza tra la perequazione generica e quella condizionata, maggiorato del 50%.

L'importo così rivalutato e maggiorato sarà proporzionato al periodo residuo rispetto ai tempi sopra definiti alla data di richiesta dello svincolo.

La parte privata si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a:

- formalizzare il presente impegno con "scrittura privata e dichiarazione sostitutiva di notorietà come "Accordo pubblico/privato N. 8" in ottemperanza ai criteri stabiliti con delibera del Consiglio comunale N. 30 del 28/07/2016;
- realizzare, con ogni spesa a carico della parte privata, quanto necessario agli allacciamenti alle reti necessari per l'utilizzo del nuovo fabbricato abitativo (reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...), e provvedere contestualmente alla riqualificazione funzionale della viabilità di accesso, comprese le pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti, cauzioni, ecc., comprese altresì le eventuali spese per la direzione lavori e/o per il coordinamento per la sicurezza nella progettazione e nell'esecuzione dei lavori e/o per i collaudi e/o frazionamenti e/o accatastamenti e/o rogiti notarili;
- assumere eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del titolo abilitativo necessario per l'edificazione della nuova volumetria di 400 mc. in "zona agricola", rinunciando fin d'ora a far valere tali costi a scapito del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica di cui al presente accordo;
- versare nelle casse Comunali la somma di € 3.537,45, quale corresponsione al comune della quota parte del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica attesa, da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche da parte del Comune;
- realizzare gli interventi edilizi secondo le indicazioni di massima riportate nella "planimetria



generale scala 1:200 – Fotoinserimento”presentati con prot. n. 5895 del 13/12/2016, allegata al presente atto;

Qualora il procedimento di perfezionamento del PI nei termini qui stabiliti non dovesse concludersi con esito favorevole, per qualsiasi motivo, la parte privata rinuncia comunque fin d'ora espressamente e formalmente a qualsiasi attività di avversione, fatta salva la restituzione dell'eventuale contributo straordinario perequativo versato e/o lo svincolo della fidejussione corrispondente.

Art. 3 - OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune, a fronte degli obblighi assunti dalla parte privata, si impegna, nel rispetto della disciplina urbanistico - edilizia vigente, ad approvare la “Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio”, che comprende le trasformazioni urbanistiche dettagliate all'art. 1 e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati di “*Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (PI) - 2° stralcio*”.

Il Comune di Pianezze si riserva:

- nell'ipotesi in cui il procedimento di approvazione della “*Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio*” non si concludesse con esito favorevole, di non approvare lo strumento urbanistico ed il presente accordo. La parte privata rinuncia fin d'ora ad avversare la mancata approvazione.
- di ridefinire comunque i termini dell'accordo, preliminarmente all'approvazione della “*Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio*” e sempre sulla base degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa, qualora la nuova strumentazione urbanistica non potesse comprendere in toto le modifiche pattuite a causa di sopravvenuti condizionamenti, quali ad esempio il recepimento di pareri vincolanti espressi da Enti competenti o a seguito di osservazioni proposte come accoglibili (in tutto o in parte) al Consiglio Comunale. In tal caso è espressamente fatta salva la facoltà della parte privata di rinunciare completamente alla propria iniziativa.

Art. 4 - TRASFERIMENTO OBBLIGHI

La parte privata si impegna altresì a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune di Pianezze, gli oneri derivanti dal presente accordo, o parte di esso, dichiarandosi fin d'ora unica responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutti gli obblighi contenuti nel presente atto.

Art. 5 - VIGILANZA

In qualsiasi momento il competente Responsabile del Settore Tecnico può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni dei progetti approvati, a regola d'arte, nel rispetto delle prescrizioni del progetto, degli allegati e del presente accordo.

Art 6 - VALIDITÀ DELL'ACCORDO

La parte privata assume tutti gli oneri ed obblighi di cui al presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento.

Il presente accordo pubblico/ privato è valido, oltre che per la parte privata che sottoscrive, anche per i suoi eventuali eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo. A tal fine la parte privata si impegna ad inserire le previsioni del presente accordo negli eventuali atti di cessione delle aree o dei beni di sua proprietà compresi nell'ambito del presente accordo.

Il presente accordo 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, comprese le spese sostenute e già pagate dalla parte privata, fatta salva la sola restituzione delle somme eventualmente versate, detratte le spese sostenute dal Comune di cui questo produrrà dimostrazione.

Art. 7 - GARANZIE

La parte privata si impegna a versare il contributo straordinario perequativo prima dell'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" o a costituire una garanzia finanziaria, tramite fidejussione bancaria, immediatamente escutibile a semplice richiesta della Pubblica Amministrazione, valevole fino ad apposito svincolo da effettuarsi con nota scritta del comune e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione, per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente accordo per l'ammontare di € 7.074,90 (Euro settemilasettantaquattro/90), pari al 100% del beneficio pubblico riconosciuto al Comune con il presente accordo (valore della quota parte del vantaggio stimato da versare al Comune).

Tale garanzia, escutibile totalmente o per quota con efficacia immediata "ad nutum" del Comune, avrà durata sino al completo adempimento degli obblighi assunti con il presente accordo, potrà essere usata in caso di inadempimento totale o parziale degli obblighi del presente atto o in caso di mancato rispetto dei termini in esso previsti ed è svincolabile solo ed esclusivamente da parte del Comune.



Art. 8 - NORME INTEGRATIVE

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 9 - PARENTELA E LEGGE 151/75

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975, n. 151 (regime della comunione legale per i beni posseduti), i sottoscritti

- MONDIN ROBERTO dichiara di essere coniugato in regime di comunione dei beni con la moglie Cecchin Rosanna nata a Marostica il 28/10/1957;
- CECCHIN ROSANNA dichiara di essere coniugata in regime di comunione dei beni con il marito Mondin Roberto nato a Milano il 22/10/1956;

Art. 10- SPESE INERENTI ALL'ATTO

Tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti al presente atto, nonché dei successivi atti di convenzione e/o cessione gratuita sono a carico della parte privata che dichiara formalmente di assumerle. È facoltà della parte privata di chiedere l'applicazione di ogni beneficio di legge anche ai fini del trattamento fiscale.

Art. 11 - CONTROVERSIE

Eventuali controversie di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovessero insorgere in merito all'interpretazione, esecuzione ed attuazione del presente accordo saranno deferite al Tribunale Amministrativo Regionale del Veneto.

Art. 12 - ACCETTAZIONE CLAUSOLE

I soggetti costituenti la parte privata dichiarano di conoscere ed espressamente approvano, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le clausole e condizioni di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 del presente accordo.

Il soggetto che sottoscrive il presente Atto autorizza il trattamento dei dati personali che lo riguardano, nei limiti degli obblighi e delle formalità derivanti dal presente atto.

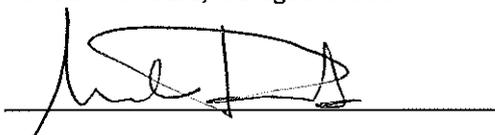
Contestualmente dichiara di essere a conoscenza che il trattamento di detti dati avverrà presso l'Amministrazione comunale di Pianezze, con l'utilizzo di procedure anche informatiche, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le finalità istituzionali, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi, nel caso di richiesta di accesso e/o controllo.

Infine dichiara di essere informato che sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs.

30.06.2003, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni e che il titolare del trattamento cui possono rivolgersi per l'esercizio dei loro diritti è il Segretario comunale del Comune di Pianezze”.

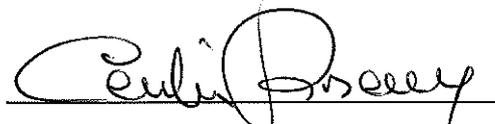
Presso la sede municipale, Comune di Pianezze, 02 agosto 2017.

Firme: *MONDIN ROBERTO*



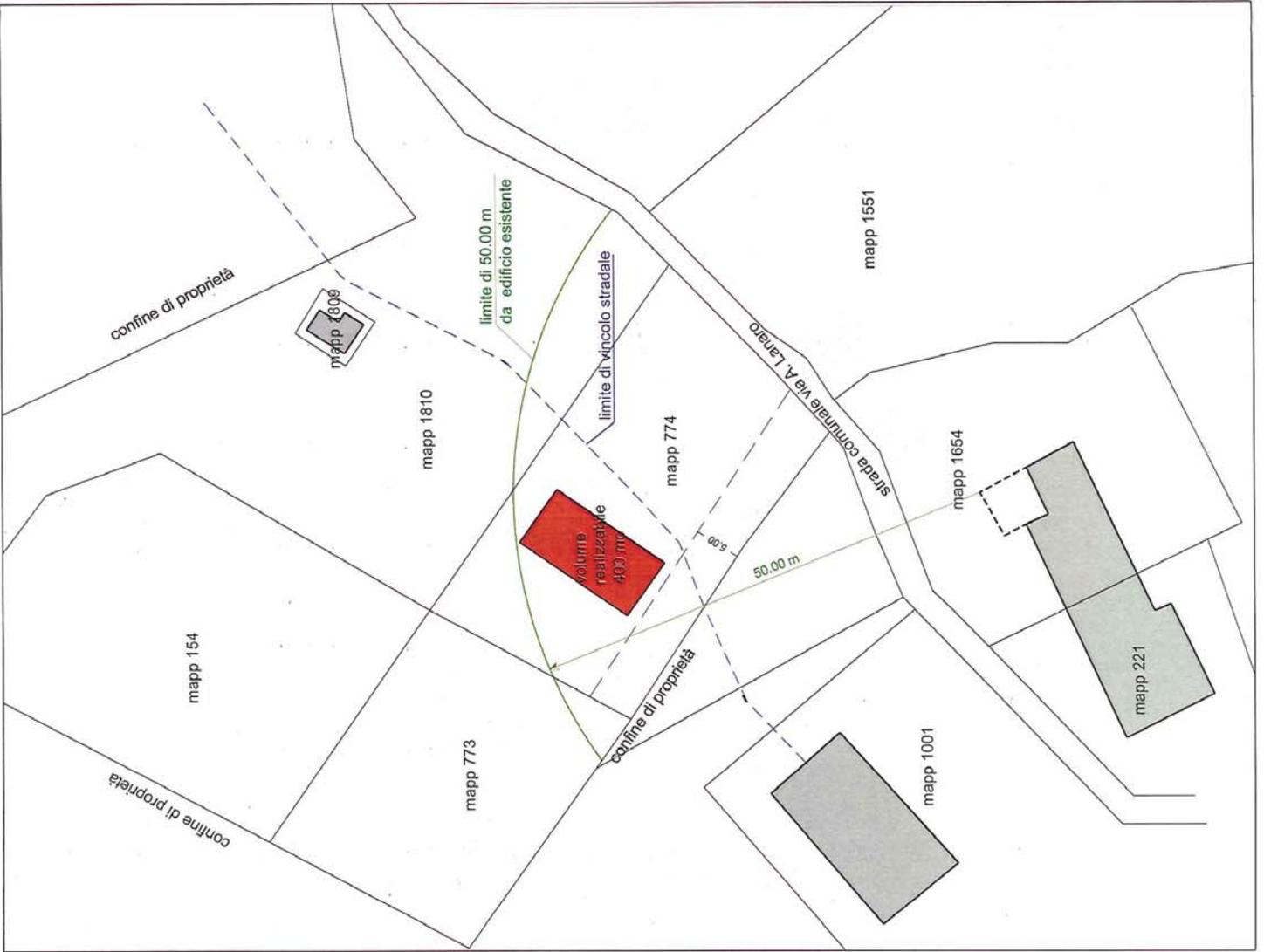
Carta Identità n. AR8822335 rilasciata dal Comune di Marostica in data 04/02/2011

Firme: *CECCHIN ROSANNA*



Carta Identità n. AR8822596 rilasciata dal Comune di Marostica in data 23/09/2010





FOTOINSERIMENTO

[Handwritten signature and initials]

PLANIMETRIA GENERALE
 scala 1:200

ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE
PER ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO NUMERO 9

AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11 E S.M.I.

tra il Comune di Pianezze (VI) e la parte privata sotto precisata
(indirizzi e criteri delibera C.C. n. 30 del 28/07/2016)

Il sottoscritto

VIERO ARRIGO, nato a Marostica (VI) il 17/03/1970 - C.F. VRIRRG70C17E970U residente a Pianezze (VI) in Via Monte n. 15, che sarà indicato in proseguito per brevità "parte privata",

DICHIARA

di essere proprietario e di avere piena disponibilità dei beni/terreni seguenti in Comune di Pianezze:

a) terreno ineditato e identificato catastalmente al foglio 1

- Mappale 558, Semin. Arborato, CL 6, Superficie mq. 1465, R.D. 4,54, R.A. 3,40-----
- Mappale 559, Bosco ceduo, CL 3, Superficie mq. 1380, R.D. 1,00, R.A. 0,29-----

oggetto del presente accordo pubblico/privato, perimetrato/individuato con il numero 48 nell'Elaborato 2.1.a "manifestazioni di interesse sovrapposte al PI vigente" registrata con prot. 6115 del 23/12/2016, ed identificata con Accordo pubblico/privato numero 9 (nove) come attribuito in intestazione.

PREMESSO

- che il Comune di Pianezze è dotato di PATI (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) approvato con DGRV n. 2716 del 15/09/2009 (pubblicata sul BUR n. 82 del 06/10/2009);
- che il Comune di Pianezze è dotato di PI (Piano degli Interventi) approvato con DCC n. 24 del 24/07/2012 e successiva "variante N. 1 al primo piano degli interventi(P.I.) comunale - 1° stralcio" approvata con DCC n. 32 del 26/06/2017;
- che il Comune di Pianezze ha avviato il procedimento per la redazione di una prima variante al PI;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 21/04/2016 il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale il Documento, così come previsto dall'art. 18, comma 1, della LR 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;



- in data 05/05/2016 prot. n. 2145 è stato fatto avviso alla cittadinanza per la “presentazione di manifestazioni di interesse per trasformazioni urbanistiche per la redazione della 1^ variante al Piano degli Interventi (P.I.)”;
- che l'articolo 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni prevede l'istituto dell'accordo pubblico-privato quale elemento per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 28/07/2016 sono stati approvati gli "indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11" ed è stato stabilito altresì che gli stessi siano strumento operativo anche per l'istituto della "perequazione urbanistica" prevista dall'articolo 35 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- che il Comune di Pianezze procederà quanto prima, appena conclusa la fase istruttoria del procedimento, all'adozione ed alla successiva approvazione della *“Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I. comunale – 2° stralcio)”*;

CONSIDERATO

- che l'area succitata, oggetto del presente accordo, è situata in via **Monte**, è inclusa nell'ATO n. 4 del P.A.T.I. intercomunale, ed è classificata nel vigente PI come **“zona agricola di collina”**;
- che con nota pervenuta agli atti del Comune in data **21/02/2013** prot. **1082**, e successive integrazioni documentali in data **25/05/2016** prot. **2602** ed in data **26/09/2016** Prot. n. **4492** la parte privata ha presentato autonoma manifestazione di interesse per poter *“realizzare sul terreno di proprietà un nuovo volume accessorio di 200 mc”* senza pregiudizio a diritti di terzi e sulla base della quale è stato definito il presente Accordo;
- che nel caso di specie è prevista la edificazione di Nuovo Volume di 200,00 mc (volume massimo assentito) a destinazione d'uso *autorimessa a servizio dell'abitazione principale attualmente sprovvista di garage* con intervento edilizio diretto (IED), ritenuta compatibile come *“Intervento puntuale in contrada N01 via Monte: ridefinizione ambito nucleo e realizzazione di nuovo volume accessorio a servizio dell'abitazione in contrada (200 mc)”*;
- la parte privata dichiara che la destinazione d'uso chiesta è **“autorimessa a servizio di edificio residenziale”** (abitazione del richiedente) e si impegna a mantenerla tale fino a variazione dello strumento urbanistico;
- la parte privata si impegna a realizzare tutti i sottoservizi con relativi allacciamenti necessari per l'utilizzo del nuovo fabbricato abitativo (viabilità di accesso, reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...) con ogni spesa inerente alle pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti, cauzioni, ecc. a carico della parte

privata, a fronte dell'attribuzione di capacità edificatoria residenziale per circa 200,00 mc (duecento/00 metricubi) complessivi al terreno sopra identificato, nelle modalità dettagliate dall'articolato seguente;

- che nel caso di specie sussiste interesse pubblico, come previsto dall'art. 6 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, in quanto la parte privata contribuirà versando un "contributo straordinario perequativo" alla realizzazione di opere pubbliche a servizio della comunità;
- che il presente accordo pubblico/ privato è stipulato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni e ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, essendo le parti nelle condizioni giuridiche previste da tale normativa;

SI IMPEGNA PER SE' E PER GLI AVENTI CAUSA PRIMA DELL'APPROVAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO DENOMINATO "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio", A CORRISPONDERE IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PEREQUATIVO STABILITO IN FORMA ECONOMICA E A SOTTOSCRIVERE IL PRESENTE IMPEGNO IN FORMA DI ACCORDO TRA IL COMUNE E LA PARTE PRIVATA DA STIPULARE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. n. 11 DEL 2004, NEL RISPETTO DI QUANTO SEGUE:

Art. 1 - OGGETTO DELL'ACCORDO

Le premesse fanno parte integrante del presente accordo.

Oggetto dell'accordo è l'assunzione, all'interno della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio, della proposta di progetto/iniziativa concertata tra la parte privata ed il Comune, previsione avente contenuto discrezionale, rispettosa della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi, avente rilevante interesse pubblico così come definita nel presente atto.

Il presente accordo costituisce parte integrante della Variante al primo Piano degli Interventi, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, è recepito con il provvedimento di adozione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio", ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nello Strumento urbanistico di variante al P.I. successivamente approvato.

L'intervento urbanistico consiste nelle trasformazioni urbanistiche dettagliate di seguito e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" e come da indicazioni di massima riportate nella "planimetria generale scala 1:500" allegata al presente atto :

Two handwritten signatures in black ink, one above the other, located on the right margin of the page.

- o realizzazione nuovo volume di 200 mc (max) accessorio in contrada – intervento puntuale in contrada N01 Via Monte su area di proprietà a servizio di abitazioni esistenti;
- o impegno a corrispondere al Comune il contributo straordinario perequativo (CSP) come sotto sviluppato.

Il calcolo della quota perequativa proporzionata al vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica in applicazione degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa è il seguente:

<i>Superficie trasformata (mq)</i>	<i>Coltura attuale</i>	<i>V.A.M. (€/mq)</i>	<i>Zona IMU futura</i>	<i>Valore IMU futuro (€/mq)</i>	<i>Percentuale applicata %</i>	<i>Contributo straordinario perequativo (€)</i>
200,00 (convenzionale)	Prato (convenzionale)	7,82	E - Nucleo (nuova edificazione)	105,10	25%	€ 3.891,20
SUP		VAM		VIMU	PERCENTO	CSP

$$\text{CSP} = \frac{\text{PERCENTO} / 100 \times \text{SUP} \times (\text{VIMU} - \text{VAM})}{1 + \text{PERCENTO} / 100}$$

Art. 2 - OBBLIGHI DELLA PARTE PRIVATA

La parte privata si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a:

- formalizzare il presente impegno con "scrittura privata e dichiarazione sostitutiva di notorietà come "Accordo pubblico/privato N. 9" in ottemperanza ai criteri stabiliti con delibera del Consiglio comunale N. 30 del 28/07/2016;
- realizzare, con ogni spesa a carico della parte privata, quanto necessario agli allacciamenti alle reti necessari per l'utilizzo del nuovo fabbricato abitativo (reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...), e provvedere contestualmente alla riqualificazione funzionale della viabilità di accesso, comprese le pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti, cauzioni, ecc., comprese altresì le eventuali spese per la direzione lavori e/o per il coordinamento per la sicurezza nella progettazione e nell'esecuzione dei lavori e/o per i collaudi e/o frazionamenti e/o accatastamenti e/o rogiti notarili;
- assumere eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del titolo abilitativo necessario per l'edificazione della nuova volumetria di 200 mc. in "zona agricola di collina",

Handwritten signature

rinunciando fin d'ora a far valere tali costi a scapito del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica di cui al presente accordo;

- versare nelle casse Comunali la somma di € 3.891,20 quale corresponsione al comune della quota parte del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica attesa, da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche da parte del Comune;
- realizzare gli interventi edilizi secondo le indicazioni di massima riportate nella "planimetria catastale Fg 1 Mapp. 558 - 559 scala 1:1000 – proposta progettuale integrata con prot. 4492/2016" allegata al presente atto;

Qualora il procedimento di perfezionamento del PI nei termini qui stabiliti non dovesse concludersi con esito favorevole, per qualsiasi motivo, la parte privata rinuncia comunque fin d'ora espressamente e formalmente a qualsiasi attività di avversione, fatta salva la restituzione dell'eventuale contributo straordinario perequativo versato e/o lo svincolo della fidejussione corrispondente.

Art. 3 - OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune, a fronte degli obblighi assunti dalla parte privata, si impegna, nel rispetto della disciplina urbanistico - edilizia vigente, ad approvare la "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio", che comprende le trasformazioni urbanistiche dettagliate all'art. 1 e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati di "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (PI) - 2° stralcio".

Il Comune di Pianezze si riserva:

- nell'ipotesi in cui il procedimento di approvazione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" non si concludesse con esito favorevole, di non approvare lo strumento urbanistico ed il presente accordo. La parte privata rinuncia fin d'ora ad avversare la mancata approvazione.
- di ridefinire comunque i termini dell'accordo, preliminarmente all'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" e sempre sulla base degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa, qualora la nuova strumentazione urbanistica non potesse comprendere in toto le modifiche pattuite a causa di sopravvenuti condizionamenti, quali ad esempio il recepimento di pareri vincolanti espressi da Enti competenti o a seguito di osservazioni proposte come accoglibili (in tutto o in parte) al Consiglio Comunale. In tal caso è espressamente fatta salva la facoltà della parte privata di rinunciare completamente alla propria iniziativa.

Art. 4 - TRASFERIMENTO OBBLIGHI

La parte privata si impegna altresì a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune di Pianezze, gli oneri derivanti dal presente accordo, o parte di esso, dichiarandosi fin d'ora unica responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutti gli obblighi contenuti nel presente atto.

Art. 5 - VIGILANZA

In qualsiasi momento il competente Responsabile del Settore Tecnico può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni dei progetti approvati, a regola d'arte, nel rispetto delle prescrizioni del progetto, degli allegati e del presente accordo.

Art 6 - VALIDITÀ DELL'ACCORDO

La parte privata assume tutti gli oneri ed obblighi di cui al presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento.

Il presente accordo pubblico/ privato è valido, oltre che per la parte privata che sottoscrive, anche per i suoi eventuali eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo. A tal fine la parte privata si impegna ad inserire le previsioni del presente accordo negli eventuali atti di cessione delle aree o dei beni di sua proprietà compresi nell'ambito del presente accordo.

Il presente accordo 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, comprese le spese sostenute e già pagate dalla parte privata, fatta salva la sola restituzione delle somme eventualmente versate, detratte le spese sostenute dal Comune di cui questo produrrà dimostrazione.

Art. 7 - GARANZIE

La parte privata si impegna a versare il contributo straordinario perequativo prima dell'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" o a costituire una garanzia finanziaria, tramite fidejussione bancaria, immediatamente escutibile a semplice richiesta della Pubblica Amministrazione, valevole fino ad apposito svincolo da effettuarsi con nota scritta del comune e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione, per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente accordo per l'ammontare di 3.891,20 (Euro tremilaottocentonovantauno/20), pari al 100% del beneficio pubblico riconosciuto al Comune con il presente accordo (valore della quota parte del vantaggio stimato da versare al



Comune).

Tale garanzia, escutibile totalmente o per quota con efficacia immediata "ad nutum" del Comune, avrà durata sino al completo adempimento degli obblighi assunti con il presente accordo, potrà essere usata in caso di inadempimento totale o parziale degli obblighi del presente atto o in caso di mancato rispetto dei termini in esso previsti ed è svincolabile solo ed esclusivamente da parte del Comune.

Art. 8 - NORME INTEGRATIVE

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 9 - PARENTELA E LEGGE 151/75

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975, n. 151 (regime della comunione legale per i beni posseduti), il sottoscritto

- o VIERO ARRIGO dichiara di essere celibe;

Art. 10- SPESE INERENTI ALL'ATTO

Tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti al presente atto, nonché dei successivi atti di convenzione e/o cessione gratuita sono a carico della parte privata che dichiara formalmente di assumerle. È facoltà della parte privata di chiedere l'applicazione di ogni beneficio di legge anche ai fini del trattamento fiscale.

Art. 11 - CONTROVERSIE

Eventuali controversie di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovessero insorgere in merito all'interpretazione, esecuzione ed attuazione del presente accordo saranno deferite al Tribunale Amministrativo Regionale del Veneto.

Art. 12 - ACCETTAZIONE CLAUSOLE

I soggetti costituenti la parte privata dichiarano di conoscere ed espressamente approvano, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le clausole e condizioni di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 del presente accordo.

Il soggetto che sottoscrive il presente Atto autorizza il trattamento dei dati personali che lo riguardano, nei limiti degli obblighi e delle formalità derivanti dal presente atto.

Contestualmente dichiara di essere a conoscenza che il trattamento di detti dati avverrà presso

l'Amministrazione comunale di Pianezze, con l'utilizzo di procedure anche informatiche, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le finalità istituzionali, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi, nel caso di richiesta di accesso e/o controllo.

Infine dichiara di essere informato che sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni e che il titolare del trattamento cui possono rivolgersi per l'esercizio dei loro diritti è il Segretario comunale del Comune di Pianezze".

Presso la sede municipale, Comune di Pianezze, 03 agosto 2017.

Firme: *VIERO ARRIGO*

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Viero Arrigo', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

Carta Identità n. AU2259974 rilasciata dal Comune di Pianezze in data 31/01/2013.

**PLANIMETRIA CATASTALE
COMUNE DI PIANEZZE
FOGLIO 1
MAPP. 558 - 559**

SCALA 1:1000



ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE
PER ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO NUMERO 10

AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11 E S.M.I.

tra il Comune di Pianezze (VI) e la parte privata sotto precisata
(indirizzi e criteri delibera C.C. n. 30 del 28/07/2016)

Il sottoscritto

BERTOLLO DIEGO nato a Marostica (VI) il 02/04/1979 - C.FBRTDGI79D02E970Y residente a Pianezze (VI) in Via Pilastro n. 11/A, che sarà indicato in proseguo per brevità "parte privata",

DICHIARA

di essere proprietario e di avere piena disponibilità dei beni/terreni seguenti in Comune di Pianezze via Antonio Lanaro:

- terreno con soprastante fabbricato agricolo (annesso rustico) identificato catastalmente al foglio 2, mappale 1483, Sezione Urbana, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 114 mq, Superficie catastale 195 mq, rendita € 170,74-----

oggetto del presente accordo pubblico/privato, perimetrato/individuato con il numero 49 nell'Elaborato 2.1.a "manifestazioni di interesse sovrapposte al PI vigente" registrata con prot. 6115 del 23/12/2016, ed identificata con Accordo pubblico/privato numero 10 (dieci) come attribuito in intestazione.

PREMESSO

- che il Comune di Pianezze è dotato di PATI (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) approvato con DGRV n. 2716 del 15/09/2009 (pubblicata sul BUR n. 82 del 06/10/2009);
- che il Comune di Pianezze è dotato di PI (Piano degli Interventi) approvato con DCC n. 24 del 24/07/2012 e successiva "variante N. 1 al primo piano degli interventi(P.I.) comunale - 1° stralcio" approvata con DCC n. 32 del 26/06/2017;
- che il Comune di Pianezze ha avviato il procedimento per la redazione di una prima variante al PI;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 21/04/2016 il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale il Documento, così come previsto dall'art. 18, comma 1, della LR 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;



- in data 05/05/2016 prot. n. 2145 è stato fatto avviso alla cittadinanza per la “presentazione di manifestazioni di interesse per trasformazioni urbanistiche per la redazione della 1^ variante al Piano degli Interventi (P.I.)”;
- che l'articolo 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni prevede l'istituto dell'accordo pubblico-privato quale elemento per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 28/07/2016 sono stati approvati gli "indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11" ed è stato stabilito altresì che gli stessi siano strumento operativo anche per l'istituto della "perequazione urbanistica" prevista dall'articolo 35 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- che il Comune di Pianezze procederà quanto prima, appena conclusa la fase istruttoria del procedimento, all'adozione ed alla successiva approvazione della *“Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I. comunale – 2° stralcio)”*;

CONSIDERATO

- che l'immobile succitato, oggetto del presente accordo, è situato in via **Lanaro** ed è incluso nell'ATO n. 4 del P.A.T.I. intercomunale, e l'area è classificata nel vigente PI come **“zona agricola di collina”**;
- che con nota pervenuta agli atti del Comune in data **05/07/2012** prot. **2980**, successivamente integrata con prot. n. **2757** in data **03/06/2016** la parte privata ha presentato autonoma manifestazione di interesse per poter *“cambio d'uso in zona agricola per 545,48 mc per esigenze familiari con caratteristiche di prima casa di abitazione”*, sulla base della quale è stato definito il presente Accordo;
- che nel caso di specie è previsto il cambio di destinazione d'uso, ora agricola, su una volumetria esistente di 545,48 mc a destinazione d'uso residenziale (prima casa di abitazione) con intervento edilizio diretto (IED), ritenuta compatibile in quanto *“Previsione puntuale in zona agricola E29, via A. Lanaro: aggiornamento cartografico con introduzione di edificio con categoria di intervento 3 e possibilità cambio d'uso dell'intero edificio. Perequazione al 10% per i primo 500 mc e al 25% per la quota esistente eccedente. Volume computato come C1 equivalente If 1,00 mc/mq su una superficie virtuale corrispondente ;*
- la parte privata **dichiara che la destinazione d'uso chiesta è “edificio residenziale – 1° casa di abitazione”** e si impegna a mantenerla tale fino a variazione dello strumento urbanistico;
- la parte privata **si impegna a realizzare tutti i sottoservizi con relativi allacciamenti**

necessari per l'utilizzo del nuovo fabbricato abitativo (viabilità di accesso, reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...) con ogni spesa inerente alle pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti, cauzioni, ecc. a carico della parte privata, a fronte dell'attribuzione di capacità edificatoria residenziale per 545,48 mc (cinquecentoquarantacinque/48 metricubi) complessivi al terreno sopra identificato, nelle modalità dettagliate dall'articolato seguente;

- che nel caso di specie sussiste interesse pubblico, come previsto dall'art. 6 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, in quanto la parte privata contribuirà versando un "contributo straordinario perequativo" alla realizzazione di opere pubbliche a servizio della comunità;
- che il presente accordo pubblico/ privato è stipulato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni e ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, essendo le parti nelle condizioni giuridiche previste da tale normativa;

SI IMPEGNA PER SE' E PER GLI AVENTI CAUSA PRIMA DELL'APPROVAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO DENOMINATO "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio", A CORRISPONDERE IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PEREQUATIVO STABILITO IN FORMA ECONOMICA E A SOTTOSCRIVERE IL PRESENTE IMPEGNO IN FORMA DI ACCORDO TRA IL COMUNE E LA PARTE PRIVATA DA STIPULARE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. n. 11 DEL 2004, NEL RISPETTO DI QUANTO SEGUE:

Art. 1 - OGGETTO DELL'ACCORDO

Le premesse fanno parte integrante del presente accordo.

Oggetto dell'accordo è l'assunzione, all'interno della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio, della proposta di progetto/iniziativa concertata tra la parte privata ed il Comune, previsione avente contenuto discrezionale, rispettosa della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi, avente rilevante interesse pubblico così come definita nel presente atto.

Il presente accordo costituisce parte integrante della Variante al primo Piano degli Interventi, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, è recepito con il provvedimento di adozione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio", ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nello Strumento urbanistico di variante al P.I. successivamente approvato.

L'intervento urbanistico consiste nelle trasformazioni urbanistiche dettagliate di seguito e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati della "Variante N. 1 al primo Piano degli



Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio” e come da indicazioni di massima riportate nell’elaborato grafico Tavola U “volumi e superfici a destinazione agricola oggetto di manifestazione di interesse per trasformazioni urbanistiche per la redazione della 1^ variante al piano degli interventi (P.I.)” allegati al presente atto:

- volume residenziale di 545,48 mc per esigenze familiari - derivato da cambio d’uso di annesso rustico esistente -Previsione puntuale in zona agricola E29, via A. Lanaro;
- impegno a corrispondere al Comune il contributo straordinario perequativo (CSP) come sotto sviluppato.

Il calcolo della quota perequativa proporzionata al vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica in applicazione degli indirizzi e criteri per l’attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell’art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa è il seguente (Totali € 6.314,14):

➤ Prima perequazione al 10% residenziale (1^ casa fino a 500 mc)

<i>Superficie trasformata (mq)</i>	<i>Coltura attuale</i>	<i>V.A.M. (€/mq)</i>	<i>Zona IMU futura</i>	<i>Valore IMU futuro (€/mq)</i>	<i>Percentuale applicata %</i>	<i>Contributo straordinario perequativo (€)</i>
1000 (convenzionale)	Prato (convenzionale)	7,82	C1 (0,50 mc/mq)	65,69	10%	5.260,91
SUP		VAM		VIMU	PERCENTO	CSP

$$\text{CSP} = \frac{\text{PERCENTO} / 100 \times \text{SUP} \times (\text{VIMU} - \text{VAM})}{1 + \text{PERCENTO} / 100}$$

➤ Seconda perequazione al 25% sui mc esistente eccedenti i primi 500 mc (1^ casa)

<i>Superficie trasformata (mq)</i>	<i>Coltura attuale</i>	<i>V.A.M. (€/mq)</i>	<i>Zona IMU futura</i>	<i>Valore IMU futuro (€/mq)</i>	<i>Percentuale applicata %</i>	<i>Contributo straordinario perequativo (€)</i>
91 (convenzionale)	Prato (convenzionale)	7,82	C1 (0,50 mc/mq)	65,69	25%	1.053,23
SUP		VAM		VIMU	PERCENTO	CSP

$$\text{CSP} = \frac{\text{PERCENTO} / 100 \times \text{SUP} \times (\text{VIMU} - \text{VAM})}{1 + \text{PERCENTO} / 100}$$

Art. 2 - OBBLIGHI DELLA PARTE PRIVATA

La parte proponente riconosce la sussistenza contemporanea delle condizioni per le quali la percentuale di perequazione è stata ridotta al 10% e si impegna a rispettare la condizioni definite dagli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa. In particolare ricorrono contemporaneamente tutte le seguenti condizioni:

- è prevista la realizzazione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia per soddisfare le esigenze abitative proprie e/o dei famigliari fino al secondo grado (figli, fratelli, nipoti diretti);
- verrà realizzato il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenza su una volumetria esistente di 545,48 mc con le caratteristiche di "1^a casa" sul mappale 1485 Fgl. 2 di Pianezze (Sezione Urbana);
- il sottoscritto beneficiario si impegna a non cedere l'immobile, a non affittarlo nemmeno parzialmente e a non costituire sullo stesso diritti reali di godimento a favore di persone diverse da quelle indicate nella prima condizione, per un periodo di 10 anni dalla data del certificato di agibilità del fabbricato;

La parte privata si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a:

- formalizzare il presente impegno con "scrittura privata e dichiarazione sostitutiva di notorietà come "Accordo pubblico/privato N. 10" in ottemperanza ai criteri stabiliti con delibera del Consiglio comunale N. 30 del 28/07/2016;
- realizzare, con ogni spesa a carico della parte privata, quanto necessario agli allacciamenti alle reti necessari per l'utilizzo del nuovo fabbricato abitativo (reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...), e provvedere contestualmente alla riqualificazione funzionale della viabilità di accesso, comprese le pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti, cauzioni, ecc., comprese altresì le eventuali spese per la direzione lavori e/o per il coordinamento per la sicurezza nella progettazione e nell'esecuzione dei lavori e/o per i collaudi e/o frazionamenti e/o accatastamenti e/o rogiti notarili;
- assumere eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del titolo abilitativo necessario per l'edificazione della nuova volumetria di 400 mc. in "zona agricola", rinunciando fin d'ora a far valere tali costi a scapito del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica di cui al presente accordo;
- versare nelle casse Comunali la somma di € 6.314,14 (Euro seimilatrecentoquattordici/14),



quale corresponsione al comune della quota parte del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica attesa, da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche da parte del Comune;

- realizzare gli interventi edilizi secondo le indicazioni di cui all'elaborato grafico "Tav. U volumi e superfici a destinazione agricola oggetto di manifestazione di interesse per trasformazioni urbanistiche per la redazione della 1^a variante al piano degli interventi (P.I.)" integrata con Prot. n. 2757 del 03/06/2016, allegata al presente atto;

Qualora il procedimento di perfezionamento del PI nei termini qui stabiliti non dovesse concludersi con esito favorevole, per qualsiasi motivo, la parte privata rinuncia comunque fin d'ora espressamente e formalmente a qualsiasi attività di avversione, fatta salva la restituzione dell'eventuale contributo straordinario perequativo versato e/o lo svincolo della fidejussione corrispondente.

Art. 3 - OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune, a fronte degli obblighi assunti dalla parte privata, si impegna, nel rispetto della disciplina urbanistico - edilizia vigente, ad approvare la "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio", che comprende le trasformazioni urbanistiche dettagliate all'art. 1 e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati di "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (PI) - 2° stralcio".

Il Comune di Pianezze si riserva:

- nell'ipotesi in cui il procedimento di approvazione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" non si concludesse con esito favorevole, di non approvare lo strumento urbanistico ed il presente accordo. La parte privata rinuncia fin d'ora ad avversare la mancata approvazione.
- di ridefinire comunque i termini dell'accordo, preliminarmente all'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" e sempre sulla base degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa, qualora la nuova strumentazione urbanistica non potesse comprendere in toto le modifiche pattuite a causa di sopravvenuti condizionamenti, quali ad esempio il recepimento di pareri vincolanti espressi da Enti competenti o a seguito di osservazioni proposte come accoglibili (in tutto o in parte) al Consiglio Comunale. In tal caso è espressamente fatta salva la facoltà della parte privata di rinunciare completamente alla propria iniziativa.

Art. 4 - TRASFERIMENTO OBBLIGHI

La parte privata si impegna altresì a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune di Pianezze, gli oneri derivanti dal presente accordo, o parte di esso, dichiarandosi fin d'ora unica responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutti gli obblighi contenuti nel presente atto.

Art. 5 - VIGILANZA

In qualsiasi momento il competente Responsabile del Settore Tecnico può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni dei progetti approvati, a regola d'arte, nel rispetto delle prescrizioni del progetto, degli allegati e del presente accordo.

Art 6 - VALIDITÀ DELL'ACCORDO

La parte privata assume tutti gli oneri ed obblighi di cui al presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento.

Il presente accordo pubblico/ privato è valido, oltre che per la parte privata che sottoscrive, anche per i suoi eventuali eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo. A tal fine la parte privata si impegna ad inserire le previsioni del presente accordo negli eventuali atti di cessione delle aree o dei beni di sua proprietà compresi nell'ambito del presente accordo.

Il presente accordo 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, comprese le spese sostenute e già pagate dalla parte privata, fatta salva la sola restituzione delle somme eventualmente versate, detratte le spese sostenute dal Comune di cui questo produrrà dimostrazione.

Art. 7 - GARANZIE

La parte privata si impegna a versare il contributo straordinario perequativo prima dell'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" o a costituire una garanzia finanziaria, tramite fidejussione bancaria, immediatamente escutibile a semplice richiesta della Pubblica Amministrazione, valevole fino ad apposito svincolo da effettuarsi con nota scritta del comune e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione, per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente accordo per l'ammontare di € 6.314,14 (Euro seimilatrecentoquattordici/14), pari al 100% del beneficio pubblico riconosciuto al Comune con il presente accordo (valore della quota parte del vantaggio stimato da versare al Comune). Tale garanzia, escutibile totalmente o per quota con efficacia immediata "ad nutum" del



Comune, avrà durata sino al completo adempimento degli obblighi assunti con il presente accordo, potrà essere usata in caso di inadempimento totale o parziale degli obblighi del presente atto o in caso di mancato rispetto dei termini in esso previsti ed è svincolabile solo ed esclusivamente da parte del Comune.

Art. 8 - NORME INTEGRATIVE

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 9 - PARENTELA E LEGGE 151/75

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975, n. 151 (regime della comunione legale per i beni posseduti), i sottoscritti

- o BERTOLLO DIEGO dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni con la moglie Chiminello Nadia nata a Marostica il 14/03/1977;

Art. 10- SPESE INERENTI ALL'ATTO

Tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti al presente atto, nonché dei successivi atti di convenzione e/o cessione gratuita sono a carico della parte privata che dichiara formalmente di assumerle. È facoltà della parte privata di chiedere l'applicazione di ogni beneficio di legge anche ai fini del trattamento fiscale.

Art. 11 - CONTROVERSIE

Eventuali controversie di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovessero insorgere in merito all'interpretazione, esecuzione ed attuazione del presente accordo saranno deferite al Tribunale Amministrativo Regionale del Veneto.

Art. 12 - ACCETTAZIONE CLAUSOLE

I soggetti costituenti la parte privata dichiarano di conoscere ed espressamente approvano, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le clausole e condizioni di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 del presente accordo.

Il soggetto che sottoscrive il presente Atto autorizza il trattamento dei dati personali che lo riguardano, nei limiti degli obblighi e delle formalità derivanti dal presente atto.

Contestualmente dichiara di essere a conoscenza che il trattamento di detti dati avverrà presso l'Amministrazione comunale di Pianezze, con l'utilizzo di procedure anche informatiche, nei modi

e nei limiti necessari per perseguire le finalità istituzionali, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi, nel caso di richiesta di accesso e/o controllo.

Infine dichiara di essere informato che sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni e che il titolare del trattamento cui possono rivolgersi per l'esercizio dei loro diritti è il Segretario comunale del Comune di Pianezze”.

Presso la sede municipale, Comune di Pianezze, 03 agosto 2017.

Firme: BERTOLLO DIEGO

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Diego Bertollo', written over a horizontal line.

Carta Identità n. AS6948029 rilasciata dal Comune di Pianezze in data 18/08/2011.

Prot. N. 2757 del 03 GIUGNO 2016

COMUNE DI PIANEZZE
PROVINCIA DI VICENZA

VOLUMI E SUPERFICI A DESTINAZIONE AGRICOLA OGGETTO DI
MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER TRASFORMAZIONI
URBANISTICHE PER LA REDAZIONE DELLA 1^A VARIANTE AL
PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)

Bertollo
Diego



STUDIO TECNICO
Geom. SCALCON PIERANTONIO

via XXV Aprile n. 29/a - 36060 Pianezze * Tel/Fax 0424/75953 - Cel. 338/2691260 E-mail geomsalcon@libero.it * Cod. Fisc. SCL PNT 73M16 E970D p.i. 02596600243

TAVOLA

U

VOLUMI E SUPERFICI

SCHEMA DI CALCOLO



PROPRIETARIO

Sig. Bertollo Diego

Via Pilastro n 11/a - 36060 Pianezze (VI)

Il presente disegno non potrà essere usato per altri scopi se non con il permesso del sottoscrittore

File:Tavola volume.dwg

MAGGIO 2016

Documentazione fotografica

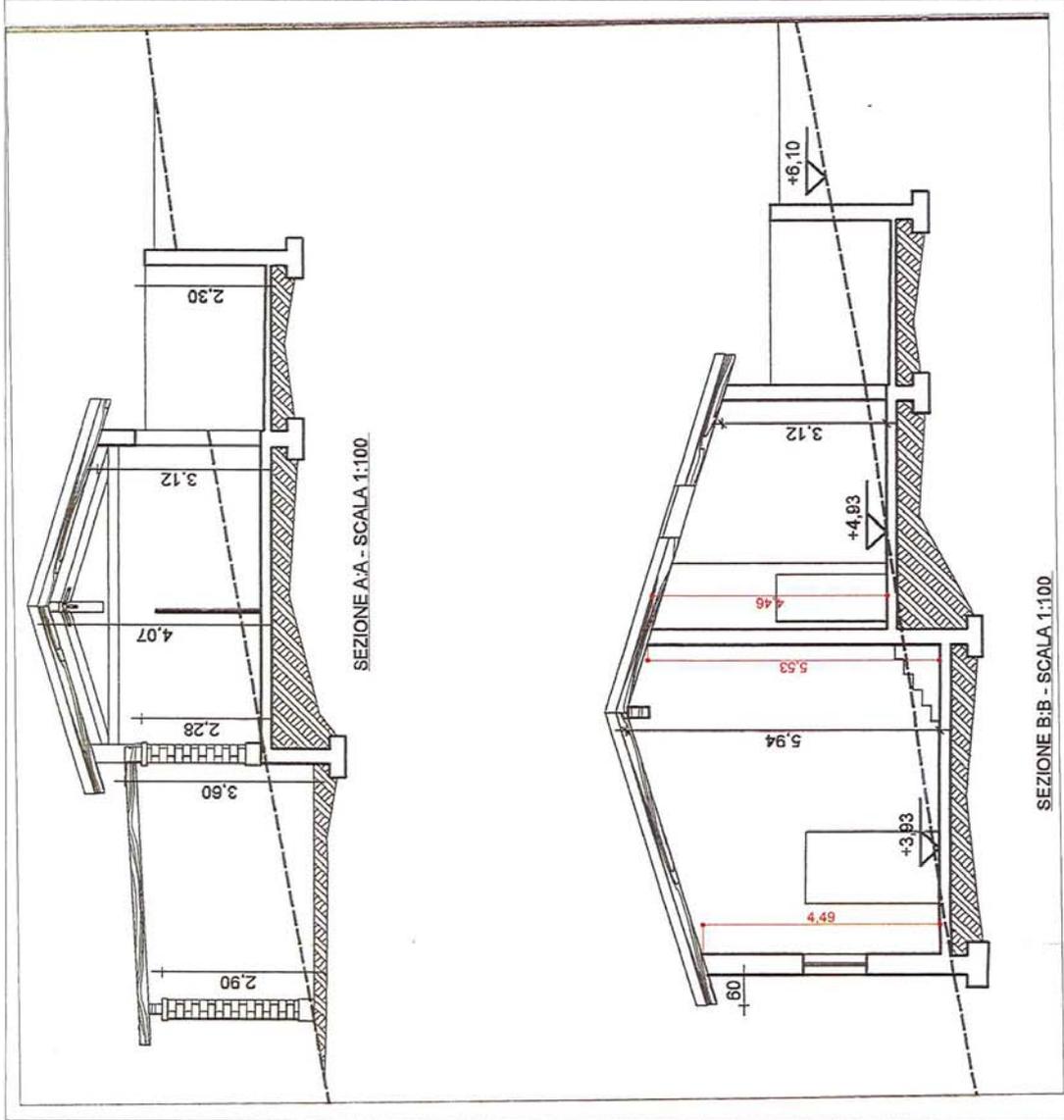


Foto 1 vista da sud



Foto 2 vista da sud accessibilità da via Lanaro

Handwritten signature or note on the right margin.



Calcolo della superficie utile e volume (ai sensi dell'art.9 NTO del P.I.)

N.	LOCALE	SUPERFICIE/mq	ALTEZZA media/m	VOLUME
1	deposito	31,02	5,22	161,77
2	deposito	7,27	5,74	41,69
3	w.c.	4,51	3,79	17,07
4	ripostiglio	4,22	3,79	15,97
5	selleria	19,05	3,79	72,10
6	deposito mangimi	9,44	3,60	33,94
7	box	9,37	3,60	33,69
8	box	9,37	3,60	33,69
9	box	9,37	3,60	33,69
10	portico	28,34	3,60	101,88
TOTALE		131,96		545,48

Luigi Barbero

SEZIONI di cui al PdC 2007.61 del 22.10.2007

ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE

PER ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO NUMERO 11

AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11 E S.M.I.

tra il Comune di Pianezze (VI) e la parte privata sotto precisata

(indirizzi e criteri delibera C.C. n. 30 del 28/07/2016)

I sottoscritti

- **BRESSAN GINO**, nato a Pianezze (VI) il 30/01/1941 - Cod. Fiscale BRSGNI41A30G560A
residente a Pianezze (VI) in Via Oldelle, n. 18,
- **TONIOLO ANNALISA**, nata Marostica (VI) il 27/06/1941 - Cod. Fisc. TNLNLS41H67E907T
residente a Pianezze (VI) in Via Oldelle, n. 18,

che saranno indicati in proseguo per brevità "parte privata",

DICHIARANO

di essere proprietari in ragione di ½ cadauno e di avere piena disponibilità dei beni/terreni seguenti in Comune di Pianezze:

a) terreno ineditato e identificato catastalmente al foglio 2, mappali 207 e 209, superficie complessiva mq. 1259, qualità:

- Mappale 207 Seminativo, CL 5, Superficie mq 678, R.D. 2,63, R.A. 1,58-----
- Mappale 209 Semin. Arbor., CL 4, Sperficie mq. 581, R.D. 3,00, R.A. 1,95-----

oggetto del presente accordo pubblico/privato, perimetrato/individuato con il numero 67 nell'Elaborato 2.1.a "manifestazioni di interesse sovrapposte al PI vigente" registrata con prot. 6115 del 23/12/2016, ed identificata con Accordo pubblico/privato numero 11 (umdici) come attribuito in intestazione.

PREMESSO

- che il Comune di Pianezze è dotato di PATI (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) approvato con DGRV n. 2716 del 15/09/2009 (pubblicata sul BUR n. 82 del 06/10/2009);
- che il Comune di Pianezze è dotato di PI (Piano degli Interventi) approvato con DCC n. 24 del 24/07/2012 e successiva "Variante N. 1 al primo piano degli Interventi (P.I.) comunale - 1° stralcio" approvata con DCC n. 32 del 26/06/2017;
- che il Comune di Pianezze ha avviato il procedimento per la redazione di una prima variante al PI;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 21/04/2016 il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale il Documento, così come previsto dall'art. 18, comma 1, della LR 23

Bressan Gino
Tonioło Annalisa

aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;

- in data 05/05/2016 prot. n. 2145 è stato fatto avviso alla cittadinanza per la “presentazione di manifestazioni di interesse per trasformazioni urbanistiche per la redazione della 1^a variante al Piano degli Interventi (P.I.)”;
- che l'articolo 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni prevede l'istituto dell'accordo pubblico-privato quale elemento per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 28/07/2016 sono stati approvati gli “indirizzi e criteri per l’attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell’art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11” ed è stato stabilito altresì che gli stessi siano strumento operativo anche per l'istituto della “perequazione urbanistica” prevista dall'articolo 35 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- che il Comune di Pianezze procederà quanto prima, appena conclusa la fase istruttoria del procedimento, all'adozione ed alla successiva approvazione della *“Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I. comunale – 2° stralcio)”*;

CONSIDERATO

- che l’area succitata, oggetto del presente accordo, è situata in via **Monteferro** , è inclusa nell'ATO n. 7 del P.A.T.I. intercomunale, ed è classificata nel vigente PI come **“zona agricola di collina”**;
- che con nota pervenuta agli atti del Comune in data **11/07/2016** prot. **3360**, successivamente integrata e rettificata in data **27/09/2016** prot. **4523**, la parte privata ha presentato autonoma manifestazione di interesse per poter *“edificare una volumetria complessiva di 1000 (mille) mc a destinazione d’uso abitativo per realizzare un fabbricato con due unità immobiliari su lotto unico, per poter realizzare la prima abitazione delle due figlie con intervento edilizio diretto (IED)*, sulla base della quale è stato definito il presente Accordo;
- che nel caso di specie è prevista la “riclassificazione da zona agricola a zona residenziale (R52) con edificazione di edificio da 1000 mc su lotto unico con due unità immobiliari”, ritenuta compatibile *“in flessibilità dell’urbanizzazione consolidata”*;
- la parte privata dichiara che la destinazione d’uso della nuova volumetria di 1000 mc chiesta è **“residenziale”** e si impegna a mantenerla tale fino a variazione dello strumento urbanistico;
- la parte privata si impegna a realizzare tutti i sottoservizi mancanti con relativi allacciamenti necessari per l’utilizzo del nuovo fabbricato abitativo (viabilità di accesso, reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...) con ogni spesa inerente alle

pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti , cauzioni, ecc. a carico della parte privata, a fronte dell'attribuzione di capacità edificatoria residenziale per 1000 mc (mille/00 metricubi) complessivi al terreno sopra identificato, nelle modalità dettagliate dall'articolato seguente;

- che nel caso di specie sussiste interesse pubblico, come previsto dall'art. 6 delle legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, in quanto la parte privata contribuirà versando un "contributo straordinario perequativo" alla realizzazione di opere pubbliche a servizio della comunità;
- che il presente accordo pubblico/ privato è stipulato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni e ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, essendo le parti nelle condizioni giuridiche previste da tale normativa;

SI IMPEGNA PER SE' E PER GLI AVENTI CAUSA PRIMA DELL'APPROVAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO DENOMINATO "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio", A CORRISPONDERE IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PEREQUATIVO STABILITO IN FORMA ECONOMICA E A SOTTOSCRIVERE IL PRESENTE IMPEGNO IN FORMA DI ACCORDO TRA IL COMUNE E LA PARTE PRIVATA DA STIPULARE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. n. 11 DEL 2004, NEL RISPETTO DI QUANTO SEGUE:

Art. 1 - OGGETTO DELL'ACCORDO

Le premesse fanno parte integrante del presente accordo.

Oggetto dell'accordo è l'assunzione, all'interno della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio, della proposta di progetto/iniziativa concertata tra la parte privata ed il Comune, previsione avente contenuto discrezionale, rispettosa della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi, avente rilevante interesse pubblico così come definita nel presente atto.

Il presente accordo costituisce parte integrante della Variante al primo Piano degli Interventi, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, è recepito con il provvedimento di adozione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio", ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nello Strumento urbanistico di variante al P.I. successivamente approvato.

L'intervento urbanistico consiste nelle trasformazioni urbanistiche dettagliate di seguito e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio" e come da indicazioni di massima riportate nella "planimetria generale scala 1:200 ed estratto catastale scala 1:2000" allegati al presente atto:

Stabile Bruno
Comune Camerino

- o nuova edificazione puntuale di un fabbricato (edificio da 1000 mc su lotto unico con due unità immobiliari) sull'area di proprietà, in flessibilità dell'urbanizzazione consolidata per esigenze familiari – prima casa di abitazione per ciascuna unità residenziale;
- o impegno a corrispondere al Comune il contributo straordinario perequativo (CSP) come sotto sviluppato.

Il calcolo della quota perequativa proporzionata al vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica in applicazione degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa è il seguente:

➤ Prima unità residenziale (1^a casa) su lotto unico con due unità immobiliari

<i>Superficie trasformata (mq)</i>	<i>Coltura attuale</i>	<i>V.A.M. (€/mq)</i>	<i>Zona IMU futura</i>	<i>Valore IMU futuro (€/mq)</i>	<i>Percentuale applicata %</i>	<i>Contributo straordinario perequativo (€)</i>
500 (convenzionale)	Prato (convenzionale)	7,82	C1 (1,00 mc/mq)	131,38	10%	5.616,36
SUP		VAM		VIMU	PERCENTO	CSP

$$\text{CSP} = \frac{\text{PERCENTO} / 100 \times \text{SUP} \times (\text{VIMU} - \text{VAM})}{1 + \text{PERCENTO} / 100}$$

➤ Seconda unità residenziale (1^a casa) su lotto unico con due unità immobiliari

<i>Superficie trasformata (mq)</i>	<i>Coltura attuale</i>	<i>V.A.M. (€/mq)</i>	<i>Zona IMU futura</i>	<i>Valore IMU futuro (€/mq)</i>	<i>Percentuale applicata %</i>	<i>Contributo straordinario perequativo (€)</i>
500 (convenzionale)	Prato (convenzionale)	7,82	C1 (1,00 mc/mq)	131,38	10%	5.616,36
SUP		VAM		VIMU	PERCENTO	CSP

$$\text{CSP} = \frac{\text{PERCENTO} / 100 \times \text{SUP} \times (\text{VIMU} - \text{VAM})}{1 + \text{PERCENTO} / 100}$$

Art. 2 - OBBLIGHI DELLA PARTE PRIVATA

La parte proponente riconosce la sussistenza contemporanea delle condizioni per le quali la percentuale di perequazione è stata ridotta al 10% e si impegna a rispettare la condizioni

definite dagli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa. In particolare ricorrono contemporaneamente tutte le seguenti condizioni:

- è prevista la realizzazione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia per soddisfare le esigenze abitative proprie e/o dei famigliari fino al secondo grado (figli, fratelli, nipoti diretti);
- verrà realizzata una volumetria massima di 1000 mc su lotto unico con due unità immobiliari;
- il sottoscritto beneficiario si impegna a non cedere l'immobile, a non affittarlo nemmeno parzialmente e a non costituire sullo stesso diritti reali di godimento a favore di persone diverse da quelle indicate nella prima condizione, per un periodo di 10 anni dalla data del certificato di agibilità del fabbricato;
- il beneficiario si impegna a trasferire la residenza nell'immobile oggetto dell'agevolazione entro 6 mesi dalla data dell'agibilità e mantenerci la residenza per 10 anni da tale data;

Qualora per esigenze sopravvenute, con la sola esclusione della causa di morte del beneficiario, la ditta che ha sottoscritto l'accordo o i suoi aventi causa, intendessero vendere o affittare o costituire altri diritti reali di godimento a terzi sull'immobile prima dei termini sopra indicati, dovranno comunicarlo al Comune corrispondendo un indennizzo-penale pari alla differenza tra la perequazione generica e quella condizionata, maggiorato del 50%.

L'importo così rivalutato e maggiorato sarà proporzionato al periodo residuo rispetto ai tempi sopra definiti alla data di richiesta dello svincolo.

La parte privata si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a:

- formalizzare il presente impegno con "scrittura privata e dichiarazione sostitutiva di notorietà come "Accordo pubblico/privato N. 11" in ottemperanza ai criteri stabiliti con delibera del Consiglio comunale N. 30 del 28/07/2016;
- realizzare, con ogni spesa a carico della parte privata, quanto necessario agli allacciamenti alle reti necessari per l'utilizzo del nuovo fabbricato abitativo (reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...), e provvedere contestualmente alla riqualificazione funzionale della viabilità di accesso, comprese le pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti, cauzioni, ecc., comprese altresì le eventuali spese per la direzione lavori e/o per il coordinamento per la sicurezza nella progettazione e nell'esecuzione dei lavori e/o per i collaudi e/o frazionamenti e/o accatastamenti e/o rogiti notarili;
- assumere eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle

Bressan
Lena
Borislo
Cunzio

verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del titolo abilitativo necessario per l'edificazione della nuova volumetria di 1000 mc. in "flessibilità dell'urbanizzazione consolidata" (un fabbricato su unico lotto), rinunciando fin d'ora a far valere tali costi a scapito del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica di cui al presente accordo;

- versare nelle casse Comunali la somma di € 11.232,72, quale corresponsione al comune della quota parte del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica attesa, da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche da parte del Comune;
- realizzare gli interventi edilizi secondo le indicazioni di massima riportate nella "Integrazione alla richiesta prot.llo 3360 del 11/07/2016 registrata con prot. n. 4523 del 27/09/2017 completa di estratto catastale scala 1:2000 e Planimetria scala 1:200 indicante la posizione e tipologia dell'edificio ipotizzato.

Qualora il procedimento di perfezionamento del PI nei termini qui stabiliti non dovesse concludersi con esito favorevole, per qualsiasi motivo, la parte privata rinuncia comunque fin d'ora espressamente e formalmente a qualsiasi attività di avversione, fatta salva la restituzione dell'eventuale contributo straordinario perequativo versato e/o lo svincolo della fidejussione corrispondente.

Art. 3 - OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune, a fronte degli obblighi assunti dalla parte privata, si impegna, nel rispetto della disciplina urbanistico - edilizia vigente, ad approvare la "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio", che comprende le trasformazioni urbanistiche dettagliate all'art. 1 e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati di "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (PI) - 2° stralcio".

Il Comune di Pianezze si riserva:

- nell'ipotesi in cui il procedimento di approvazione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (PI) - 2° stralcio" non si concludesse con esito favorevole, di non approvare lo strumento urbanistico ed il presente accordo. La parte privata rinuncia fin d'ora ad avversare la mancata approvazione.
- di ridefinire comunque i termini dell'accordo, preliminarmente all'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" e sempre sulla base degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa, qualora la nuova strumentazione

urbanistica non potesse comprendere in toto le modifiche pattuite a causa di sopravvenuti condizionamenti, quali ad esempio il recepimento di pareri vincolanti espressi da Enti competenti o a seguito di osservazioni proposte come accoglibili (in tutto o in parte) al Consiglio Comunale. In tal caso è espressamente fatta salva la facoltà della parte privata di rinunciare completamente alla propria iniziativa.

Art. 4 - TRASFERIMENTO OBBLIGHI

La parte privata si impegna altresì a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune di Pianezze, gli oneri derivanti dal presente accordo, o parte di esso, dichiarandosi fin d'ora unica responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutti gli obblighi contenuti nel presente atto.

Art. 5 - VIGILANZA

In qualsiasi momento il competente Responsabile del Settore Tecnico può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni dei progetti approvati, a regola d'arte, nel rispetto delle prescrizioni del progetto, degli allegati e del presente accordo.

Art 6 - VALIDITÀ DELL'ACCORDO

La parte privata assume tutti gli oneri ed obblighi di cui al presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento.

Il presente accordo pubblico/ privato è valido, oltre che per la parte privata che sottoscrive, anche per i suoi eventuali eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo. A tal fine la parte privata si impegna ad inserire le previsioni del presente accordo negli eventuali atti di cessione delle aree o dei beni di sua proprietà compresi nell'ambito del presente accordo.

Il presente accordo 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, comprese le spese sostenute e già pagate dalla parte privata, fatta salva la sola restituzione delle somme eventualmente versate, detratte le spese sostenute dal Comune di cui questo produrrà dimostrazione.

Art. 7 - GARANZIE

La parte privata si impegna a versare il contributo straordinario perequativo prima dell'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" o a costituire una garanzia finanziaria, tramite fidejussione bancaria, immediatamente escutibile a

Stefano Ceiso
Maurizio Lombardi

semplice richiesta della Pubblica Amministrazione, valevole fino ad apposito svincolo da effettuarsi con nota scritta del comune e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione, per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente accordo per l'ammontare di € 11.232,72 (Euro undicimiladuecentotrentadue/72), pari al 100% del beneficio pubblico riconosciuto al Comune con il presente accordo (valore della quota parte del vantaggio stimato da versare al Comune).

Tale garanzia, escutibile totalmente o per quota con efficacia immediata "ad nutum" del Comune, avrà durata sino al completo adempimento degli obblighi assunti con il presente accordo, potrà essere usata in caso di inadempimento totale o parziale degli obblighi del presente atto o in caso di mancato rispetto dei termini in esso previsti ed è svincolabile solo ed esclusivamente da parte del Comune.

Art. 8 - NORME INTEGRATIVE

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 9 - PARENTELA E LEGGE 151/75

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975, n. 151 (regime della comunione legale per i beni posseduti), il sottoscritti

- BRESSAN GINO dichiara di essere coniugato in regime di comunione dei beni con la moglie Toniolo Annalisa nata a Marostica (VI) il 27/06/1941;
- TONIOLO ANNALISA dichiara di essere coniugata in regime di comunione dei beni con il marito Bressan Gino nato a Pianezze (VI) il 30/01/1941;

Art. 10- SPESE INERENTI ALL'ATTO

Tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti al presente atto, nonché dei successivi atti di convenzione e/o cessione gratuita sono a carico della parte privata che dichiara formalmente di assumerle. È facoltà della parte privata di chiedere l'applicazione di ogni beneficio di legge anche ai fini del trattamento fiscale.

Art. 11 - CONTROVERSIE

Eventuali controversie di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovessero insorgere in merito all'interpretazione, esecuzione ed attuazione del presente accordo saranno deferite al Tribunale Amministrativo Regionale del Veneto.

Art. 12 - ACCETTAZIONE CLAUSOLE

I soggetti costituenti la parte privata dichiarano di conoscere ed espressamente approvano, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le clausole e condizioni di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 del presente accordo.

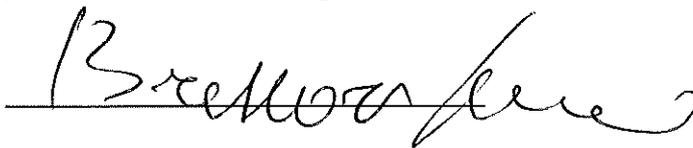
Il soggetto che sottoscrive il presente Atto autorizza il trattamento dei dati personali che lo riguardano, nei limiti degli obblighi e delle formalità derivanti dal presente atto.

Contestualmente dichiara di essere a conoscenza che il trattamento di detti dati avverrà presso l'Amministrazione comunale di Pianezze, con l'utilizzo di procedure anche informatiche, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le finalità istituzionali, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi, nel caso di richiesta di accesso e/o controllo.

Infine dichiara di essere informato che sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni e che il titolare del trattamento cui possono rivolgersi per l'esercizio dei loro diritti è il Segretario comunale del Comune di Pianezze".

Presso la sede municipale, Comune di Pianezze 03 Agosto 2017.

Firma: BRESSAN GINO



Carta Identità n° AU3299321 rilasciata dal comune di Pianezze il 29/03/2013;

Firma: TONIOLO ANNALISA

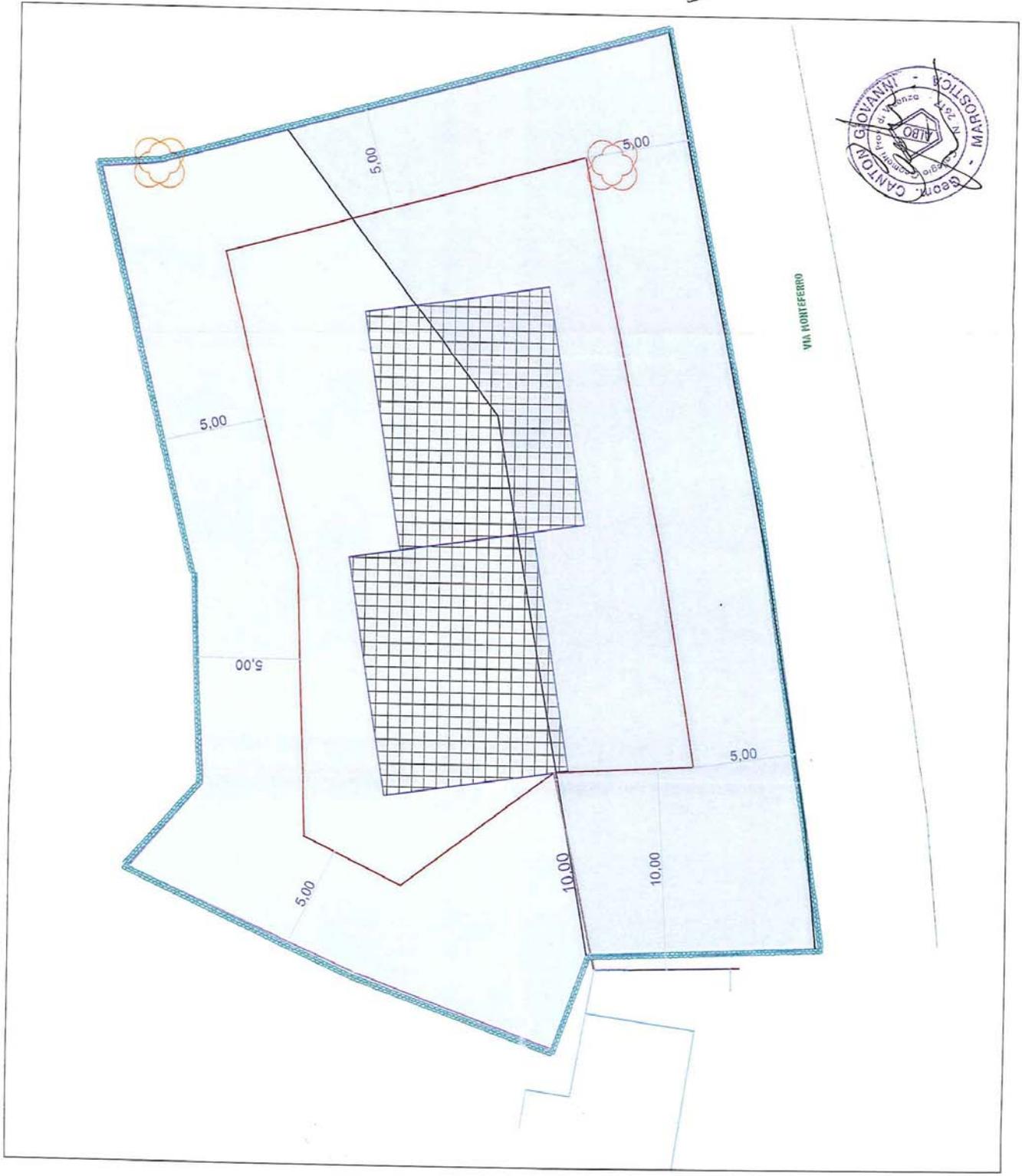


Carta Identità n° AU3299322 rilasciata dal comune di Pianezze il 04/04/2013

Freschi & C. s.p.a.
Progetto Urbanistico

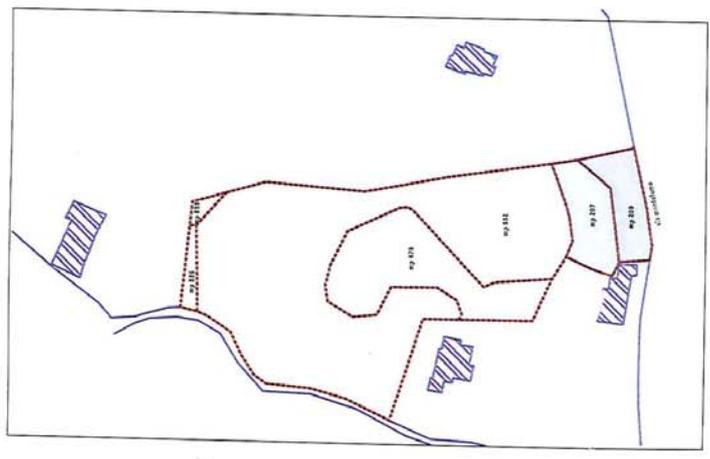


VIA MONTEFERRO



PLANIMETRIA 1:200

ESTRATTO CATASTALE FG 2 mp 207-209



LEGENDA

	mappale 207 mq 678
	mappale 209 mq 581
	limite max. di edificabilità
	lotto oggetto di richiesta
	ipotesi di edificazione

ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE
PER ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO NUMERO 12

AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11 E S.M.I.

tra il Comune di Pianezze (VI) e la parte privata sotto precisata

(indirizzi e criteri delibera C.C. n. 30 del 28/07/2016)

La sottoscritta

CORTESE MARIA, nata a Bassano del Grappa (VI) il 23/03/1963 - C.F. RTMRA63C65A703S
residente a Pianezze (VI) in Via T. Lorenzon n. 97, che sarà indicato in proseguito per brevità
"parte privata",

DICHIARA

di essere proprietario e di avere piena disponibilità dei beni/terreni seguenti in Comune di Pianezze:

- terreno con soprastante fabbricato residenziale identificato catastalmente alla Sezione Urbana unica, Foglio 1, mappale 358 sub. 2, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 3 vani, Superficie catastale 88 mq, rendita € 94,51-----
 - terreno con soprastante deposito identificato catastalmente alla Sezione Urbana unica, Foglio 1, mappale 1557 (ex 512), categoria C2, Classe 2, Consistenza 15 mq, rendita 20,92; -----
- oggetto del presente accordo pubblico/privato, perimetrato/individuato con il numero 22 nell'Elaborato 2.1.a "manifestazioni di interesse sovrapposte al PI vigente" registrata con prot. 6115 del 23/12/2016, ed identificata con Accordo pubblico/privato numero 12 (dodici) come attribuito in intestazione.

PREMESSO

- che il Comune di Pianezze è dotato di PATI (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) approvato con DGRV n. 2716 del 15/09/2009 (pubblicata sul BUR n. 82 del 06/10/2009);
- che il Comune di Pianezze è dotato di PI (Piano degli Interventi) approvato con DCC n. 24 del 24/07/2012 e successiva "variante N. 1 al primo piano degli interventi(P.I.) comunale - 1° stralcio" approvata con DCC n. 32 del 26/06/2017;
- che il Comune di Pianezze ha avviato il procedimento per la redazione di una prima variante al PI;

Cortese Maria

- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 21/04/2016 il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale il Documento, così come previsto dall'art. 18, comma 1, della LR 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- in data 05/05/2016 prot. n. 2145 è stato fatto avviso alla cittadinanza per la "presentazione di manifestazioni di interesse per trasformazioni urbanistiche per la redazione della 1^a variante al Piano degli Interventi (P.I.)";
- che l'articolo 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni prevede l'istituto dell'accordo pubblico-privato quale elemento per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 28/07/2016 sono stati approvati gli "indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11" ed è stato stabilito altresì che gli stessi siano strumento operativo anche per l'istituto della "perequazione urbanistica" prevista dall'articolo 35 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- che il Comune di Pianezze procederà quanto prima, appena conclusa la fase istruttoria del procedimento, all'adozione ed alla successiva approvazione della *"Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I. comunale – 2° stralcio)"*;

CONSIDERATO

- che l'immobile succitato è ubicato in via **Oldelle**, è inclusa nell'ATO n. 4 del P.A.T.I. intercomunale, ed è classificata nel vigente PI come **"Nucleo insediato e contrada N03 edificio con categoria di intervento n. 3"**;
- che con nota pervenuta agli atti del Comune in data **08/01/2015** prot. **48**, e successiva integrazione documentale in data **28/09/2016** prot. **4545** la parte privata ha presentato autonoma manifestazione di interesse per *"ristrutturazione ed ampliamento edificio con categoria di intervento 3 interno al nucleo N03 – ampliamento con volume max 200 mc"*, sulla base della quale è stato definito il presente Accordo;
- che nel caso di specie è previsto *l'ampliamento per max 200 mc su edificio con categoria di intervento 3, con prescrizione di copertura a doppia falda con medesimo andamento dell'edificio contiguo ad altezza inferiore a destinazione d'uso residenziale con intervento edilizio diretto (IED), ritenuto compatibile come "Intervento puntuale in contrada N03 Oldelle: ampliamento edificio con categoria di intervento 3 per max 200 mc. Si prescrive copertura a doppia falda con medesimo andamento dell'edificio contiguo ad altezza inferiore"*;
- la parte privata dichiara che la destinazione d'uso chiesta è **"residenziale"** e si impegna a mantenerla tale fino a variazione dello strumento urbanistico;

- la parte privata si impegna a realizzare tutti i sottoservizi con relativi allacciamenti necessari per l'utilizzo del nuovo fabbricato abitativo (viabilità di accesso, reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...) con ogni spesa inerente alle pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti, cauzioni, ecc. a carico della parte privata, a fronte dell'attribuzione di capacità edificatoria residenziale per circa 200,00 mc (duecento/00 metricubi) complessivi al terreno sopra identificato, nelle modalità dettagliate dall'articolato seguente;
- che nel caso di specie sussiste interesse pubblico, come previsto dall'art. 6 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, in quanto la parte privata contribuirà versando un "contributo straordinario perequativo" alla realizzazione di opere pubbliche a servizio della comunità;
- che il presente accordo pubblico/ privato è stipulato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni e ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, essendo le parti nelle condizioni giuridiche previste da tale normativa;

SI IMPEGNA PER SE' E PER GLI AVENTI CAUSA PRIMA DELL'APPROVAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO DENOMINATO "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio", A CORRISPONDERE IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PEREQUATIVO STABILITO IN FORMA ECONOMICA E A SOTTOSCRIVERE IL PRESENTE IMPEGNO IN FORMA DI ACCORDO TRA IL COMUNE E LA PARTE PRIVATA DA STIPULARE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. n. 11 DEL 2004, NEL RISPETTO DI QUANTO SEGUE:

Art. 1 - OGGETTO DELL'ACCORDO

Le premesse fanno parte integrante del presente accordo.

Oggetto dell'accordo è l'assunzione, all'interno della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio", della proposta di progetto/iniziativa concertata tra la parte privata ed il Comune, previsione avente contenuto discrezionale, rispettosa della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi, avente rilevante interesse pubblico così come definita nel presente atto.

Il presente accordo costituisce parte integrante della Variante al primo Piano degli Interventi, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, è recepito con il provvedimento di adozione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio", ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nello Strumento urbanistico di variante al P.I. successivamente approvato.

Cortina Albano

L'intervento urbanistico consiste nelle trasformazioni urbanistiche dettagliate di seguito e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" e come da indicazioni di massima riportate nella "planimetria generale scala 1:200" allegata al presente atto :

- realizzazione nuovo volume di 200 mc (max) in ampliamento all'attuale edificio residenziale in contrada – intervento puntuale in contrada N03 Via Oldelle su immobile di proprietà a servizio di abitazioni esistenti;
- impegno a corrispondere al Comune il contributo straordinario perequativo (CSP) come sotto sviluppato.

Il calcolo della quota perequativa proporzionata al vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica in applicazione degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa è il seguente:

<i>Superficie trasformata (mq)</i>	<i>Coltura attuale</i>	<i>V.A.M. (€/mq)</i>	<i>Zona IMU futura</i>	<i>Valore IMU futuro (€/mq)</i>	<i>Percentuale applicata %</i>	<i>Contributo straordinario perequativo (€)</i>
200,00 (convenzionale)	Prato (convenzionale)	7,82	E - Nucleo (nuova edificazione)	105,10	25%	€ 4.421,82
SUP		VAM		VIMU	PERCENTO	CSP

$$CSP = \frac{PERCENTO}{100} \times SUP \times (VIMU - VAM)$$

$$1 + \frac{PERCENTO}{100}$$

Art. 2 - OBBLIGHI DELLA PARTE PRIVATA

La parte privata si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a:

- formalizzare il presente impegno con "scrittura privata e dichiarazione sostitutiva di notorietà come "Accordo pubblico/privato N. 12" in ottemperanza ai criteri stabiliti con delibera del Consiglio comunale N. 30 del 28/07/2016;
- realizzare, con ogni spesa a carico della parte privata, quanto necessario agli allacciamenti alle reti necessari per l'utilizzo del nuovo fabbricato abitativo (reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...), e provvedere contestualmente alla riqualificazione funzionale della viabilità di accesso, comprese le pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti , cauzioni, ecc. , comprese altresì le eventuali spese per la direzione lavori e/o per il coordinamento per la sicurezza nella progettazione e nell'esecuzione dei lavori e/o per i collaudi e/o

- frazionamenti e/o accatastamenti e/o rogiti notarili;
- assumere eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del titolo abilitativo necessario per l'ampliamento di volumetria residenziale di 200 mc. (sui mappali 358 sub. 2 e 1557) quale intervento puntuale su fabbricato in "contrada N03", rinunciando fin d'ora a far valere tali costi a scapito del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica di cui al presente accordo;
 - versare nelle casse Comunali la somma di € 4.421,22 quale corresponsione al comune della quota parte del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica attesa, da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche da parte del Comune;
 - realizzare gli interventi edilizi secondo le indicazioni di massima riportate nella "planimetria generale scala 1:200 immobile" sugli immobili al Fg 1 Mapp. 358 sub 2 e mappale 1557 (vedi proposta progettuale integrata con prot. 4545/2016" allegata al presente atto;

Qualora il procedimento di perfezionamento del PI nei termini qui stabiliti non dovesse concludersi con esito favorevole, per qualsiasi motivo, la parte privata rinuncia comunque fin d'ora espressamente e formalmente a qualsiasi attività di avversione, fatta salva la restituzione dell'eventuale contributo straordinario perequativo versato e/o lo svincolo della fidejussione corrispondente.

Art. 3 - OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune, a fronte degli obblighi assunti dalla parte privata, si impegna, nel rispetto della disciplina urbanistico - edilizia vigente, ad approvare la "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio", che comprende le trasformazioni urbanistiche dettagliate all'art. 1 e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati di "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (PI) - 2° stralcio".

Il Comune di Pianezze si riserva:

- nell'ipotesi in cui il procedimento di approvazione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio" non si concludesse con esito favorevole, di non approvare lo strumento urbanistico ed il presente accordo. La parte privata rinuncia fin d'ora ad avversare la mancata approvazione.
- di ridefinire comunque i termini dell'accordo, preliminarmente all'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio" e sempre sulla base degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa, qualora la nuova strumentazione

Costen Morin

urbanistica non potesse comprendere in toto le modifiche pattuite a causa di sopravvenuti condizionamenti, quali ad esempio il recepimento di pareri vincolanti espressi da Enti competenti o a seguito di osservazioni proposte come accoglibili (in tutto o in parte) al Consiglio Comunale. In tal caso è espressamente fatta salva la facoltà della parte privata di rinunciare completamente alla propria iniziativa.

Art. 4 - TRASFERIMENTO OBBLIGHI

La parte privata si impegna altresì a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune di Pianezze, gli oneri derivanti dal presente accordo, o parte di esso, dichiarandosi fin d'ora unica responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutti gli obblighi contenuti nel presente atto.

Art. 5 - VIGILANZA

In qualsiasi momento il competente Responsabile del Settore Tecnico può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni dei progetti approvati, a regola d'arte, nel rispetto delle prescrizioni del progetto, degli allegati e del presente accordo.

Art 6 - VALIDITÀ DELL'ACCORDO

La parte privata assume tutti gli oneri ed obblighi di cui al presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento.

Il presente accordo pubblico/ privato è valido, oltre che per la parte privata che sottoscrive, anche per i suoi eventuali eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo. A tal fine la parte privata si impegna ad inserire le previsioni del presente accordo negli eventuali atti di cessione delle aree o dei beni di sua proprietà compresi nell'ambito del presente accordo.

Il presente accordo 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, comprese le spese sostenute e già pagate dalla parte privata, fatta salva la sola restituzione delle somme eventualmente versate, detratte le spese sostenute dal Comune di cui questo produrrà dimostrazione.

Art. 7 - GARANZIE

La parte privata si impegna a versare il contributo straordinario perequativo prima dell'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" o a costituire una garanzia finanziaria, tramite fidejussione bancaria, immediatamente escutibile a

semplice richiesta della Pubblica Amministrazione, valevole fino ad apposito svincolo da effettuarsi con nota scritta del comune e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione, per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente accordo per l'ammontare di € 4.421,82 (Euro quattromilaquattrocentoventuno/82), pari al 100% del beneficio pubblico riconosciuto al Comune con il presente accordo (valore della quota parte del vantaggio stimato da versare al Comune).

Tale garanzia, escutibile totalmente o per quota con efficacia immediata "ad nutum" del Comune, avrà durata sino al completo adempimento degli obblighi assunti con il presente accordo, potrà essere usata in caso di inadempimento totale o parziale degli obblighi del presente atto o in caso di mancato rispetto dei termini in esso previsti ed è svincolabile solo ed esclusivamente da parte del Comune.

Art. 8 - NORME INTEGRATIVE

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 9 - PARENTELA E LEGGE 151/75

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975, n. 151 (regime della comunione legale per i beni posseduti), il sottoscritto

- o CORTESE MARIA dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni con il marito Vitacchio Eugenio nato a Pianezze il 27/10/1958;

Art. 10- SPESE INERENTI ALL'ATTO

Tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti al presente atto, nonché dei successivi atti di convenzione e/o cessione gratuita sono a carico della parte privata che dichiara formalmente di assumerle. È facoltà della parte privata di chiedere l'applicazione di ogni beneficio di legge anche ai fini del trattamento fiscale.

Art. 11 - CONTROVERSIE

Eventuali controversie di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovessero insorgere in merito all'interpretazione, esecuzione ed attuazione del presente accordo saranno deferite al Tribunale Amministrativo Regionale del Veneto.

CORTESE MARIA

Art. 12 - ACCETTAZIONE CLAUSOLE

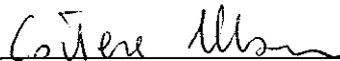
I soggetti costituenti la parte privata dichiarano di conoscere ed espressamente approvano, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le clausole e condizioni di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 del presente accordo.

Il soggetto che sottoscrive il presente Atto autorizza il trattamento dei dati personali che lo riguardano, nei limiti degli obblighi e delle formalità derivanti dal presente atto.

Contestualmente dichiara di essere a conoscenza che il trattamento di detti dati avverrà presso l'Amministrazione comunale di Pianezze, con l'utilizzo di procedure anche informatiche, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le finalità istituzionali, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi, nel caso di richiesta di accesso e/o controllo.

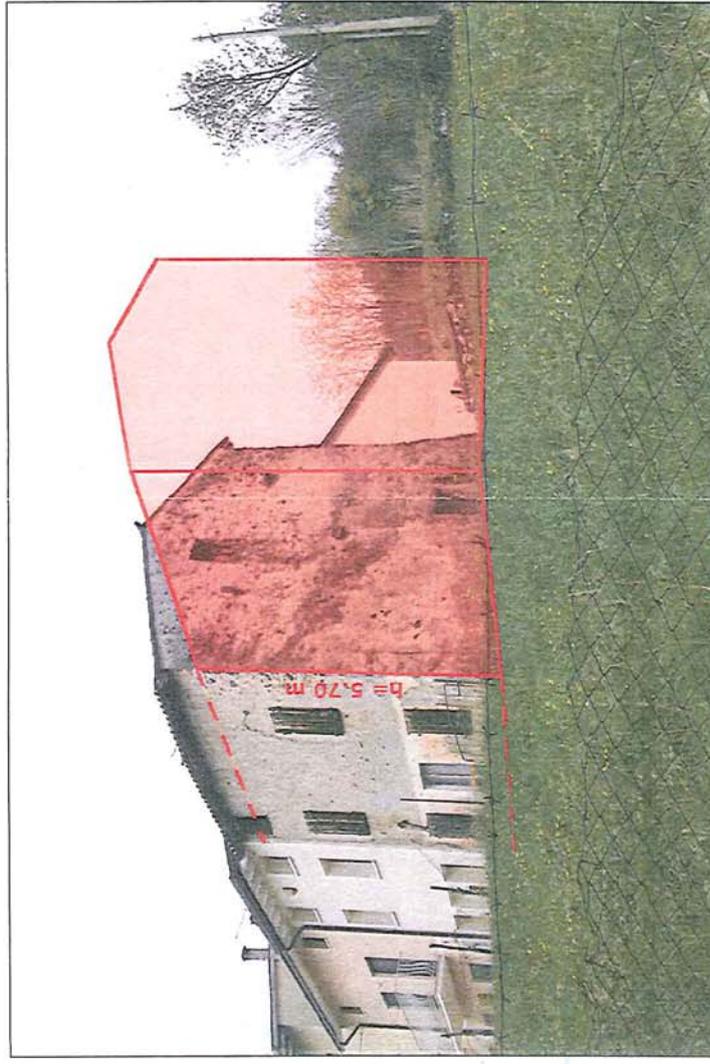
Infine dichiara di essere informato che sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni e che il titolare del trattamento cui possono rivolgersi per l'esercizio dei loro diritti è il Segretario comunale del Comune di Pianezze".

Presso la sede municipale, Comune di Pianezze, 04 agosto 2017.

Firme: *CORTESE MARIA*  _____

Carta Identità n. AR2647278 rilasciata dal Comune di Pianezze in data 02/01/2009.

Coffen
Mina



FOTOINSERIMENTO



PLANIMETRIA GENERALE
scala 1:200

**ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE
PER ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO NUMERO 13**

AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11 E S.M.I.

tra il Comune di Pianezze (VI) e la parte privata sotto precisata
(indirizzi e criteri delibera C.C. n. 30 del 28/07/2016)

La sottoscritta

- **VITACCHIO EGIDIO**, nato a Pianezze (VI) il 13/11/1952 - Cod. Fiscale VTCGDE52S13G560I
residente a Pianezze (VI) in Via Oldelle, n. 10,
- **CUMAN ROSA**, nata Schiavon (VI) il 14/07/1956 - Cod. Fisc. CMNRSO56L54I527B residente
a Pianezze (VI) in Via Oldelle, n. 10,

che saranno indicati in proseguito per brevità "parte privata",

DICHIARANO

di essere proprietari e di avere piena disponibilità degli immobili seguenti in Comune di Pianezze:

- terreno identificato catastalmente alla Sezione Urbana unica, Foglio 2, mappale 48,
superficie mq. 663, qualità Semin. Arbor. CL 2, R.D. 5,82, R.A. 3,42-----
- terreno identificato catastalmente alla Sezione Urbana unica, Foglio 2, mappale 1207,
superficie mq. 96, qualità Semin. Arbor. CL 2, R.D. 0.84, R.A. 0.50-----
- terreno con soprastanti fabbricati identificato catastalmente alla Sezione Urbana unica, Foglio
2, mappale 1223, superficie mq. 306, qualità Ente Urbano -----
- terreno con soprastanti fabbricati identificato catastalmente alla Sezione Urbana unica, Foglio
2, mappale 396 sub. 1, superficie mq. 64, qualità Ente Urbano -----

oggetto del presente accordo pubblico/privato, perimetrato/individuato con il numero 06
nell'Elaborato 2.1.a "manifestazioni di interesse sovrapposte al PI vigente" registrata con prot.
6115 del 23/12/2016, ed identificata con Accordo pubblico/privato numero 13 (tredici) come
attribuito in intestazione.

PREMESSO

- che il Comune di Pianezze è dotato di PATI (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale)
approvato con DGRV n. 2716 del 15/09/2009 (pubblicata sul BUR n. 82 del 06/10/2009);

Rosa Cuman
Egidio Vitacchio

- che il Comune di Pianezze è dotato di PI (Piano degli Interventi) approvato con DCC n. 24 del 24/07/2012 e successiva “variante N. 1 al primo piano degli interventi(P.I.) comunale - 1° stralcio” approvata con DCC n. 32 del 26/06/2017;
- che il Comune di Pianezze ha avviato il procedimento per la redazione di una prima variante al PI;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 21/04/2016 il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale il Documento, così come previsto dall'art. 18, comma 1, della LR 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- in data 05/05/2016 prot. n. 2145 è stato fatto avviso alla cittadinanza per la “presentazione di manifestazioni di interesse per trasformazioni urbanistiche per la redazione della 1^ variante al Piano degli Interventi (P.I.)”;
- che l'articolo 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni prevede l'istituto dell'accordo pubblico-privato quale elemento per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 28/07/2016 sono stati approvati gli “indirizzi e criteri per l’attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11” ed è stato stabilito altresì che gli stessi siano strumento operativo anche per l'istituto della “perequazione urbanistica” prevista dall'articolo 35 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- che il Comune di Pianezze procederà quanto prima, appena conclusa la fase istruttoria del procedimento, all’adozione ed alla successiva approvazione della “*Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I. comunale – 2° stralcio)*”;

CONSIDERATO

- che l’immobile succitato è ubicato in via **Oldelle**, è inclusa nell'ATO n. 4 del P.A.T.I. intercomunale, ed è classificata nel vigente PI come “**Nucleo insediato e contrada N03 edificio con categoria di intervento n. 3**”;
- che con nota pervenuta agli atti del Comune in data **14/02/2013** prot. **960**, e successiva integrazione documentale in data **10/10/2016** prot. **4760** la parte privata ha presentato autonoma manifestazione di interesse per “*ricomposizione volumi esistenti in nucleo N03, con recupero volume annesso agricolo già oggetto di prescrizione di demolizione per 195 mc e ampliamento accessorio di 70 mc con riordino area pertinenziale*”, precisando i volumi interessati e proponendo la definizione plani volumetrica complessiva dell'intervento”, sulla base della quale è stato definito il presente Accordo;
- che nel caso di specie è previsto un intervento edilizio-urbanistico mediante intervento edilizio diretto (IED), ritenuto compatibile come “*Intervento puntuale in contrada N03*”

Oldelle: demolizione piccoli accessori isolati, ricomposizione con ampliamento annesso esistente, riconoscimento porzione e cambio d'uso con prescrizioni piani volumetriche sul volume esistente;

- la parte privata dichiara che la destinazione d'uso chiesta è "residenziale" e si impegna a mantenerla tale fino a variazione dello strumento urbanistico;
- la parte privata si impegna a realizzare tutti i sottoservizi con relativi allacciamenti necessari per l'utilizzo del nuovo fabbricato abitativo (viabilità di accesso, reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...) con ogni spesa inerente alle pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti, cauzioni, ecc. a carico della parte privata, a fronte della "ricomposizione con ampliamento annesso esistente, riconoscimento porzione e cambio d'uso con prescrizioni piani volumetriche sul volume esistente";
- che nel caso di specie sussiste interesse pubblico, come previsto dall'art. 6 delle legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, in quanto la parte privata contribuirà versando un "contributo straordinario perequativo" alla realizzazione di opere pubbliche a servizio della comunità;
- che il presente accordo pubblico/ privato è stipulato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni e ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, essendo le parti nelle condizioni giuridiche previste da tale normativa;

SI IMPEGNA PER SE' E PER GLI AVENTI CAUSA PRIMA DELL'APPROVAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO DENOMINATO "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio", A CORRISPONDERE IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PEREQUATIVO STABILITO IN FORMA ECONOMICA E A SOTTOSCRIVERE IL PRESENTE IMPEGNO IN FORMA DI ACCORDO TRA IL COMUNE E LA PARTE PRIVATA DA STIPULARE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. n. 11 DEL 2004, NEL RISPETTO DI QUANTO SEGUE:

Art. 1 - OGGETTO DELL'ACCORDO

Le premesse fanno parte integrante del presente accordo.

Oggetto dell'accordo è l'assunzione, all'interno della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio, della proposta di progetto/iniziativa concertata tra la parte privata ed il Comune, previsione avente contenuto discrezionale, rispettosa della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi, avente rilevante interesse pubblico così come definita nel presente atto.

Il presente accordo costituisce parte integrante della Variante al primo Piano degli Interventi, è

Giuseppe Pisciotta
Anna Pisciotta

soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, è recepito con il provvedimento di adozione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio", ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nello Strumento urbanistico di variante al P.I. successivamente approvato.

L'intervento urbanistico consiste nelle trasformazioni urbanistiche dettagliate di seguito e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" e come da indicazioni di massima riportate nella "planimetria generale scala 1:200" allegata al presente atto :

- o Intervento puntuale in contrada N03 Oldelle: demolizione piccoli accessori isolati, ricomposizione con ampliamento annesso esistente, riconoscimento porzione e cambio d'uso con prescrizioni plani volumetriche sul volume esistente;
- o impegno a corrispondere al Comune il contributo straordinario perequativo (CSP) come sotto sviluppato.

Il calcolo della quota perequativa proporzionata al vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica in applicazione degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa è il seguente:

<i>Superficie trasformata (mq)</i>	<i>Coltura attuale</i>	<i>V.A.M. (€/mq)</i>	<i>Zona IMU futura</i>	<i>Valore IMU futuro (€/mq)</i>	<i>Percentuale applicata %</i>	<i>Contributo straordinario perequativo (€)</i>
265,00 (convenzionale)	Prato (convenzionale)	7,82	E - Nucleo (nuova edificazione)	105,10	25%	€ 5.155,84
SUP		VAM		VIMU	PERCENTO	CSP

$$CSP = \frac{PERCENTO}{100} \times SUP \times (VIMU - VAM)$$

$$\frac{1 + PERCENTO}{100}$$

Art. 2 - OBBLIGHI DELLA PARTE PRIVATA

La parte privata si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a:

- formalizzare il presente impegno con "scrittura privata e dichiarazione sostitutiva di notorietà come "Accordo pubblico/privato N. 13" in ottemperanza ai criteri stabiliti con delibera del Consiglio comunale N. 30 del 28/07/2016;
- realizzare, con ogni spesa a carico della parte privata, quanto necessario agli allacciamenti alle reti necessari per l'utilizzo del nuovo fabbricato abitativo (reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...), e provvedere contestualmente

alla riqualificazione funzionale della viabilità di accesso, comprese le pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti, cauzioni, ecc., comprese altresì le eventuali spese per la direzione lavori e/o per il coordinamento per la sicurezza nella progettazione e nell'esecuzione dei lavori e/o per i collaudi e/o frazionamenti e/o accatastamenti e/o rogiti notarili;

- assumere eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del titolo abilitativo necessario per l'intervento puntuale in contrada N03 Oldelle come sopra descritto (sui mappali 1223 e 396 del foglio 2) quale intervento puntuale su fabbricato in "contrada N03", rinunciando fin d'ora a far valere tali costi a scapito del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica di cui al presente accordo;
- versare nelle casse Comunali la somma di € 5.155.84 quale corresponsione al comune della quota parte del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica attesa, da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche da parte del Comune;
- realizzare gli interventi edilizi secondo le indicazioni di massima riportate nella "planimetria generale scala 1:200 immobile" sugli immobili al Fg 1 Mapp. 358 sub 2 e mappale 1557 (vedi proposta progettuale integrata con prot. 4760/2016 allegata al presente atto corredata anche della dichiarazione di "presa atto di terzi confinanti");

Qualora il procedimento di perfezionamento del PI nei termini qui stabiliti non dovesse concludersi con esito favorevole, per qualsiasi motivo, la parte privata rinuncia comunque fin d'ora espressamente e formalmente a qualsiasi attività di avversione, fatta salva la restituzione dell'eventuale contributo straordinario perequativo versato e/o lo svincolo della fidejussione corrispondente.

Art. 3 - OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune, a fronte degli obblighi assunti dalla parte privata, si impegna, nel rispetto della disciplina urbanistico - edilizia vigente, ad approvare la "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio", che comprende le trasformazioni urbanistiche dettagliate all'art. 1 e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati di "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (PI) - 2° stralcio".

Il Comune di Pianezze si riserva:

- nell'ipotesi in cui il procedimento di approvazione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio" non si concludesse con esito favorevole, di non approvare lo strumento urbanistico ed il presente accordo. La parte privata rinuncia fin

Rosa
Cenni
Ezio Di Turchi

d'ora ad avversare la mancata approvazione.

- di ridefinire comunque i termini dell'accordo, preliminarmente all'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" e sempre sulla base degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa, qualora la nuova strumentazione urbanistica non potesse comprendere in toto le modifiche pattuite a causa di sopravvenuti condizionamenti, quali ad esempio il recepimento di pareri vincolanti espressi da Enti competenti o a seguito di osservazioni proposte come accoglibili (in tutto o in parte) al Consiglio Comunale. In tal caso è espressamente fatta salva la facoltà della parte privata di rinunciare completamente alla propria iniziativa.

Art. 4 - TRASFERIMENTO OBBLIGHI

La parte privata si impegna altresì a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune di Pianezze, gli oneri derivanti dal presente accordo, o parte di esso, dichiarandosi fin d'ora unica responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutti gli obblighi contenuti nel presente atto.

Art. 5 - VIGILANZA

In qualsiasi momento il competente Responsabile del Settore Tecnico può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni dei progetti approvati, a regola d'arte, nel rispetto delle prescrizioni del progetto, degli allegati e del presente accordo.

Art 6 - VALIDITÀ DELL'ACCORDO

La parte privata assume tutti gli oneri ed obblighi di cui al presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento.

Il presente accordo pubblico/ privato è valido, oltre che per la parte privata che sottoscrive, anche per i suoi eventuali eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo. A tal fine la parte privata si impegna ad inserire le previsioni del presente accordo negli eventuali atti di cessione delle aree o dei beni di sua proprietà compresi nell'ambito del presente accordo.

Il presente accordo 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, comprese le spese sostenute e già pagate dalla parte privata, fatta salva la sola restituzione delle somme eventualmente versate, detratte le spese sostenute dal Comune di cui questo produrrà dimostrazione.

Art. 7 - GARANZIE

La parte privata si impegna a versare il contributo straordinario perequativo prima dell'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" o a costituire una garanzia finanziaria, tramite fidejussione bancaria, immediatamente escutibile a semplice richiesta della Pubblica Amministrazione, valevole fino ad apposito svincolo da effettuarsi con nota scritta del comune e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione, per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente accordo per l'ammontare di € 5.155,84 (Euro cinquemilacentocinquantacinque/84), pari al 100% del beneficio pubblico riconosciuto al Comune con il presente accordo (valore della quota parte del vantaggio stimato da versare al Comune).

Tale garanzia, escutibile totalmente o per quota con efficacia immediata "ad nutum" del Comune, avrà durata sino al completo adempimento degli obblighi assunti con il presente accordo, potrà essere usata in caso di inadempimento totale o parziale degli obblighi del presente atto o in caso di mancato rispetto dei termini in esso previsti ed è svincolabile solo ed esclusivamente da parte del Comune.

Art. 8 - NORME INTEGRATIVE

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 9 - PARENTELA E LEGGE 151/75

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975, n. 151 (regime della comunione legale per i beni posseduti), il sottoscritti

- o VITACCHIO EGIDIO dichiara di essere coniugata in regime di comunione dei beni con la moglie CUMAN ROSA nata a Schiavon il 14/07/1956;
- o CUMAN ROSA dichiara di essere coniugata in regime di comunione dei beni con il marito Vitacchio Egiodio nato a Pianezze il 13/11/1952;

Art. 10- SPESE INERENTI ALL'ATTO

Tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti al presente atto, nonché dei successivi atti di convenzione e/o cessione gratuita sono a carico della parte privata che dichiara formalmente di assumerle. È facoltà della parte privata di chiedere l'applicazione di ogni beneficio di legge anche ai fini del trattamento fiscale.

Art. 11 - CONTROVERSIE

Eventuali controversie di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovessero insorgere in merito all'interpretazione, esecuzione ed attuazione del presente accordo saranno deferite al Tribunale Amministrativo Regionale del Veneto.

Art. 12 - ACCETTAZIONE CLAUSOLE

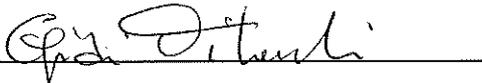
I soggetti costituenti la parte privata dichiarano di conoscere ed espressamente approvano, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le clausole e condizioni di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 del presente accordo.

Il soggetto che sottoscrive il presente Atto autorizza il trattamento dei dati personali che lo riguardano, nei limiti degli obblighi e delle formalità derivanti dal presente atto.

Contestualmente dichiara di essere a conoscenza che il trattamento di detti dati avverrà presso l'Amministrazione comunale di Pianezze, con l'utilizzo di procedure anche informatiche, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le finalità istituzionali, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi, nel caso di richiesta di accesso e/o controllo.

Infine dichiara di essere informato che sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni e che il titolare del trattamento cui possono rivolgersi per l'esercizio dei loro diritti è il Segretario comunale del Comune di Pianezze".

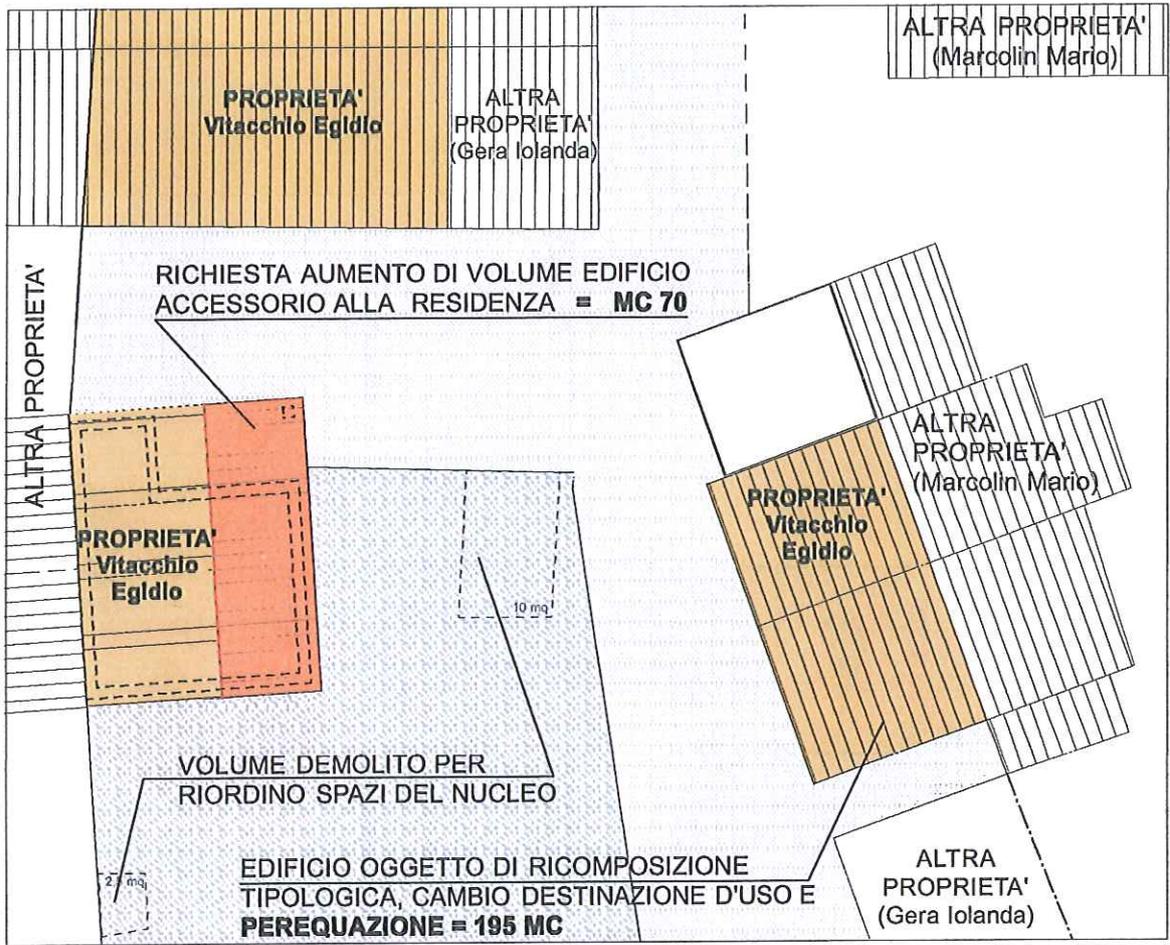
Presso la sede municipale, Comune di Pianezze, 12 settembre 2017.

Firme: VITACCHIO EGIDIO 

Carta Identità n. AU3299448 rilasciata dal Comune di Pianezze in data 31/07/2013

Firme: CUMAN ROSA 

Carta Identità n. AU3299447 rilasciata dal Comune di Pianezze in data 31/07/2013



PLANIMETRIA STATO FUTURO_1:200

Ann. Pisa

Gr. Tituli

PLANIMETRIA GENERALE STATO STATO FUTURO

DICHIARAZIONE DI PRESA D'ATTO

la sottoscritta sig.ra Gera Iolanda nata a Pianezze (VI) il 05/07/1933, residente a Pianezze (VI) in via Oldelle n. 8, Codice Fiscale GRE LND 33L45 G560C, visti:

il proprio diritto di passaggio;

la proposta di intervento di ricomposizione del volume esistente nella proprietà confinante del sig. Vitacchio Egidio, nato a Pianezze il 13/11/1952 e residente a Pianezze in via Oldelle n. 10, Codice Fiscale VTC GDE 52S13 G560I;

DICHIARA

di aver preso atto della proposta di intervento e sottoscrive per accettazione quanto esposto negli elaborati.

VICENZA, 04-10-2016

LA DICHIARANTE

Gera Iolanda

ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE

PER ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO NUMERO 14

AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11 E S.M.I.

tra il Comune di Pianezze (VI) e la parte privata sotto precisata

(indirizzi e criteri delibera C.C. n. 30 del 28/07/2016)

I sottoscritti

- **MOSCATO ROBERTO**, nato a Pianezze (VI) il 17/04/1953 - Cod. Fiscale MSCRRT53D17G56OW, residente a Pianezze (VI) in Via Oldelle, n. 2,
- **LAZZARETTO CATERINA**, nata Fara Vicentino (VI) il 17/12/1958 - Codice Fiscale LZZCRN58T57D496M, residente a Pianezze (VI) in Via Oldelle, n. 2,

che saranno indicati in proseguo per brevità "parte privata",

DICHIARANO

di essere proprietari e di avere piena disponibilità dei beni/terreni seguenti in Comune di Pianezze:

- Foglio 2, Mappale 760 Seminativo Arbor. CL 1, Superficie mq 121, R.D. 1,19, R.A. 0,69-----
- Foglio 2, Mappale 1708 Semin. Arbor. CL 1, Superficie mq. 620, R.D. 6,08, R.A. 3,52-----
- Foglio 2, Mappale 909 Ente Urbano, Superficie mq. 660-----
- Foglio 2, Mappale 1707 Ente Urbano, Superficie mq. 925-----
- Foglio 1, Mappale 341 Semin. Arbor. CL 2, Superficie mq 2.022, R.D. 17,75, R.A. 10,44----
- Foglio 2, Mappale 956 Ente Urbano, Superficie mq. 1.396-----
- Foglio 2, Mappale 291 Bosco cedua CL 3, Superficie mq 265, R.D. 0,19, R.A. 0,05-----

oggetto del presente accordo pubblico/privato, perimetrato/individuato inizialmente con il numero 64 nell'Elaborato 2.1.a "manifestazioni di interesse sovrapposte al PI vigente" registrata con prot. 6115 del 23/12/2016, ed identificata con Accordo pubblico/privato numero 14 (quattordici) come attribuito in intestazione.

PREMESSO

- che il Comune di Pianezze è dotato di PATI (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) approvato con DGRV n. 2716 del 15/09/2009 (pubblicata sul BUR n. 82 del 06/10/2009);
- che il Comune di Pianezze è dotato di PI (Piano degli Interventi) approvato con DCC n. 24 del 24/07/2012 e successiva "Variante N. 1 al primo piano degli Interventi (P.I.) comunale - 1° stralcio" approvata con DCC n. 32 del 26/06/2017;

Moscatto Roberto

La Tronardo Caterina

- che il Comune di Pianezze ha avviato il procedimento per la redazione di una prima variante al PI;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 21/04/2016 il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale il Documento, così come previsto dall'art. 18, comma 1, della LR 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- in data 05/05/2016 prot. n. 2145 è stato fatto avviso alla cittadinanza per la "presentazione di manifestazioni di interesse per trasformazioni urbanistiche per la redazione della 1^ variante al Piano degli Interventi (P.I.)";
- che l'articolo 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni prevede l'istituto dell'accordo pubblico-privato quale elemento per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 28/07/2016 sono stati approvati gli "indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11" ed è stato stabilito altresì che gli stessi siano strumento operativo anche per l'istituto della "perequazione urbanistica" prevista dall'articolo 35 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- che il Comune di Pianezze procederà quanto prima, appena conclusa la fase istruttoria del procedimento, all'adozione ed alla successiva approvazione della *"Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I. comunale – 2° stralcio)"*;

CONSIDERATO

- che l'area succitata, oggetto del presente accordo, è situata in via **Oldelle**, è inclusa nell'ATO n. 4 del P.A.T.I. intercomunale, ed è classificata nel vigente PI come **"zona agricola di collina"**;
- che con nota pervenuta agli atti del Comune in data **03/02/2017** prot. **623**, successivamente integrata e rettificata in data **14/02/2017** prot. **828**, la parte privata ha presentato autonoma manifestazione di interesse per poter procedere con *"cambio destinazione d'uso di fabbricato (attualmente agriturismo dismesso) da agricolo a commerciale per somministrazione alimenti e bevande/trattoria, con individuazione e dotazione dei relativi spazi a parcheggio a misura"* con intervento edilizio diretto (IED), sulla base della quale è stato definito il presente Accordo;
- che nel caso di specie la richiesta di "cambio d'uso con realizzazione di parcheggi su area di proprietà" è ritenuta ritenuta compatibile in quanto *"Previsione puntuale in zona agricola E14: in relazione alla prossimità del nucleo insediato, all'accessibilità e alla già adeguata funzionalità dei locali, previa individuazione del parcheggio in misura corrispondente alla superficie commerciale. Si perequa assimilando a nuova residenza la destinazione futura e*

ad accessorio residenziale quella originaria”;

- la parte privata dichiara che la nuova destinazione d'uso della volumetria esistente è “commerciale per somministrazione alimenti e bevande - trattoria” e si impegna a mantenerla tale fino a variazione dello strumento urbanistico;
- la parte privata si impegna a realizzare tutti i sottoservizi mancanti con relativi allacciamenti necessari per l'utilizzo del nuovo fabbricato abitativo (viabilità di accesso, reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...) con ogni spesa inerente alle pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti, cauzioni, ecc. a carico della parte privata, a fronte dell'attribuzione della nuova destinazione d'uso “commerciale” sulla volumetria esistente, nelle modalità dettagliate dall'articolato seguente;
- che nel caso di specie sussiste interesse pubblico, come previsto dall'art. 6 delle legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, in quanto la parte privata contribuirà versando un “contributo straordinario perequativo” alla realizzazione di opere pubbliche a servizio della comunità;
- che il presente accordo pubblico/ privato è stipulato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni e ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, essendo le parti nelle condizioni giuridiche previste da tale normativa;

SI IMPEGNA PER SE' E PER GLI AVENTI CAUSA PRIMA DELL'APPROVAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO DENOMINATO “Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio”, A CORRISPONDERE IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PEREQUATIVO STABILITO IN FORMA ECONOMICA E A SOTTOSCRIVERE IL PRESENTE IMPEGNO IN FORMA DI ACCORDO TRA IL COMUNE E LA PARTE PRIVATA DA STIPULARE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. n. 11 DEL 2004, NEL RISPETTO DI QUANTO SEGUE:

Art. 1 - OGGETTO DELL'ACCORDO

Le premesse fanno parte integrante del presente accordo.

Oggetto dell'accordo è l'assunzione, all'interno della “Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio, della proposta di progetto/iniziativa concertata tra la parte privata ed il Comune, previsione avente contenuto discrezionale, rispettosa della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi, avente rilevante interesse pubblico così come definita nel presente atto.

Il presente accordo costituisce parte integrante della Variante al primo Piano degli Interventi, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, è recepito con il provvedimento di adozione della “Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio”, ed

*Roberto
Moro
Lazzarino*

è condizionato alla conferma delle sue previsioni nello Strumento urbanistico di variante al P.I. successivamente approvato.

L'intervento urbanistico consiste nelle trasformazioni urbanistiche dettagliate di seguito e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" e come da indicazioni di massima riportate nella "planimetria generale scala 1:200 ed estratto catastale scala 1:2000" allegati al presente atto:

- cambio destinazione d'uso di fabbricato (attualmente agriturismo dismesso) da agricolo a commerciale per somministrazione alimenti e bevande/trattoria, con individuazione e dotazione dei relativi spazi a parcheggio;
- impegno a corrispondere al Comune il contributo straordinario perequativo (CSP) come sotto sviluppato.

Il calcolo della quota perequativa proporzionata al vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica in applicazione degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa è il seguente:

<i>Superficie trasformata (mq)</i>	<i>Coltura attuale</i>	<i>V.A.M. (€/mq)</i>	<i>Zona IMU futura</i>	<i>Valore IMU futuro (€/mq)</i>	<i>Percentuale applicata %</i>	<i>Contributo straordinario perequativo (€)</i>
2.264 (convenzionale)	Agriturismo (valore 50% della residenzae)	32,85	C1 (0.50 mc/mq)	65,69	25%	14.872,22
SUP		VAM		VIMU	PERCENTO	CSP

$$\text{CSP} = \frac{\text{PERCENTO} / 100 \times \text{SUP} \times (\text{VIMU} - \text{VAM})}{1 + \text{PERCENTO} / 100}$$

Art. 2 - OBBLIGHI DELLA PARTE PRIVATA

La parte privata si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a:

- formalizzare il presente impegno con "scrittura privata e dichiarazione sostitutiva di notorietà come "Accordo pubblico/privato N. 14" in ottemperanza ai criteri stabiliti con delibera del Consiglio comunale N. 30 del 28/07/2016;
- realizzare, con ogni spesa a carico della parte privata, quanto necessario agli allacciamenti alle reti necessari per l'utilizzo del nuovo fabbricato abitativo (reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...), e provvedere contestualmente alla riqualificazione funzionale della viabilità di accesso, comprese le pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti, cauzioni, ecc., comprese altresì le eventuali spese per la direzione lavori e/o per il coordinamento

per la sicurezza nella progettazione e nell'esecuzione dei lavori e/o per i collaudi e/o frazionamenti e/o accatastamenti e/o rogiti notarili;

- assumere eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del titolo abilitativo necessario per in cambio di destinazione d'uso a "commerciale" della volumetria esistente (ora agriturismo, mappale 909) e per la realizzazione degli spazi a parcheggio in misura corrispondente alla superficie commerciale, quale intervento puntuale in zona agricola E14, rinunciando fin d'ora a far valere tali costi a scomputo del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica di cui al presente accordo;
- versare nelle casse Comunali la somma di € 14.872,22 quale corresponsione al comune della quota parte del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica attesa, da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche da parte del Comune;
- realizzare gli interventi edilizi secondo le indicazioni di massima riportate nella "planimetria generale scala 1:200 – Allegato C" indicante l'area esterna a parcheggio/accesso e manovra sui mappali 341 Fgl 1 e mappali 956, 291, 909, 760, 1708 e 1707 del Fgl 2 (vedi proposta progettuale integrata con prot. 828/2017" allegata al presente atto;

Qualora il procedimento di perfezionamento del PI nei termini qui stabiliti non dovesse concludersi con esito favorevole, per qualsiasi motivo, la parte privata rinuncia comunque fin d'ora espressamente e formalmente a qualsiasi attività di avversione, fatta salva la restituzione dell'eventuale contributo straordinario perequativo versato e/o lo svincolo della fidejussione corrispondente.

Art. 3 - OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune, a fronte degli obblighi assunti dalla parte privata, si impegna, nel rispetto della disciplina urbanistico - edilizia vigente, ad approvare la "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio", che comprende le trasformazioni urbanistiche dettagliate all'art. 1 e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati di "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (PI) - 2° stralcio".

Il Comune di Pianezze si riserva:

- nell'ipotesi in cui il procedimento di approvazione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (PI) - 2° stralcio" non si concludesse con esito favorevole, di non approvare lo strumento urbanistico ed il presente accordo. La parte privata rinuncia fin d'ora ad avversare la mancata approvazione.

Chiosato Puchetti

Francesco Carbone

- di ridefinire comunque i termini dell'accordo, preliminarmente all'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" e sempre sulla base degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa, qualora la nuova strumentazione urbanistica non potesse comprendere in toto le modifiche pattuite a causa di sopravvenuti condizionamenti, quali ad esempio il recepimento di pareri vincolanti espressi da Enti competenti o a seguito di osservazioni proposte come accoglibili (in tutto o in parte) al Consiglio Comunale. In tal caso è espressamente fatta salva la facoltà della parte privata di rinunciare completamente alla propria iniziativa.

Art. 4 - TRASFERIMENTO OBBLIGHI

La parte privata si impegna altresì a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune di Pianezze, gli oneri derivanti dal presente accordo, o parte di esso, dichiarandosi fin d'ora unica responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutti gli obblighi contenuti nel presente atto.

Art. 5 - VIGILANZA

In qualsiasi momento il competente Responsabile del Settore Tecnico può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni dei progetti approvati, a regola d'arte, nel rispetto delle prescrizioni del progetto, degli allegati e del presente accordo.

Art 6 - VALIDITÀ DELL'ACCORDO

La parte privata assume tutti gli oneri ed obblighi di cui al presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento.

Il presente accordo pubblico/ privato è valido, oltre che per la parte privata che sottoscrive, anche per i suoi eventuali eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo. A tal fine la parte privata si impegna ad inserire le previsioni del presente accordo negli eventuali atti di cessione delle aree o dei beni di sua proprietà compresi nell'ambito del presente accordo.

Il presente accordo 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, comprese le spese sostenute e già pagate dalla parte privata, fatta salva la sola restituzione delle somme eventualmente versate, detratte le spese sostenute dal Comune di cui questo produrrà dimostrazione.

Art. 7 - GARANZIE

La parte privata si impegna a versare il contributo straordinario perequativo prima dell'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio" o a costituire una garanzia finanziaria, tramite fidejussione bancaria, immediatamente escutibile a semplice richiesta della Pubblica Amministrazione, valevole fino ad apposito svincolo da effettuarsi con nota scritta del comune e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione, per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente accordo per l'ammontare di € 14.872,22 (Euro quattordicimilaottocentottantadue/22), pari al 100% del beneficio pubblico riconosciuto al Comune con il presente accordo (valore della quota parte del vantaggio stimato da versare al Comune).

Tale garanzia, escutibile totalmente o per quota con efficacia immediata "ad nutum" del Comune, avrà durata sino al completo adempimento degli obblighi assunti con il presente accordo, potrà essere usata in caso di inadempimento totale o parziale degli obblighi del presente atto o in caso di mancato rispetto dei termini in esso previsti ed è svincolabile solo ed esclusivamente da parte del Comune.

Art. 8 - NORME INTEGRATIVE

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 9 - PARENTELA E LEGGE 151/75

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975, n. 151 (regime della comunione legale per i beni posseduti), il sottoscritti

- o MOSCATO ROBERTO dichiara di essere coniugato in regime di comunione dei beni con la moglie Lazzaretto Caterina nata a Fara Vicentino(VI) il 17/12/1958;
- o LAZZARETTO CATERINA dichiara di essere coniugata in regime di comunione dei beni con il marito Moscato Roberto nato a Pianezze (VI) il 17/04/1953;

Art. 10- SPESE INERENTI ALL'ATTO

Tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti al presente atto, nonché dei successivi atti di convenzione e/o cessione gratuita sono a carico della parte privata che dichiara formalmente di assumerle. È facoltà della parte privata di chiedere l'applicazione di ogni beneficio di legge anche ai fini del trattamento fiscale.

Moscato Roberto
Lazzaretto Caterina

Art. 11 - CONTROVERSIE

Eventuali controversie di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovessero insorgere in merito all'interpretazione, esecuzione ed attuazione del presente accordo saranno deferite al Tribunale Amministrativo Regionale del Veneto.

Art. 12 - ACCETTAZIONE CLAUSOLE

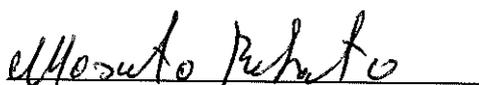
I soggetti costituenti la parte privata dichiarano di conoscere ed espressamente approvano, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le clausole e condizioni di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 del presente accordo.

Il soggetto che sottoscrive il presente Atto autorizza il trattamento dei dati personali che lo riguardano, nei limiti degli obblighi e delle formalità derivanti dal presente atto.

Contestualmente dichiara di essere a conoscenza che il trattamento di detti dati avverrà presso l'Amministrazione comunale di Pianezze, con l'utilizzo di procedure anche informatiche, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le finalità istituzionali, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi, nel caso di richiesta di accesso e/o controllo.

Infine dichiara di essere informato che sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni e che il titolare del trattamento cui possono rivolgersi per l'esercizio dei loro diritti è il Segretario comunale del Comune di Pianezze".

Presso la sede municipale, Comune di Pianezze 19 settembre 2017.

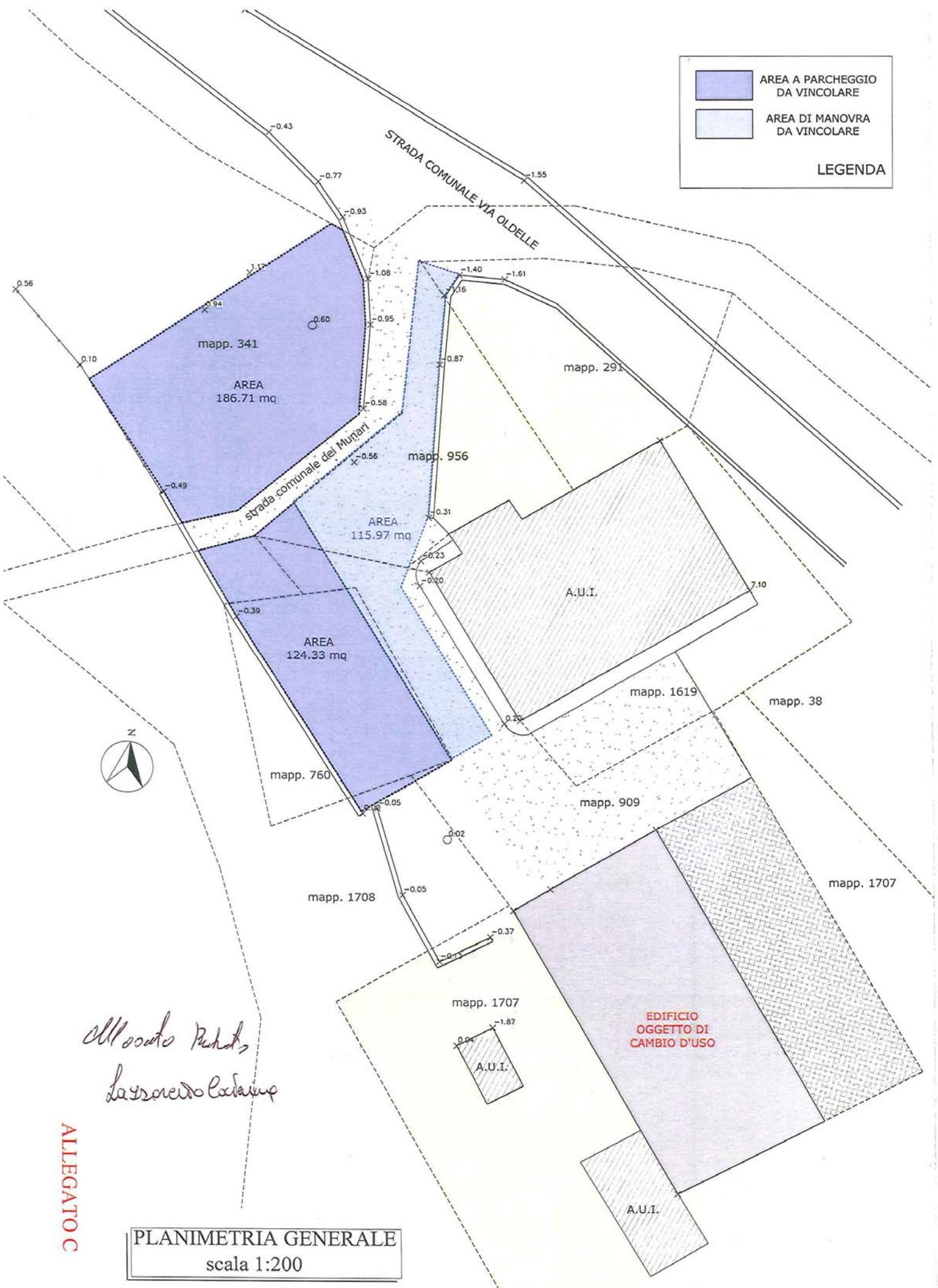
Firma: MOSCATO ROBERTO 

Carta Identità n° AV7936305

Firma: LAZZARETTO CATERINA 

Carta Identità n° AV7936377.

	AREA A PARCHEGGIO DA VINCOLARE
	AREA DI MANOVRA DA VINCOLARE
LEGENDA	



*All'oscato Pichet,
Lorenzo Colaninno*

ALLEGATO C

PLANIMETRIA GENERALE
scala 1:200

ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE
PER ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO NUMERO 15

AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11 E S.M.I.

tra il Comune di Pianezze (VI) e la parte privata sotto precisata

(indirizzi e criteri delibera C.C. n. 30 del 28/07/2016)

Il sottoscritto

- **PRIMON GIUSEPPE DARIO**, nato a Conco (VI) il 24/07/1960 - Cod. Fiscale PRMGPP60L24C949K, residente a Pianezze (VI) in Via Gazzo, n. 64, che sarà indicato in proseguo per brevità "parte privata",

DICHIARA

di essere proprietari e di avere piena disponibilità dei beni/terreni seguenti in Comune di Pianezze via Gazzo:

- Catasto fabbricati Foglio 4, Mappale 362 Sub 2, cat. C/6, Classe 1, Consistenza 118 mq, Rendita € 26,96-----;
- Catasto fabbricati Foglio 4, Mappale 362 Sub 1, cat. A/4, Classe 4, Consistenza 6 vani, Rendita € 300,58-----;
- Catasto fabbricati Foglio 4, Mappale 541, cat. C/2, Classe 4, Consistenza 37 mq, Rendita € 43,95-----;
- Catasto terreni Foglio 4, Mappale 541, Ente Urbano, Superficie mq 1.800-----;

oggetto del presente accordo pubblico/privato, perimetrato/individuato inizialmente con il numero 41 nell'Elaborato 2.2.a "manifestazioni di interesse sovrapposte al PI vigente" registrata con prot. 6115 del 23/12/2016, ed identificata con Accordo pubblico/privato numero 15 (quindici) come attribuito in intestazione.

PREMESSO

- che il Comune di Pianezze è dotato di PATI (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) approvato con DGRV n. 2716 del 15/09/2009 (pubblicata sul BUR n. 82 del 06/10/2009);
- che il Comune di Pianezze è dotato di PI (Piano degli Interventi) approvato con DCC n. 24 del 24/07/2012 e successiva "Variante N. 1 al primo piano degli Interventi (P.I.) comunale – 1° stralcio" approvata con DCC n. 32 del 26/06/2017;
- che il Comune di Pianezze ha avviato il procedimento per la redazione di una prima variante al PI;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 21/04/2016 il Sindaco ha illustrato al

Consiglio Comunale il Documento, così come previsto dall'art. 18, comma 1, della LR 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;

- in data 05/05/2016 prot. n. 2145 è stato fatto avviso alla cittadinanza per la "presentazione di manifestazioni di interesse per trasformazioni urbanistiche per la redazione della 1^a variante al Piano degli Interventi (P.I.)";
- che l'articolo 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni prevede l'istituto dell'accordo pubblico-privato quale elemento per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 28/07/2016 sono stati approvati gli "indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11" ed è stato stabilito altresì che gli stessi siano strumento operativo anche per l'istituto della "perequazione urbanistica" prevista dall'articolo 35 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- che il Comune di Pianezze procederà quanto prima, appena conclusa la fase istruttoria del procedimento, all'adozione ed alla successiva approvazione della *"Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I. comunale – 2° stralcio)"*;

CONSIDERATO

- che l'area succitata, oggetto del presente accordo, è situata in via **Gazzo**, è inclusa nell'ATO n. 10 del P.A.T.I. intercomunale, ed è classificata nel vigente PI come **"zona agricola – edificio in scheda E33 "**;
- che con nota pervenuta agli atti del Comune in data **12/02/2016** prot. **657**, successivamente integrata con altra manifestazione di interesse in data **24/10/2016** prot. **4990**, la parte privata ha presentato autonoma manifestazione di interesse per poter procedere con *"recupero della volumetria esistente dei depositi attrezzi e aumento volumetria (543 mc) per realizzare nuovo deposito attrezzi"* con intervento edilizio diretto (IED), sulla base della quale è stato definito il presente Accordo, concordando nell'incontro del 06/09/2016 il mantenimento del grado 2 per l'edificio principale;
- che nel caso di specie la richiesta di *"recupero della volumetria esistente dei depositi attrezzi e aumento volumetria (543 mc) per realizzare nuovo deposito attrezzi"* è ritenuta compatibile in quanto *"Previsione puntuale in zona agricola E33, via Gazzo: demolizione e ricostruzione con trasposizione di volume e 543 mc aggiuntivi"*;
- la parte privata dichiara che la nuova destinazione d'uso della volumetria esistente e ampliata sarà **"deposito attrezzi"** e si impegna a mantenerla tale fino a variazione dello strumento urbanistico;
- la parte privata si impegna a realizzare tutti i sottoservizi mancanti con relativi



allacciamenti necessari per l'utilizzo del nuovo fabbricato abitativo (viabilità di accesso, reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...) con ogni spesa inerente alle pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti, cauzioni, ecc. a carico della parte privata, a fronte dell'attribuzione della nuova destinazione d'uso "commerciale" sulla volumetria esistente, nelle modalità dettagliate dall'articolato seguente;

- che nel caso di specie sussiste interesse pubblico, come previsto dall'art. 6 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, in quanto la parte privata contribuirà versando un "contributo straordinario perequativo" alla realizzazione di opere pubbliche a servizio della comunità;
- che il presente accordo pubblico/ privato è stipulato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni e ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, essendo le parti nelle condizioni giuridiche previste da tale normativa;

SI IMPEGNA PER SE' E PER GLI AVENTI CAUSA PRIMA DELL'APPROVAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO DENOMINATO "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio", A CORRISPONDERE IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PEREQUATIVO STABILITO IN FORMA ECONOMICA E A SOTTOSCRIVERE IL PRESENTE IMPEGNO IN FORMA DI ACCORDO TRA IL COMUNE E LA PARTE PRIVATA DA STIPULARE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. n. 11 DEL 2004, NEL RISPETTO DI QUANTO SEGUE:

Art. 1 - OGGETTO DELL'ACCORDO

Le premesse fanno parte integrante del presente accordo.

Oggetto dell'accordo è l'assunzione, all'interno della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio, della proposta di progetto/iniziativa concertata tra la parte privata ed il Comune, previsione avente contenuto discrezionale, rispettosa della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi, avente rilevante interesse pubblico così come definita nel presente atto.

Il presente accordo costituisce parte integrante della Variante al primo Piano degli Interventi, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, è recepito con il provvedimento di adozione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio", ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nello Strumento urbanistico di variante al P.I. successivamente approvato.

L'intervento urbanistico consiste nelle trasformazioni urbanistiche dettagliate di seguito e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio" e come da indicazioni di massima riportate nella

Handwritten signature and stamp on the right side of the page. The signature is written vertically and appears to be 'P. ...'. Below it is a circular stamp, possibly a seal or official mark.

“planimetria generale scala 1:200 ed estratto catastale scala 1:2000” allegati al presente atto:

- o recupero della volumetria esistente dei depositi attrezzi e aumento volumetria (543 mc) per realizzare nuovo deposito attrezzi con intervento edilizio diretto (IED), e mantenimento del grado 2 per l’edificio principale;
- o impegno a corrispondere al Comune il contributo straordinario perequativo (CSP) come sotto sviluppato.

Il calcolo della quota perequativa proporzionata al vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica in applicazione degli indirizzi e criteri per l’attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell’art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa è il seguente:

<i>Superficie trasformata (mq)</i>	<i>Coltura attuale</i>	<i>V.A.M. (€/mq)</i>	<i>Zona IMU futura</i>	<i>Valore IMU futuro (€/mq)</i>	<i>Percentuale applicata %</i>	<i>Contributo straordinario perequativo (€)</i>
543 (convenzionale)	Prato	7,82	E (nuova edificazione)	105,10	25%	10.564,61
SUP		VAM		VIMU	PERCENTO	CSP

$$CSP = \frac{PERCENTO / 100 \times SUP \times (VIMU - VAM)}{1 + PERCENTO / 100}$$

Art. 2 - OBBLIGHI DELLA PARTE PRIVATA

La parte privata si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a:

- formalizzare il presente impegno con “scrittura privata e dichiarazione sostitutiva di notorietà come “Accordo pubblico/privato N. 15” in ottemperanza ai criteri stabiliti con delibera del Consiglio comunale N. 30 del 28/07/2016;
- realizzare, con ogni spesa a carico della parte privata, quanto necessario agli allacciamenti alle reti necessari per l’utilizzo della volumetria oggetto di recupero/aumento da adibire a deposito attrezzi (reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...), e provvedere contestualmente alla riqualificazione funzionale della viabilità di accesso, comprese le pratiche necessarie all’ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti , cauzioni, ecc. , comprese altresì le eventuali spese per la direzione lavori e/o per il coordinamento per la sicurezza nella progettazione e nell’esecuzione dei lavori e/o per i collaudi e/o frazionamenti e/o accatastamenti e/o rogiti notarili;
- assumere eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle

verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del titolo abilitativo necessario per il "recupero della volumetria esistente dei depositi attrezzi e aumento volumetrico (543 mc) per realizzare un nuovo deposito attrezzi" (Foglio 4 Mappali 541 e 362), quale "Previsione puntuale in zona agricola E33, via Gazzo: demolizione e ricostruzione con trasposizione di volume e 543 mc aggiuntivi, rinunciando fin d'ora a far valere tali costi a scomputo del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica di cui al presente accordo;

- versare nelle casse Comunali la somma di € 10.564,61 quale corresponsione al comune della quota parte del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica attesa, da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche da parte del Comune;
- realizzare gli interventi edilizi secondo le indicazioni di massima riportate nella "planimetria generale Stato Attuale – Stato di Richiesta al P.I." indicante l'intervento chiesto sui mappali 541, 362 del Fgl 4 (vedi proposta progettuale integrata con prot. 4990/2017) allegata al presente atto;

Qualora il procedimento di perfezionamento del PI nei termini qui stabiliti non dovesse concludersi con esito favorevole, per qualsiasi motivo, la parte privata rinuncia comunque fin d'ora espressamente e formalmente a qualsiasi attività di avversione, fatta salva la restituzione dell'eventuale contributo straordinario perequativo versato e/o lo svincolo della fidejussione corrispondente.

Art. 3 - OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune, a fronte degli obblighi assunti dalla parte privata, si impegna, nel rispetto della disciplina urbanistico - edilizia vigente, ad approvare la "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio", che comprende le trasformazioni urbanistiche dettagliate all'art. 1 e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati di "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (PI) - 2° stralcio".

Il Comune di Pianezze si riserva:

- nell'ipotesi in cui il procedimento di approvazione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (PI) - 2° stralcio" non si concludesse con esito favorevole, di non approvare lo strumento urbanistico ed il presente accordo. La parte privata rinuncia fin d'ora ad avversare la mancata approvazione.
- di ridefinire comunque i termini dell'accordo, preliminarmente all'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" e sempre sulla base

degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa, qualora la nuova strumentazione urbanistica non potesse comprendere in toto le modifiche pattuite a causa di sopravvenuti condizionamenti, quali ad esempio il recepimento di pareri vincolanti espressi da Enti competenti o a seguito di osservazioni proposte come accoglibili (in tutto o in parte) al Consiglio Comunale. In tal caso è espressamente fatta salva la facoltà della parte privata di rinunciare completamente alla propria iniziativa.

Art. 4 - TRASFERIMENTO OBBLIGHI

La parte privata si impegna altresì a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune di Pianezze, gli oneri derivanti dal presente accordo, o parte di esso, dichiarandosi fin d'ora unica responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutti gli obblighi contenuti nel presente atto.

Art. 5 - VIGILANZA

In qualsiasi momento il competente Responsabile del Settore Tecnico può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni dei progetti approvati, a regola d'arte, nel rispetto delle prescrizioni del progetto, degli allegati e del presente accordo.

Art 6 - VALIDITÀ DELL'ACCORDO

La parte privata assume tutti gli oneri ed obblighi di cui al presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento.

Il presente accordo pubblico/ privato è valido, oltre che per la parte privata che sottoscrive, anche per i suoi eventuali eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo. A tal fine la parte privata si impegna ad inserire le previsioni del presente accordo negli eventuali atti di cessione delle aree o dei beni di sua proprietà compresi nell'ambito del presente accordo.

Il presente accordo 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, comprese le spese sostenute e già pagate dalla parte privata, fatta salva la sola restituzione delle somme eventualmente versate, detratte le spese sostenute dal Comune di cui questo produrrà dimostrazione.

Art. 7 - GARANZIE

La parte privata si impegna a versare il contributo straordinario perequativo prima



dell'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" o a costituire una garanzia finanziaria, tramite fidejussione bancaria, immediatamente escutibile a semplice richiesta della Pubblica Amministrazione, valevole fino ad apposito svincolo da effettuarsi con nota scritta del comune e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione, per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente accordo per l'ammontare di € 10.564,61 (Euro diecimilacinquecentosessantaquattro/61), pari al 100% del beneficio pubblico riconosciuto al Comune con il presente accordo (valore della quota parte del vantaggio stimato da versare al Comune).

Tale garanzia, escutibile totalmente o per quota con efficacia immediata "ad nutum" del Comune, avrà durata sino al completo adempimento degli obblighi assunti con il presente accordo, potrà essere usata in caso di inadempimento totale o parziale degli obblighi del presente atto o in caso di mancato rispetto dei termini in esso previsti ed è svincolabile solo ed esclusivamente da parte del Comune.

Art. 8 - NORME INTEGRATIVE

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 9 - PARENTELA E LEGGE 151/75

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975, n. 151 (regime della comunione legale per i beni posseduti), il sottoscritto

- o PRIMON GIUSEPPE DARIO dichiara di essere divorziato;

Art. 10- SPESE INERENTI ALL'ATTO

Tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti al presente atto, nonché dei successivi atti di convenzione e/o cessione gratuita sono a carico della parte privata che dichiara formalmente di assumerle. È facoltà della parte privata di chiedere l'applicazione di ogni beneficio di legge anche ai fini del trattamento fiscale.

Art. 11 - CONTROVERSIE

Eventuali controversie di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovessero insorgere in merito all'interpretazione, esecuzione ed attuazione del presente accordo saranno deferite al Tribunale Amministrativo Regionale del Veneto.



Art. 12 - ACCETTAZIONE CLAUSOLE

I soggetti costituenti la parte privata dichiarano di conoscere ed espressamente approvano, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le clausole e condizioni di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 del presente accordo.

Il soggetto che sottoscrive il presente Atto autorizza il trattamento dei dati personali che lo riguardano, nei limiti degli obblighi e delle formalità derivanti dal presente atto.

Contestualmente dichiara di essere a conoscenza che il trattamento di detti dati avverrà presso l'Amministrazione comunale di Pianezze, con l'utilizzo di procedure anche informatiche, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le finalità istituzionali, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi, nel caso di richiesta di accesso e/o controllo.

Infine dichiara di essere informato che sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni e che il titolare del trattamento cui possono rivolgersi per l'esercizio dei loro diritti è il Segretario comunale del Comune di Pianezze".

Presso la sede municipale, Comune di Pianezze 25 settembre 2017.

Firma: PRIMON GIUSEPPE DARIO

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Primo Giuseppe Dario', is written over a horizontal line.

Patente TV54548931.



GIRARDI Geom. STEFANO

PROGETTAZIONE
PRATICHE CATASTALI
RILIEVI TOPOGRAFICI
PRATICHE V.V.F.
PRATICHE L. 494/96

Via Crosello n.3
36046 Valle di Sopra - Lusiana (VI)
Tel. 0424/406926 - Cell. 348/6559294
e-mail: studo-gas@libero.it
C.F. GRR SFN 74C18 E970H
P.IVA 02834430247

Comune di:

PIANEZZE

Oggetto: SOLUZIONE P.I. ACCORDO PUBBLICO PRIVATO

Elaborati: Planimetria Estratto di mappa - Estratto P.I. - Estratto satellitare - Estratti P.A.T.

Località: PIANEZZE via GAZZO

Stato: ATTUALE

**Referenzia
Catastrale:** foglio 4° mappale 362 - 108

SETTEMBRE
2017

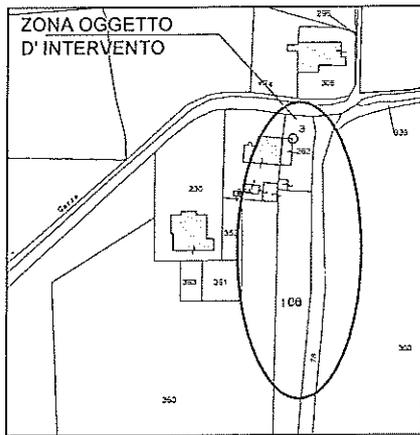
Tavola n.
1

Scala
1:5000
1:2000
1:1000

Committente: PRIMON GIUSEPPE DARIO

Progettista:

A NORMA DI LEGGE IL PRESENTE ELABORATO NON PUO' ESSERE RIPRODOTTO O COMUNICATO A TERZI SENZA AUTORIZZAZIONE SCRITTA



ESTRATTO DI MAPPA scala 1.2000
Pianeze foglio 4
mappale 108

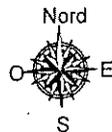
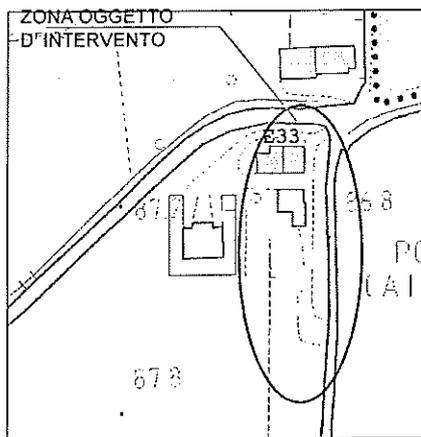


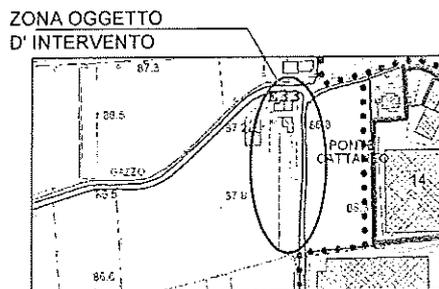
FOTO AEREA scala 1.1000



ESTRATTO DI P.I. scala 1.2000
Z.T.O. E 33

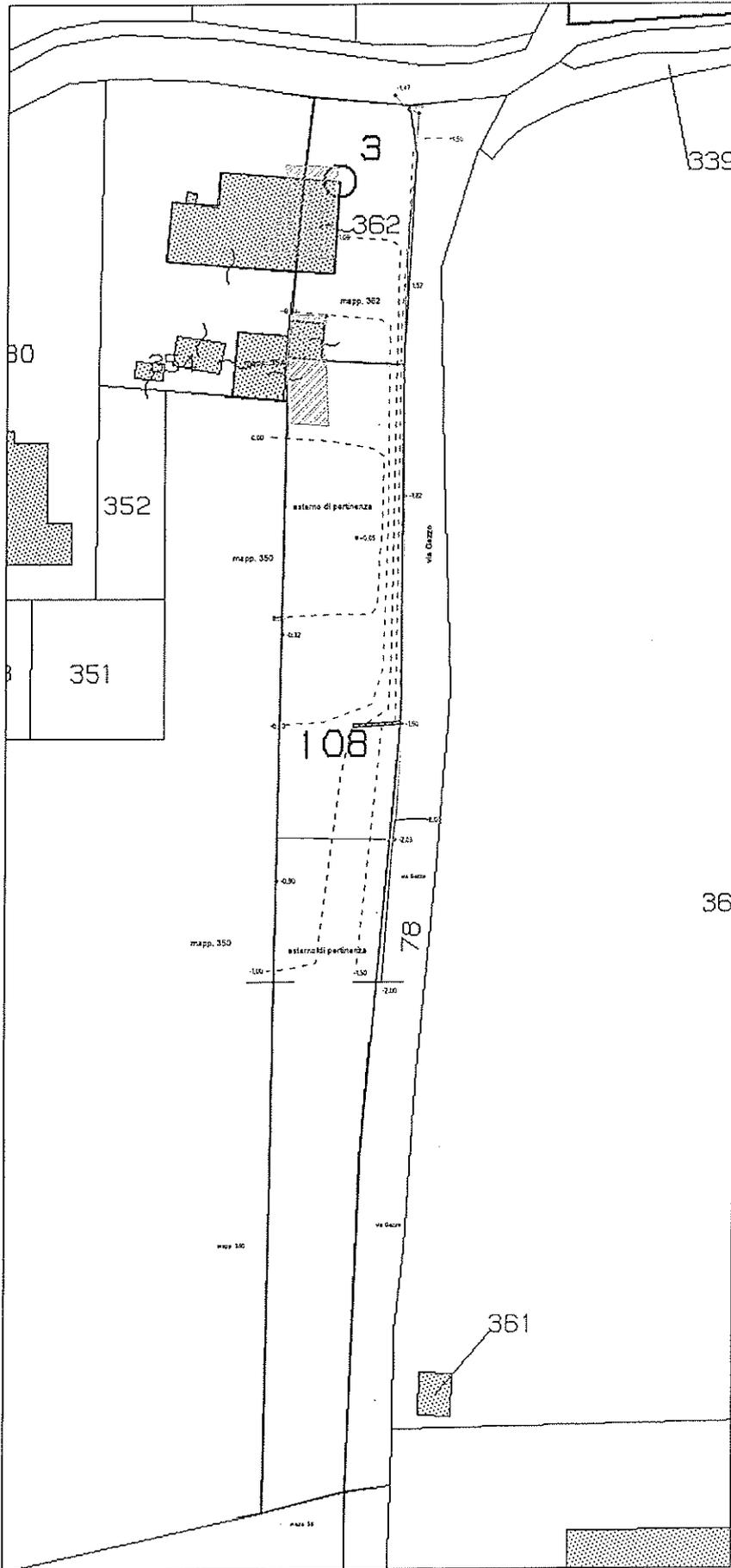


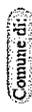
P.A.T. - Tavola dei vincoli scala 1.5000



P.A.T. scala 1.5000

SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO CON MAPPA
CATASTALE. scala 1.500



 <p>PIANEZZE</p>			
<p>GIRARDI Geom. STEFANO Via Crecello n.3 36046 Valle di Sopra - Lusiana (VI) Tel. 0424/406926 - Cell. 348/8559294 e-mail: studio-gas@libero.it C.F. GRR SFN 74C18 E370H P.IVA 02834430247</p>			
<p>OGGETTO: SOLUZIONE P.I. ACCORDO PUBBLICO PRIVATO</p>			
<p>ELABORATI: Planimetria Estratto di mappa - Estratto P.I. - Estratto satellitare - Estratti P.A.T.</p>			
<p>LOCALITÀ: PIANEZZE Via GAZZO</p>			
<p>STATO: ATTUALE  foglio 4° mappale 362 - 108</p>			
<p>SETTEMBRE 2017</p>		<p>Tavola n. 1/b Scala 1: 500</p>	
<p>COMITENTE: PRIMON GIUSEPPE DARIO</p>			
<p><small>A NORMA DEL LEGGE 46/1997 PRESENTE L'AMBITO NON HA LO STATO RITORNATO O COMPAGNATO A TENDI SENZA AUTORIZZAZIONE SCRITTA</small></p>			

Stefano Girardi



GIRARDI Geom. STEFANO

PROGETTAZIONE
PRATICHE CATASTALI
RILIEVI TOPOGRAFICI
PRATICHE VV.F.
PRATICHE L. 494/86

Via Cossato n.3
35046 Valle di Sopra - Lusiana (VI)
Tel. 0424/906926 - Cell. 345/9559254
e-mail: studio-gas@libero.it
C.F. GRR SPN 74C18 E970H
P.IVA 0283430247

Comune di

PIANEZZE

Oggetto: SOLUZIONE P.I. ACCORDO PUBBLICO PRIVATO

Elaborati: Planimetria GENERALE

Località: PIANEZZE via GAZZO

Stato: ATTUALE

Scale: foglio 4° mappale 062 - 108

SETTEMBRE
2017

Tavola n.
2

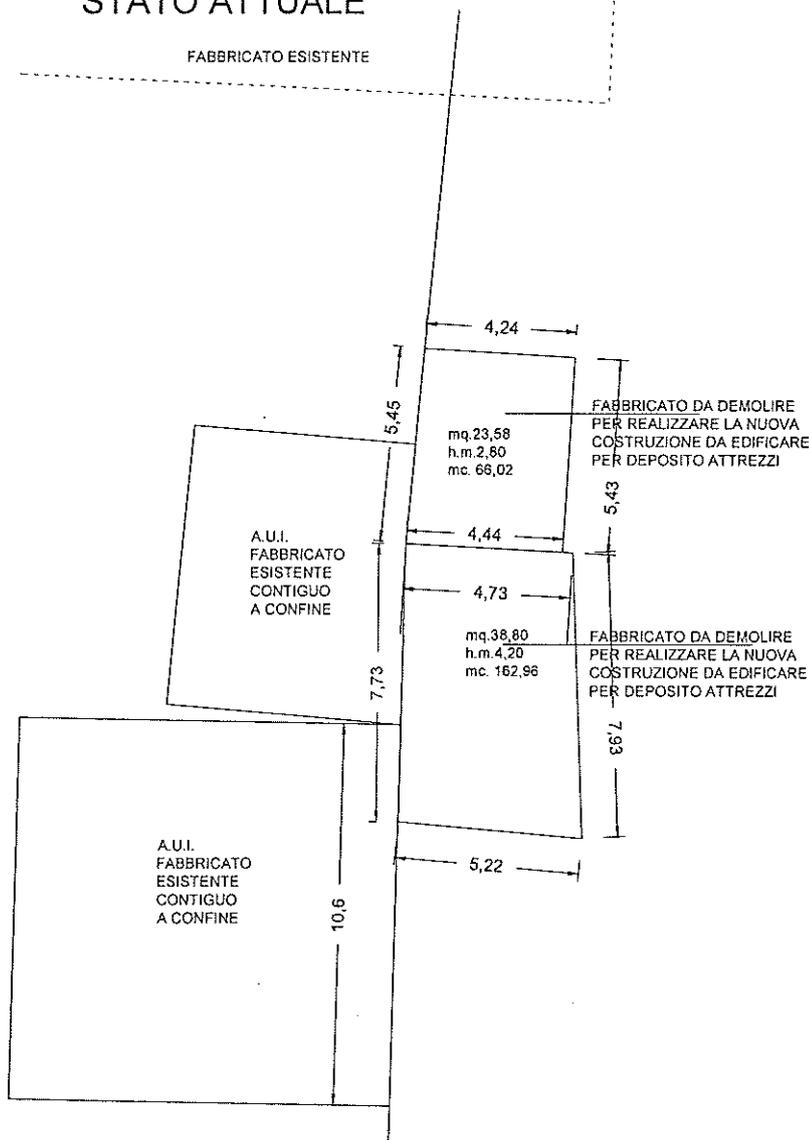
Scala
1:100

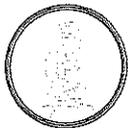
Comproverà: PRIMON GIUSEPPE DARIO

Progettista:

STATO ATTUALE

FABBRICATO ESISTENTE





GIRARDI Geom. STEFANO

PROGETTAZIONE
PRATICHE CATASTALI
RILIEVI TOPOGRAFICI
PRATICHE V.V.F.
PRATICHE L. 494/96

Via Crosello n.3
36046 Valle di Sopra - Lusiana (VI)
Tel. 0424/406926 - Cell. 348/8559294
e-mail: studio-gas@libero.it
C.F. GRR SFN 74C18 E970H
P.IVA 02834430247

Comune di:

PIANEZZE

Oggetto: SOLUZIONE P.I. ACCORDO PUBBLICO PRIVATO

Elaborati: Planimetria GENERALE

Località: PIANEZZE via GAZZO

Stato: PROGETTO

Riferimento Catastale: foglio 4^o mappale 362 - 108

SETTEMBRE 2017
Tavola n. **3**
Scala 1:100

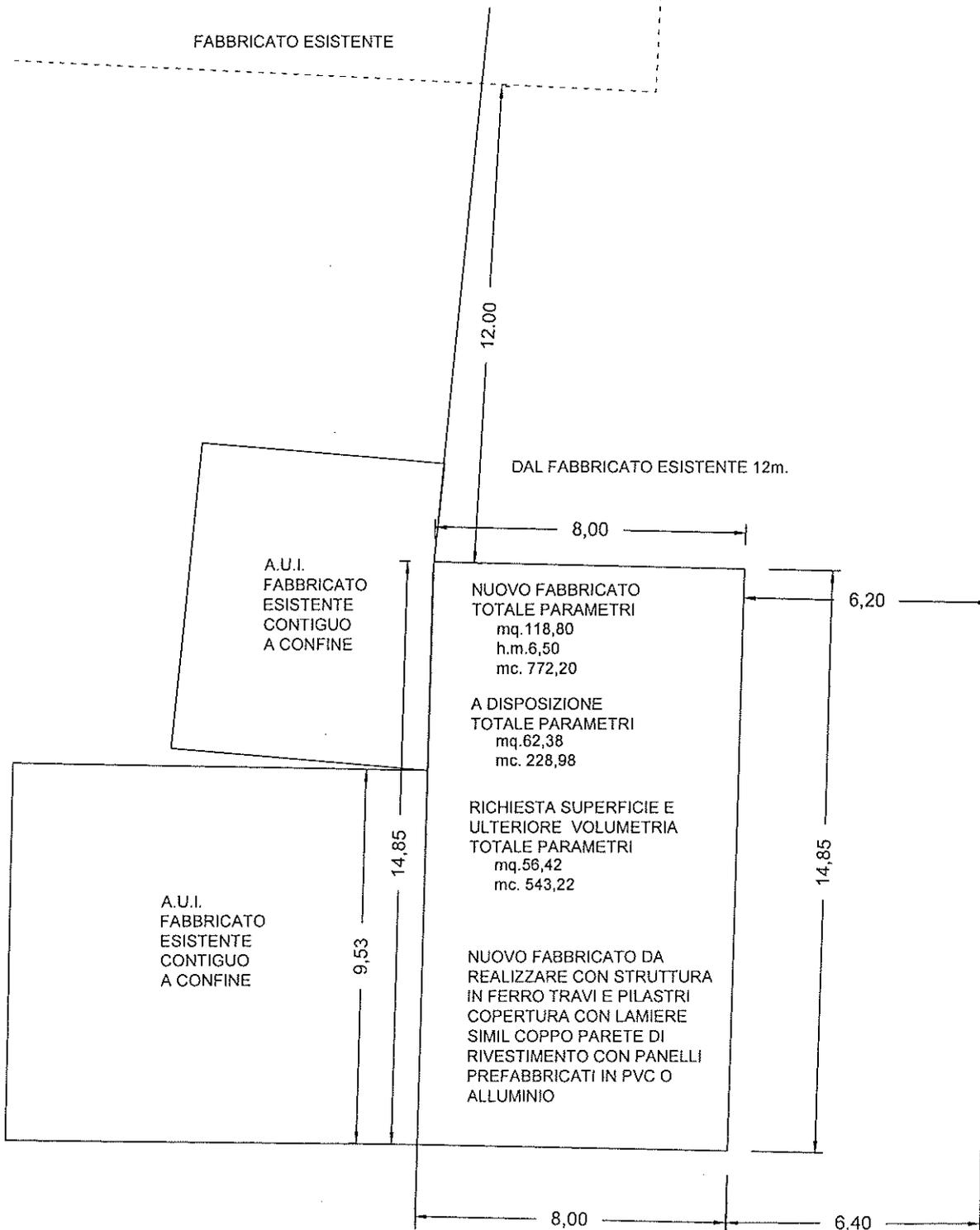
Committente: PRIMON GIUSEPPE DARIO

Progettista:

A NORMA DI LEGGE IL PRESENTE ELABORATO NON PUO' ESSERE RIPRODOTTO O COMUNICATO A TERZI SENZA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

STATO DI RICHIESTA AL P.I.

FABBRICATO ESISTENTE





GIRARDI Geom. STEFANO

PROGETTAZIONE
PRATICHE CATASTALI
RILIEVI TOPOGRAFICI
PRATICHE V.V.F.
PRATICHE L. 494/96

Via Crosello n.3
36046 Valle di Sopra - Lusiana (VI)
Tel. 0424/406926 - Cell. 348/8559294
e-mail: studio-gas@libero.it
C.F. GRR SFN 74C18 E970H
P.IVA 02834430247

Comune di:

PIANEZZE

Oggetto:

SOLUZIONE P.I. ACCORDO PUBBLICO PRIVATO

Elaborati:

Planimetria GENERALE SEZIONE

Località:

PIANEZZE via GAZZO

Stato:

ATTUALE

Allegato
Catasto

foglio 4^a mappale 362 - 108

SETTEMBRE
2017

Tavola n.

3/b

Scala

1:100

Committente

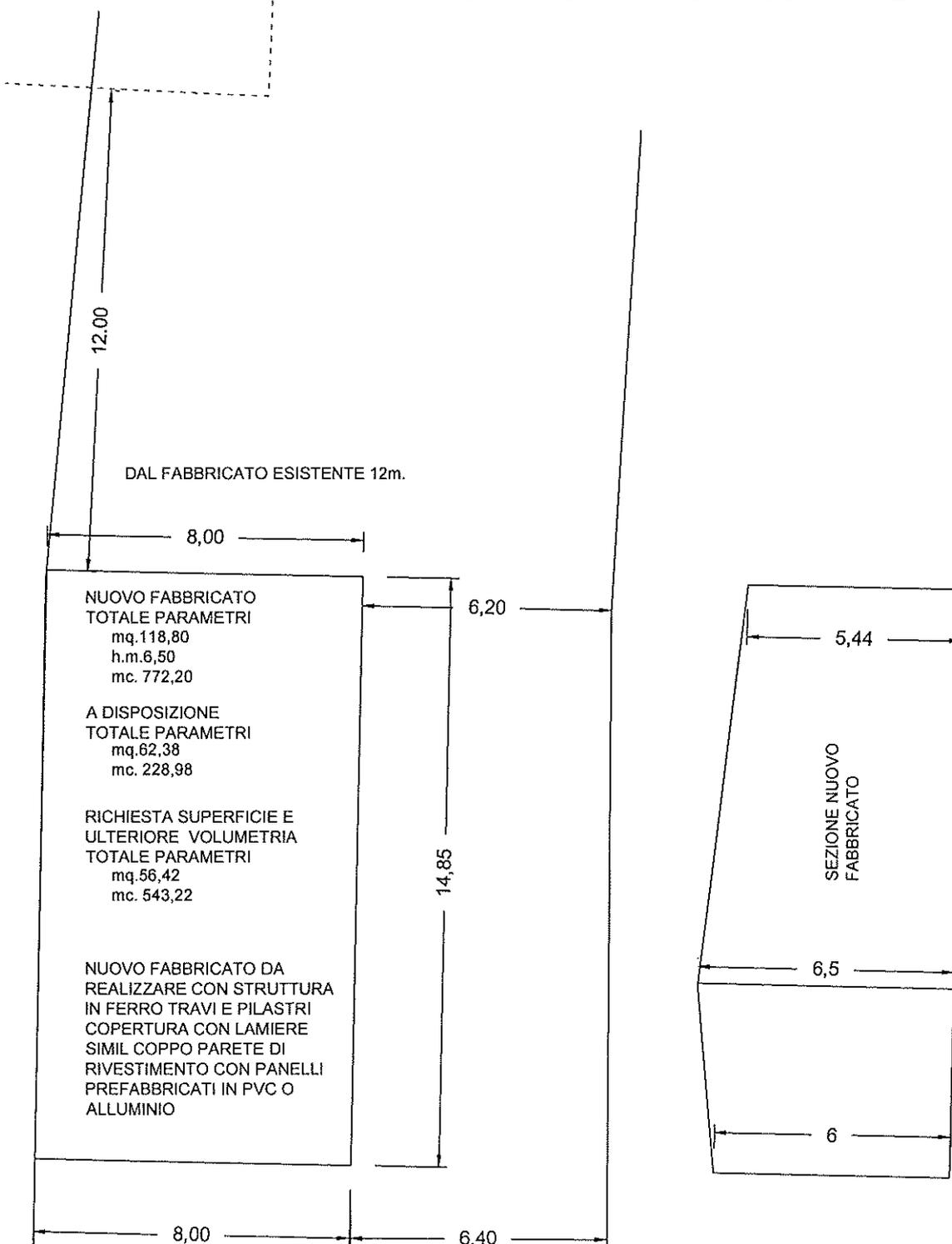
PRIMON GIUSEPPE DARIO

Progettista:

A MODIFICA DI LESSE E PRESENTE ELABORATO NON PUO' ESSERE RIPRODOTTO O COMUNICATO A TERZI SENZA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

FABBRICATO ESISTENTE

STATO DI RICHIESTA AL P.I.



Primo Giuseppe Dario

ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE

PER ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO NUMERO 16

AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11 E S.M.I.

tra il Comune di Pianezze (VI) e la parte privata sotto precisata

(indirizzi e criteri delibera C.C. n. 30 del 28/07/2016)

Le sottoscritte

- **BAGGIO CARLA**, nata Bassano del Grappa (VI) il 04/08/1965 - Cod. Fiscale BGGCRL65M44A703N residente a Pianezze (VI) in Via Oldelle, n. 14,
- **BERNARDI PATRIZIA**, nata a Bassano del Grappa (VI) il 24/11/1971 - Cod. Fiscale BRNPRZ71S64A703Y residente a Nove(VI) in Via Mons. Romero n. 10/1,

che saranno indicati in proseguo per brevità "parte privata",

DICHIARANO

di essere proprietari in ragione di ½ cadauna e di avere piena disponibilità dei beni/terreni seguenti in Comune di Pianezze:

- a) terreno ineditato e identificato catastalmente al foglio 2, mappali 1154 e 522, qualità:
 - Mappale 1154 Semin. Arborato, CL 2, Superficie mq 3.647, R.D. 32,02, R.A. 18,84 ----
 - Mappale 522 Prato Arbor., CL 2, Sperficie mq. 214, R.D. 11.41, R.A. 9.78-----
- b) fabbricati catastalmente identificati al foglio 2, mappali 1156 cat. A/3 Classe U
Consistenza 7,5 vani Rendita Euro 581,01,-----

oggetto del presente accordo pubblico/privato, perimetrato/individuato con il numero 9 nell'Elaborato 2.1.a "manifestazioni di interesse sovrapposte al PI vigente" registrata con prot. 6115 del 23/12/2016, ed identificata con Accordo pubblico/privato numero 16 (sedici) come attribuito in intestazione.

PREMESSO

- che il Comune di Pianezze è dotato di PATI (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) approvato con DGRV n. 2716 del 15/09/2009 (pubblicata sul BUR n. 82 del 06/10/2009);
- che il Comune di Pianezze è dotato di PI (Piano degli Interventi) approvato con DCC n. 24 del 24/07/2012 e successiva "Variante N. 1 al primo piano degli Interventi (P.I.) comunale - 1° stralcio" approvata con DCC n. 32 del 26/06/2017;
- che il Comune di Pianezze ha avviato il procedimento per la redazione di una prima variante al PI;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 21/04/2016 il Sindaco ha illustrato al

Patrizia Bernardi
Carla Baggio

Consiglio Comunale il Documento, così come previsto dall'art. 18, comma 1, della LR 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;

- in data 05/05/2016 prot. n. 2145 è stato fatto avviso alla cittadinanza per la “presentazione di manifestazioni di interesse per trasformazioni urbanistiche per la redazione della 1^a variante al Piano degli Interventi (P.I.)”;
- che l'articolo 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni prevede l'istituto dell'accordo pubblico-privato quale elemento per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 28/07/2016 sono stati approvati gli "indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11" ed è stato stabilito altresì che gli stessi siano strumento operativo anche per l'istituto della "perequazione urbanistica" prevista dall'articolo 35 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- che il Comune di Pianezze procederà quanto prima, appena conclusa la fase istruttoria del procedimento, all'adozione ed alla successiva approvazione della *“Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I. comunale – 2° stralcio)”*;

CONSIDERATO

- che l'area succitata, oggetto del presente accordo, è situata in via **Oldelle**, è inclusa nell'ATO n. 4 del P.A.T.I. intercomunale, ed è classificata nel vigente PI come **“zona agricola di collina – nuclei insediati e contrade N03”**;
- che con nota pervenuta agli atti del Comune in data **30/01/2017** prot. **506**, quale diversa proposta già oggetto di manifestazione di interesse e revoca n. 9 la parte privata ha presentato autonoma manifestazione di interesse di *“scomposizione volumetrica e ricomposizione tipologica dei fabbricati esistenti legati alla corte comune (mappale 1156) e proposta di nuova edificazione di due unità residenziali (mappali 1154 – 522) con intervento edilizio diretto (IED)”*, sulla base della quale è stato definito il presente Accordo;
- che nel caso di specie la proposta è *ritenuta compatibile* trattandosi di *“intervento puntuale in contrada N03 Oldelle: valorizzazione del nucleo della corte comune con ripristino dei caratteri tipologici originari; demolizione e ricomposizione dei volumi che costituiscono superfetazioni e ampliamento del Nucleo N03 per consentire nuova edificazione bifamiliare (max 400 + 400 mc) con viabilità di accesso complementare”*
- la parte privata **dichiara che la destinazione d'uso del volume oggetto di ricomposizione e della nuova volumetria di 800 mc (400 + 400) chiesta è “residenziale” e si impegna a mantenerla tale fino a variazione dello strumento urbanistico;**
- la parte privata **si impegna a realizzare tutti i sottoservizi mancanti con relativi**

allacciamenti necessari per l'utilizzo del nuovo fabbricato abitativo (viabilità di accesso, reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...) con ogni spesa inerente alle pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti, cauzioni, ecc. a carico della parte privata, a fronte dell'attribuzione di capacità edificatoria residenziale per 800 mc (ottocento/00 metricubi) complessivi al terreno sopra identificato, nelle modalità dettagliate dall'articolato seguente;

- che nel caso di specie sussiste interesse pubblico, come previsto dall'art. 6 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, in quanto la parte privata contribuirà versando un "contributo straordinario perequativo" alla realizzazione di opere pubbliche a servizio della comunità;
- che il presente accordo pubblico/ privato è stipulato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni e ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, essendo le parti nelle condizioni giuridiche previste da tale normativa;

SI IMPEGNA PER SE' E PER GLI AVENTI CAUSA PRIMA DELL'APPROVAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO DENOMINATO "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio", A CORRISPONDERE IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PEREQUATIVO STABILITO IN FORMA ECONOMICA E A SOTTOSCRIVERE IL PRESENTE IMPEGNO IN FORMA DI ACCORDO TRA IL COMUNE E LA PARTE PRIVATA DA STIPULARE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. n. 11 DEL 2004, NEL RISPETTO DI QUANTO SEGUE:

Art. 1 - OGGETTO DELL'ACCORDO

Le premesse fanno parte integrante del presente accordo.

Oggetto dell'accordo è l'assunzione, all'interno della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio, della proposta di progetto/iniziativa concertata tra la parte privata ed il Comune, previsione avente contenuto discrezionale, rispettosa della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi, avente rilevante interesse pubblico così come definita nel presente atto.

Il presente accordo costituisce parte integrante della Variante al primo Piano degli Interventi, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, è recepito con il provvedimento di adozione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio", ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nello Strumento urbanistico di variante al P.I. successivamente approvato.

L'intervento urbanistico consiste nelle trasformazioni urbanistiche dettagliate di seguito e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio" e come da indicazioni di massima riportate negli

Bernardi Roberto
Bella Doffi

“elaborati grafici – planimetrie stato attuale e futuro scala 1:200 - planivolumetrico corte/ricomposizione tipologica - planimetria stato futuro scala 1:500 – piani volumetrico stato futuro” allegati al presente atto:

- Intervento puntuale in contrada N03 con valorizzazione del nucleo della corte comune attraverso demolizione e ricomposizione di superfetazioni;
- nuova edificazione bifamiliare (400 + 400 mc) con viabilità di accesso complementare
- impegno a corrispondere al Comune il contributo straordinario perequativo (CSP) come sotto sviluppato.

Il calcolo della quota perequativa proporzionata al vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica in applicazione degli indirizzi e criteri per l’attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell’art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa è il seguente:

<i>Superficie trasformata (mq)</i>	<i>Coltura attuale</i>	<i>V.A.M. (€/mq)</i>	<i>Zona IMU futura</i>	<i>Valore IMU futuro (€/mq)</i>	<i>Percentuale applicata %</i>	<i>Contributo straordinario perequativo (€)</i>
800 (convenzionale)	Prato (convenzionale)	7,82	E (nuova edificazione)	105,10	10%	7.074,91
SUP		VAM		VIMU	PERCENTO	CSP

$$CSP = \frac{PERCENTO}{100} \times SUP \times (VIMU - VAM)$$

$$1 + \frac{PERCENTO}{100}$$

Art. 2 - OBBLIGHI DELLA PARTE PRIVATA

La parte proponente riconosce la sussistenza contemporanea delle condizioni per le quali la percentuale di perequazione è stata ridotta al 10% e si impegna a rispettare la condizioni definite dagli indirizzi e criteri per l’attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell’art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa. In particolare ricorrono contemporaneamente tutte le seguenti condizioni:

- è prevista la realizzazione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia per soddisfare le esigenze abitative proprie e/o dei famigliari fino al secondo grado (figli, fratelli, nipoti diretti);
- verrà realizzata una nuova volumetria massima di 800 mc (400 + 400 mc), ovvero 400 mc per ciascuna abitazione in unico fabbricato, su unico lotto;
- le sottoscritte beneficiarie si impegnano a non cedere l’immobile, a non affittarlo nemmeno parzialmente e a non costituire sullo stesso diritti reali di godimento a favore di persone

diverse da quelle indicate nella prima condizione, per un periodo di 10 anni dalla data del certificato di agibilità del fabbricato;

- il beneficiario si impegna a trasferire la residenza nell'immobile oggetto dell'agevolazione entro 6 mesi dalla data dell'agibilità e mantenersi la residenza per 10 anni da tale data;

Qualora per esigenze sopravvenute, con la sola esclusione della causa di morte del beneficiario, la ditta che ha sottoscritto l'accordo o i suoi aventi causa, intendessero vendere o affittare o costituire altri diritti reali di godimento a terzi sull'immobile prima dei termini sopra indicati, dovranno comunicarlo al Comune corrispondendo un indennizzo-penale pari alla differenza tra la perequazione generica e quella condizionata, maggiorato del 50%.

L'importo così rivalutato e maggiorato sarà proporzionato al periodo residuo rispetto ai tempi sopra definiti alla data di richiesta dello svincolo.

La parte privata si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a:

- formalizzare il presente impegno con "scrittura privata e dichiarazione sostitutiva di notorietà come "Accordo pubblico/privato N. 16" in ottemperanza ai criteri stabiliti con delibera del Consiglio comunale N. 30 del 28/07/2016;
- realizzare, con ogni spesa a carico della parte privata, quanto necessario agli allacciamenti alle reti necessari per l'utilizzo del nuovo fabbricato abitativo (reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...), e provvedere contestualmente alla riqualificazione funzionale della viabilità di accesso alla corte ed alla edificazione bifamiliare, comprese le pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti, cauzioni, ecc., comprese altresì le eventuali spese per la direzione lavori e/o per il coordinamento per la sicurezza nella progettazione e nell'esecuzione dei lavori e/o per i collaudi e/o frazionamenti e/o accatastamenti e/o rogiti notarili;
- assumere eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del titolo abilitativo necessario per l'edificazione della nuova volumetria di 800 mc e la riqualificazione urbanistica attraverso demolizione e ricomposizione di volumi esistenti/superfettazioni, rinunciando fin d'ora a far valere tali costi a scapito del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica di cui al presente accordo;
- versare nelle casse Comunali la somma di € 7.074,91, quale corresponsione al comune della quota parte del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica attesa, da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche da parte del Comune;
- realizzare gli interventi edilizi secondo le indicazioni di massima riportate nella

Bernardi Potesio
C. Boggi

documentazione allegata alla richiesta presentata e registrata con prot. 506 del 30/01/2017.

Qualora il procedimento di perfezionamento del PI nei termini qui stabiliti non dovesse concludersi con esito favorevole, per qualsiasi motivo, la parte privata rinuncia comunque fin d'ora espressamente e formalmente a qualsiasi attività di avversione, fatta salva la restituzione dell'eventuale contributo straordinario perequativo versato e/o lo svincolo della fidejussione corrispondente.

Art. 3 - OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune, a fronte degli obblighi assunti dalla parte privata, si impegna, nel rispetto della disciplina urbanistico - edilizia vigente, ad approvare la "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio", che comprende le trasformazioni urbanistiche dettagliate all'art. 1 e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati di "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (PI) - 2° stralcio".

Il Comune di Pianezze si riserva:

- nell'ipotesi in cui il procedimento di approvazione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (PI) - 2° stralcio" non si concludesse con esito favorevole, di non approvare lo strumento urbanistico ed il presente accordo. La parte privata rinuncia fin d'ora ad avversare la mancata approvazione.
- di ridefinire comunque i termini dell'accordo, preliminarmente all'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" e sempre sulla base degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa, qualora la nuova strumentazione urbanistica non potesse comprendere in toto le modifiche pattuite a causa di sopravvenuti condizionamenti, quali ad esempio il recepimento di pareri vincolanti espressi da Enti competenti o a seguito di osservazioni proposte come accoglibili (in tutto o in parte) al Consiglio Comunale. In tal caso è espressamente fatta salva la facoltà della parte privata di rinunciare completamente alla propria iniziativa.

Art. 4 - TRASFERIMENTO OBBLIGHI

La parte privata si impegna altresì a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune di Pianezze, gli oneri derivanti dal presente accordo, o parte di esso, dichiarandosi fin d'ora unica responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutti gli obblighi contenuti nel presente atto.

Art. 5 - VIGILANZA

In qualsiasi momento il competente Responsabile del Settore Tecnico può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni dei progetti approvati, a regola d'arte, nel rispetto delle prescrizioni del progetto, degli allegati e del presente accordo.

Art 6 - VALIDITÀ DELL'ACCORDO

La parte privata assume tutti gli oneri ed obblighi di cui al presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento.

Il presente accordo pubblico/ privato è valido, oltre che per la parte privata che sottoscrive, anche per i suoi eventuali eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo. A tal fine la parte privata si impegna ad inserire le previsioni del presente accordo negli eventuali atti di cessione delle aree o dei beni di sua proprietà compresi nell'ambito del presente accordo.

Il presente accordo 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, comprese le spese sostenute e già pagate dalla parte privata, fatta salva la sola restituzione delle somme eventualmente versate, detratte le spese sostenute dal Comune di cui questo produrrà dimostrazione.

Art. 7 - GARANZIE

La parte privata si impegna a versare il contributo straordinario perequativo prima dell'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" o a costituire una garanzia finanziaria, tramite fidejussione bancaria, immediatamente escutibile a semplice richiesta della Pubblica Amministrazione, valevole fino ad apposito svincolo da effettuarsi con nota scritta del comune e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione, per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente accordo per l'ammontare di € 7.074,91 (Euro settemilasettantaquattro/91), pari al 100% del beneficio pubblico riconosciuto al Comune con il presente accordo (valore della quota parte del vantaggio stimato da versare al Comune).

Tale garanzia, escutibile totalmente o per quota con efficacia immediata "ad nutum" del Comune, avrà durata sino al completo adempimento degli obblighi assunti con il presente accordo, potrà essere usata in caso di inadempimento totale o parziale degli obblighi del presente atto o in caso di mancato rispetto dei termini in esso previsti ed è svincolabile solo ed esclusivamente da parte del Comune.

Bernardi Pasquino
Cuba Doffo

Art. 8 - NORME INTEGRATIVE

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 9 - PARENTELA E LEGGE 151/75

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975, n. 151 (regime della comunione legale per i beni posseduti), le sottoscritte:

- o BAGGIO CARLA dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni con il marito Caron Maurizio nato a Nove (VI) il 20/11/1961;
- o BERNARDI PATRIZIA dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni con il marito Caron Paolo nato a Marostica (VI) il 13/06/1971;

Art. 10- SPESE INERENTI ALL'ATTO

Tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti al presente atto, nonché dei successivi atti di convenzione e/o cessione gratuita sono a carico della parte privata che dichiara formalmente di assumerle. È facoltà della parte privata di chiedere l'applicazione di ogni beneficio di legge anche ai fini del trattamento fiscale.

Art. 11 - CONTROVERSIE

Eventuali controversie di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovessero insorgere in merito all'interpretazione, esecuzione ed attuazione del presente accordo saranno deferite al Tribunale Amministrativo Regionale del Veneto.

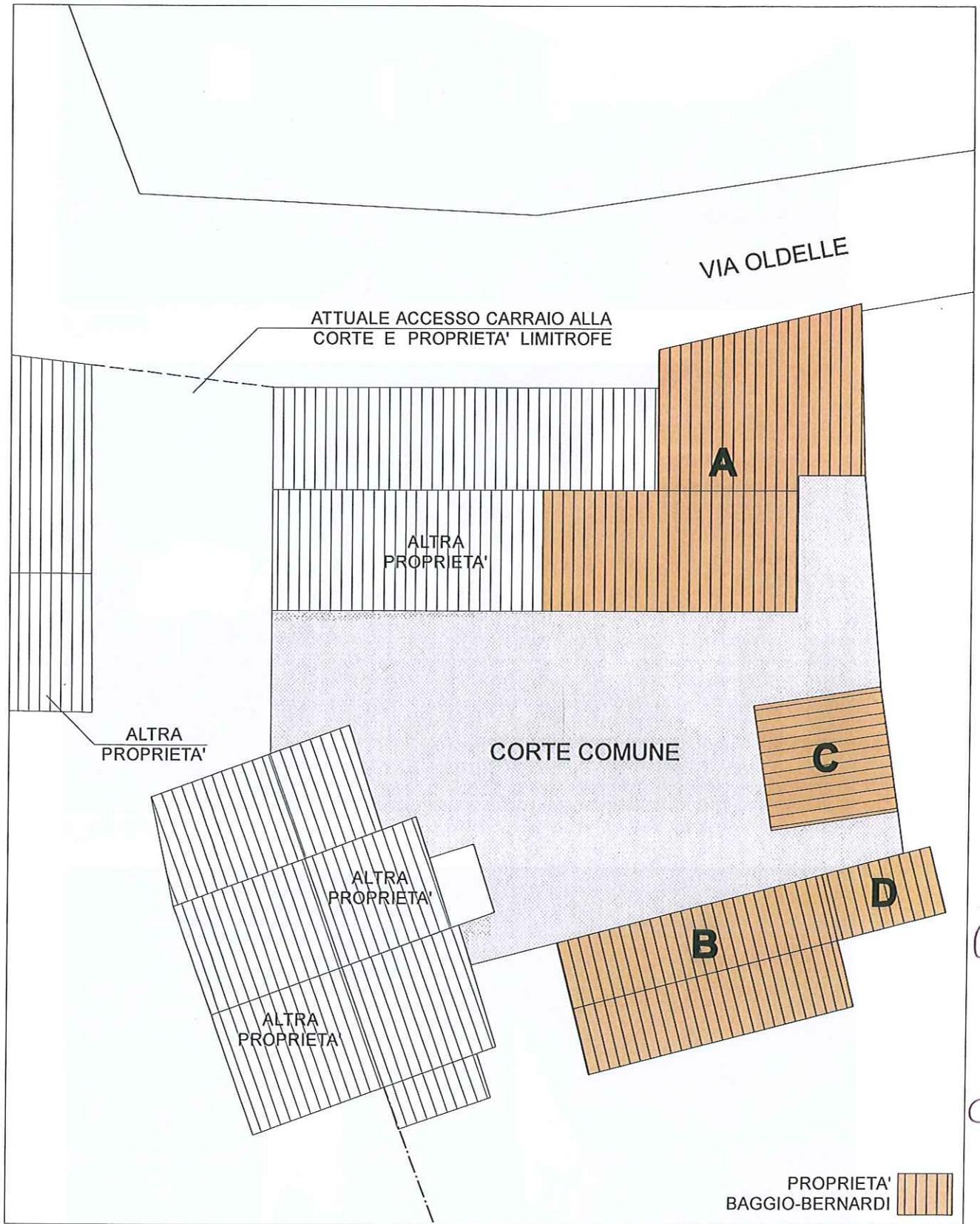
Art. 12 - ACCETTAZIONE CLAUSOLE

I soggetti costituenti la parte privata dichiarano di conoscere ed espressamente approvano, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le clausole e condizioni di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 del presente accordo.

Il soggetto che sottoscrive il presente Atto autorizza il trattamento dei dati personali che lo riguardano, nei limiti degli obblighi e delle formalità derivanti dal presente atto.

Contestualmente dichiara di essere a conoscenza che il trattamento di detti dati avverrà presso l'Amministrazione comunale di Pianezze, con l'utilizzo di procedure anche informatiche, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le finalità istituzionali, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi, nel caso di richiesta di accesso e/o controllo.

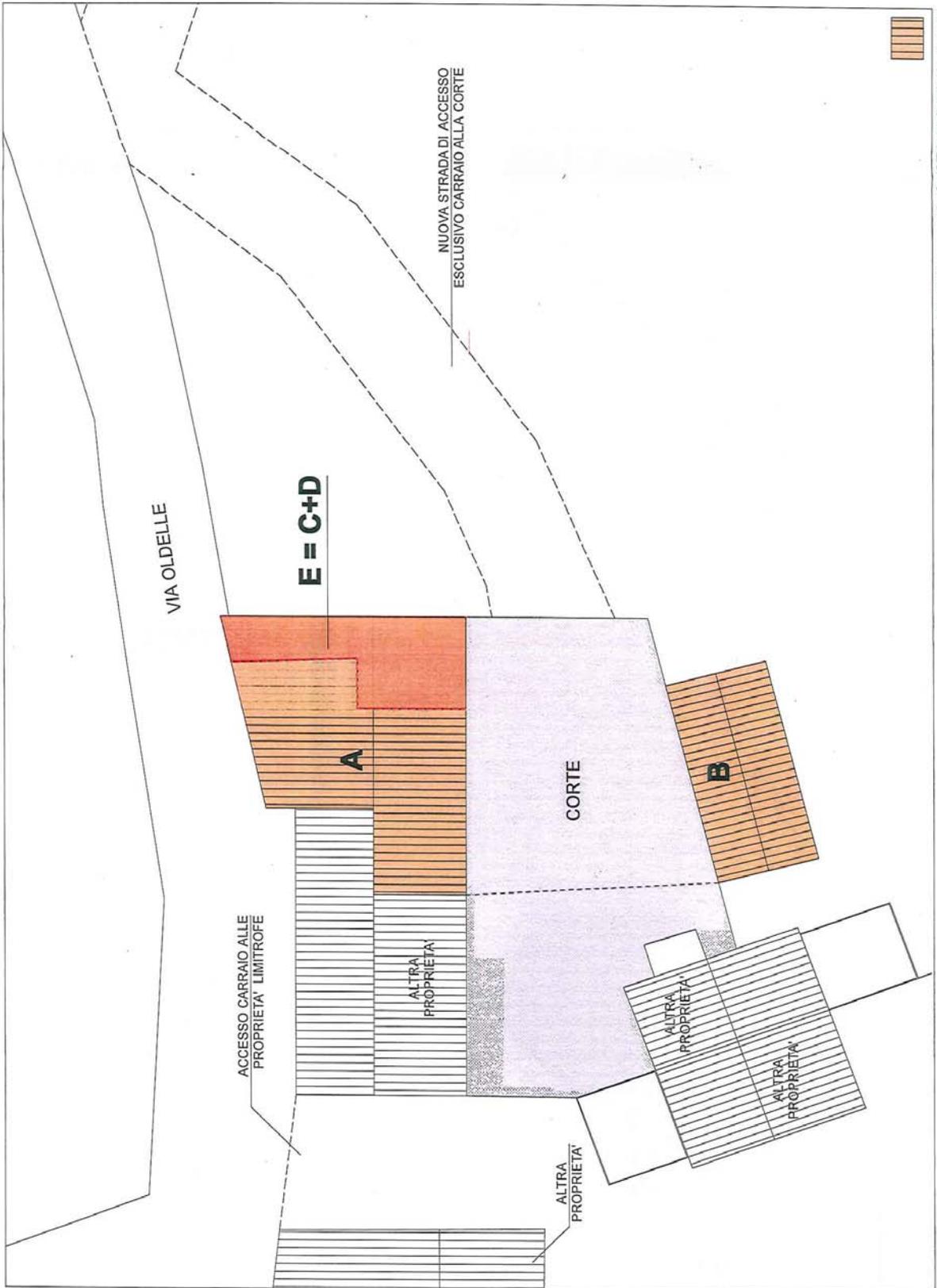
Infine dichiara di essere informato che sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs.



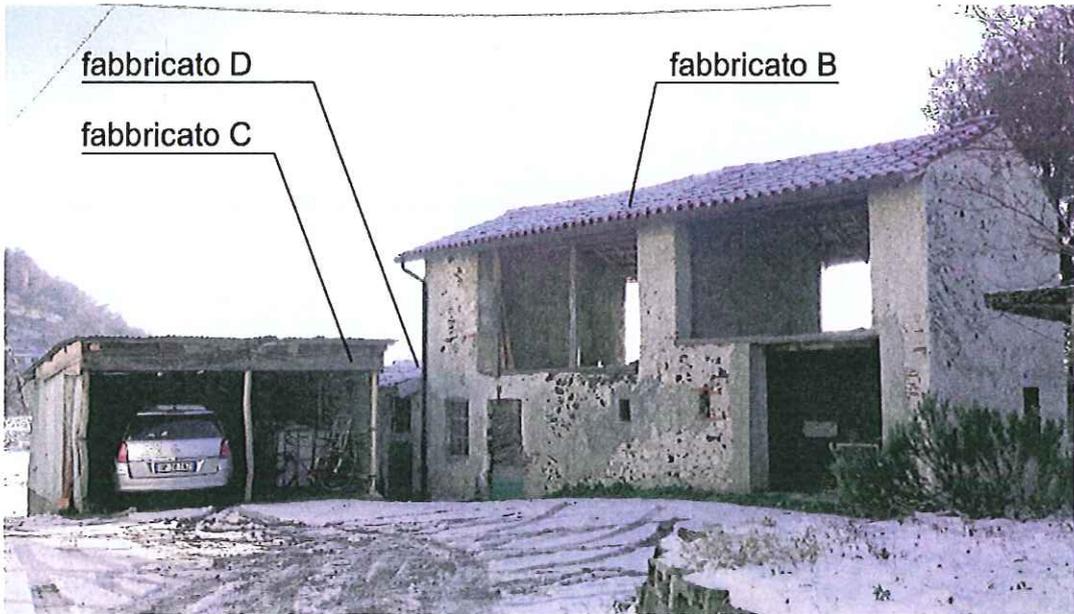
PLANIMETRIA STATO ATTUALE_1:200

*Ferrari Fabrizio
Carlo Boggio*

Enrico Ottavio
Ed. 00/00



PLANIMETRIA STATO FUTURO_1:200



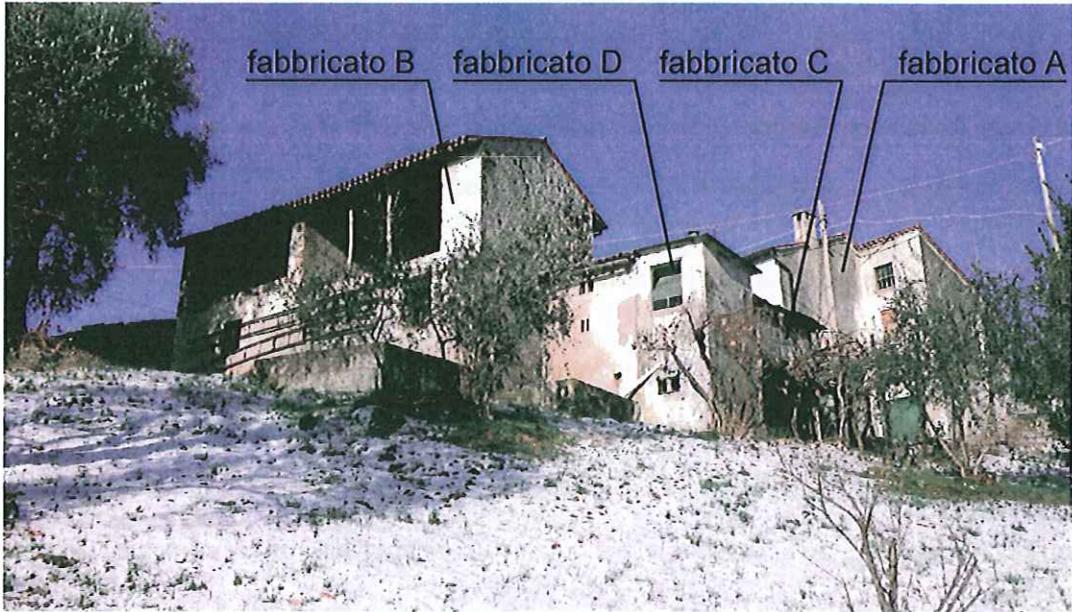
FOTO_4



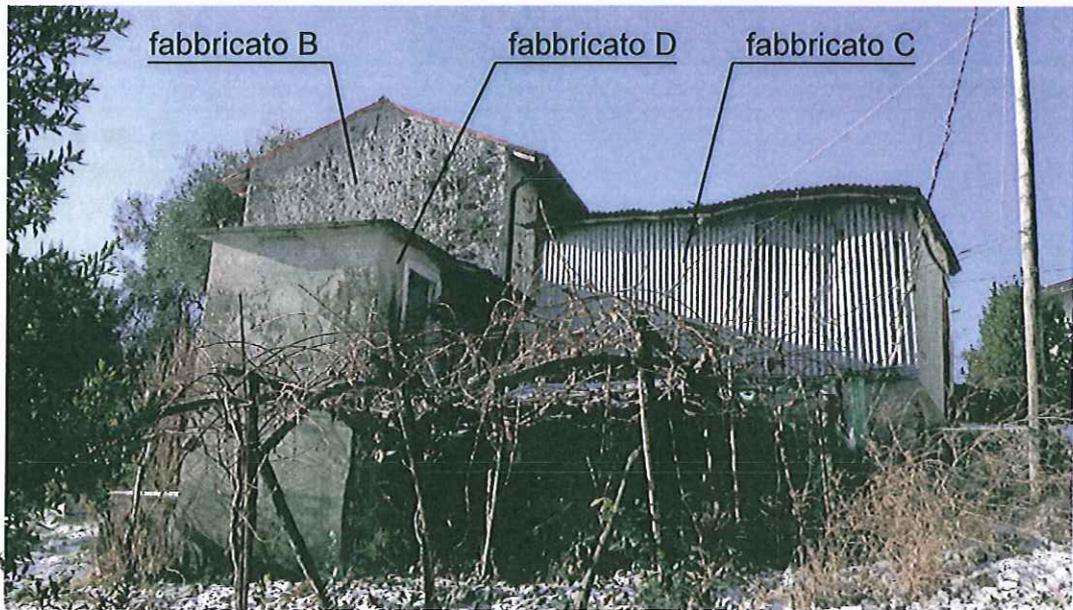
FOTO_5



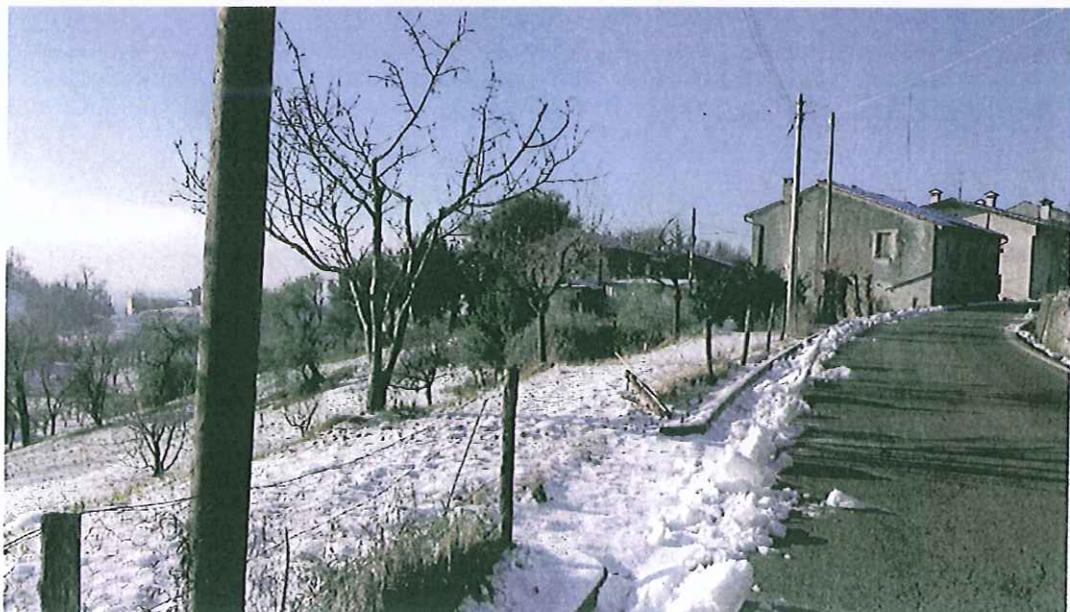
FOTO_6



FOTO_1

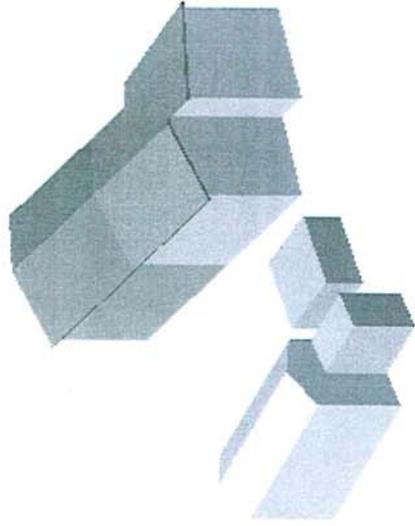


FOTO_2

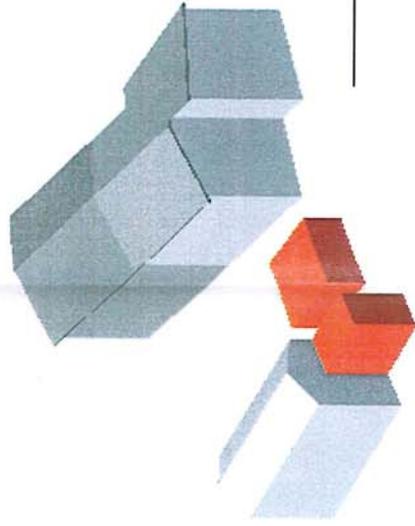


FOTO_3

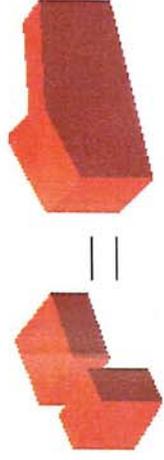
*Bernardi Patasio
Lorka Hoff*



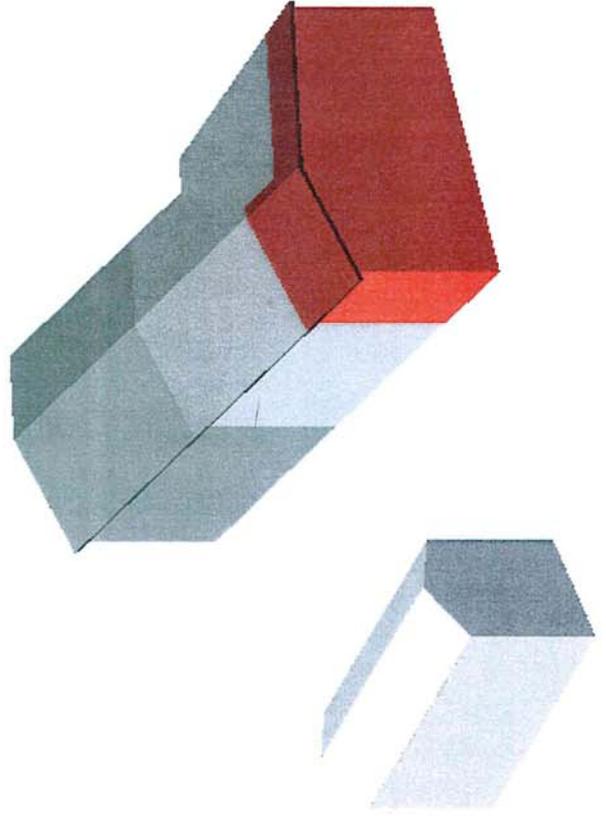
PLANIVOLUMETRICO CORTE - STATO ATTUALE



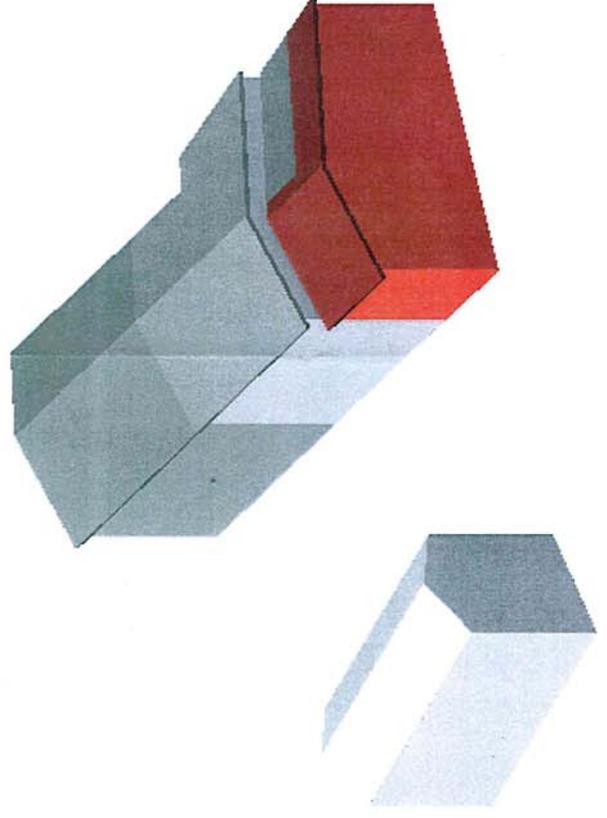
SCOMPOSIZIONE VOLUMETRICA



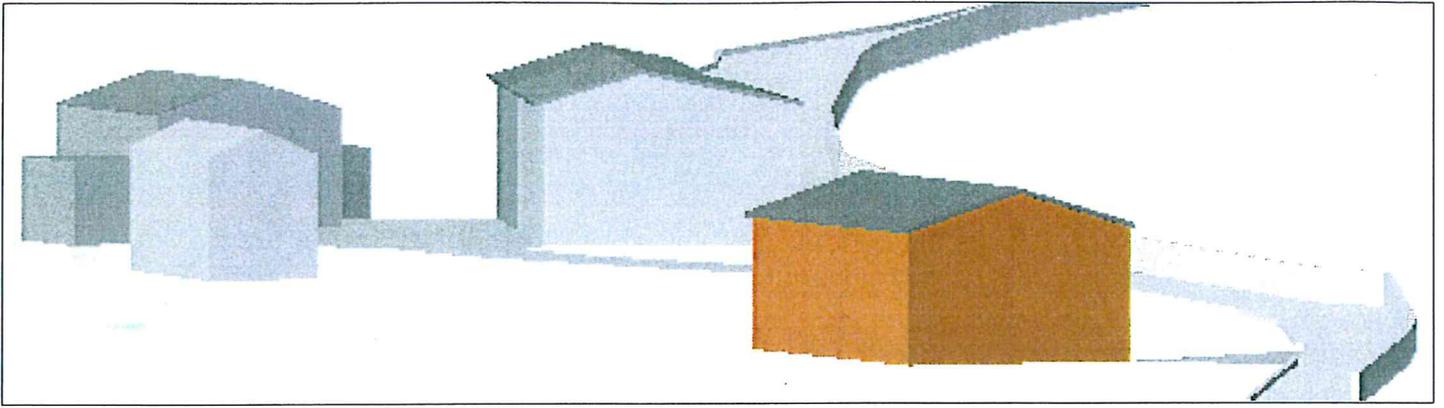
RIDEFINIZIONE VOLUMETRICA



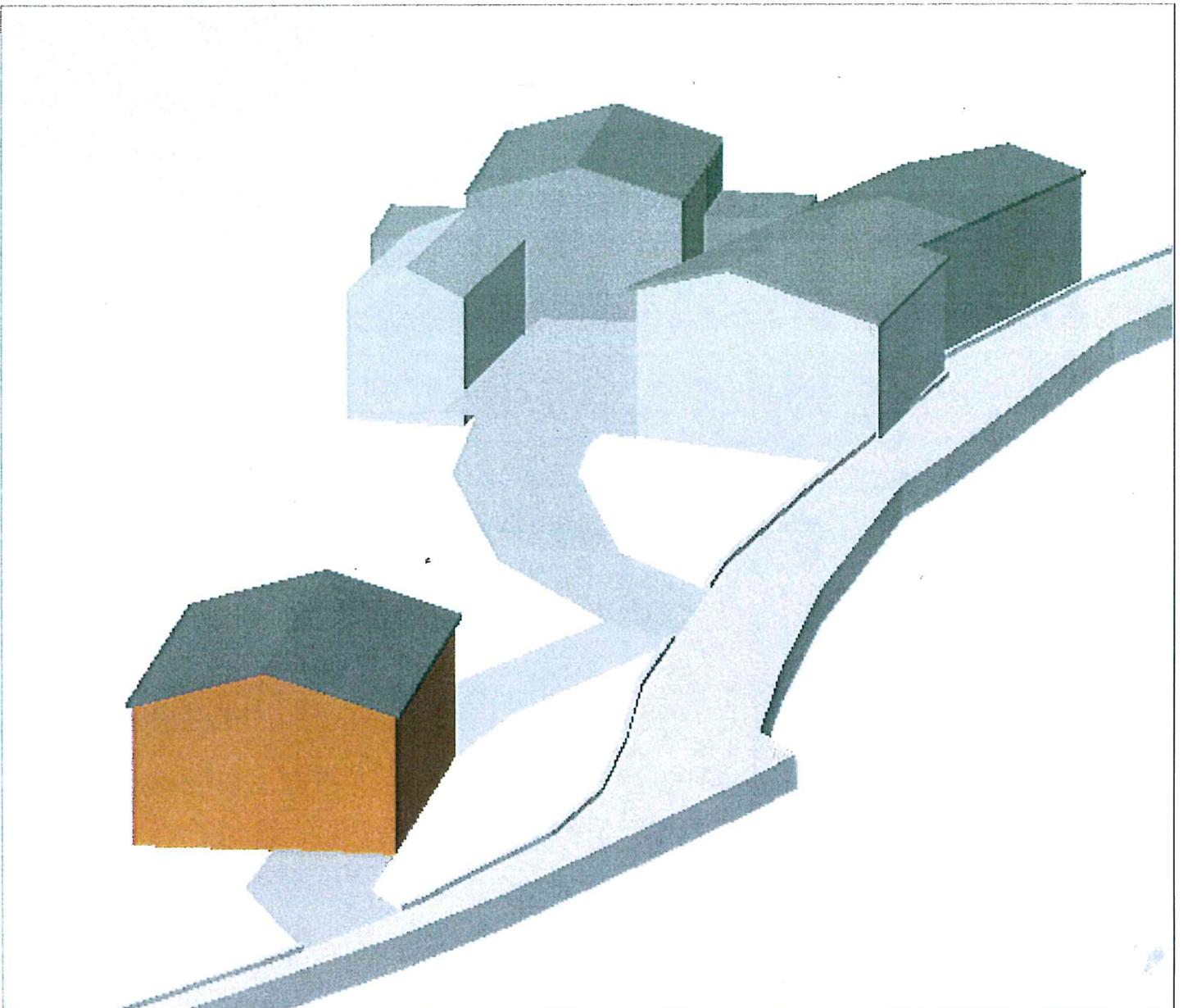
PLANIVOLUMETRICO CORTE - RICOMPOSIZIONE TIPOLOGICA_Soluzione_1



PLANIVOLUMETRICO CORTE - RICOMPOSIZIONE TIPOLOGICA_Soluzione_2



PLANIVOLUMETRICO STATO FUTURO_1



PLANIVOLUMETRICO STATO FUTURO_2

ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE

PER ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO NUMERO 17

AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11 E S.M.I.

tra il Comune di Pianezze (VI) e la parte privata sotto precisata

(indirizzi e criteri delibera C.C. n. 30 del 28/07/2016)

I sottoscritti

- **MAROSO AURORA MARCELLINA**, nata a Crosara (VI) il 21/08/1938 - Cod. Fiscale MRSRMR38M61D183A, residente a Pianezze (VI) in Via Monte n. 25,
- **PARISE IONIA**, nata Marostica (VI) il 05/06/1961 - Codice Fiscale PRSNIO61H45E970F, residente a Sarcedo (VI) in Via Fossalunga n. 36,
- **PARISE VANIA**, nata Marostica (VI) il 05/05/1968 - Codice Fiscale PRSVNA68E45E970Z, residente a Rosà (VI) in località Travettore via Concordia n. 17,

che saranno indicati in proseguo per brevità "parte privata",

DICHIARANO

di essere proprietari e di avere piena disponibilità in ragione di 1/3 cadauno dei seguenti immobili/fabbricati in Comune di Pianezze:

- Foglio 1, Mappale 629 Sub 3, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 40 mq, Superficie catastale 40 mq, Rendita € 82,63;-----
- Foglio 1, Mappale 629 Sub 4, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 190 mq, Superficie catastale 179 mq, Rendita € 3.532,57;-----
- Foglio 1, Mappale 629 Sub 5, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 12 mq, Rendita € 24,79;-----
- Foglio 1, Mappale 629 Sub 6, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 7,5 vani, mq, Superficie Catastale 223 mq, Rendita € 581,01;-----

oggetto del presente accordo pubblico/privato, perimetrato/individuato inizialmente con il numero 80 nell'Elaborato 2.1.a "manifestazioni di interesse sovrapposte al PI vigente" registrata con prot. 6115 del 23/12/2016, ed identificata con Accordo pubblico/privato numero 17 (diciasette) come attribuito in intestazione.

Parise fono Maroso-Aurora Marcellina

Parise Vania

PREMESSO

- che il Comune di Pianezze è dotato di PATI (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) approvato con DGRV n. 2716 del 15/09/2009 (pubblicata sul BUR n. 82 del 06/10/2009);
- che il Comune di Pianezze è dotato di PI (Piano degli Interventi) approvato con DCC n. 24 del 24/07/2012 e successiva "Variante N. 1 al primo piano degli Interventi (P.I.) comunale – 1° stralcio" approvata con DCC n. 32 del 26/06/2017;
- che il Comune di Pianezze ha avviato il procedimento per la redazione di una prima variante al PI;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 21/04/2016 il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale il Documento, così come previsto dall'art. 18, comma 1, della LR 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- in data 05/05/2016 prot. n. 2145 è stato fatto avviso alla cittadinanza per la "presentazione di manifestazioni di interesse per trasformazioni urbanistiche per la redazione della 1^ variante al Piano degli Interventi (P.I.)";
- che l'articolo 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni prevede l'istituto dell'accordo pubblico-privato quale elemento per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 28/07/2016 sono stati approvati gli "indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11" ed è stato stabilito altresì che gli stessi siano strumento operativo anche per l'istituto della "perequazione urbanistica" prevista dall'articolo 35 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- che il Comune di Pianezze procederà quanto prima, appena conclusa la fase istruttoria del procedimento, all'adozione ed alla successiva approvazione della "*Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I. comunale – 2° stralcio)*";

CONSIDERATO

- che l'area succitata, oggetto del presente accordo, è situata in via **Monte**, è inclusa nell'ATO n. 4 del P.A.T.I. intercomunale, ed è classificata nel vigente PI come "**zona agricola di collina – Nucleo insediato/contrada N 01**";
- che con nota pervenuta agli atti del Comune in data **05/12/2016** prot. **5784**, successivamente integrata e rettificata in data **25/01/2017** prot. **367** ed in data **20/02/2017** prot. **944**, la parte privata ha presentato autonoma manifestazione di interesse per poter procedere con "*Cambio di categoria di intervento da 2 a 3 e da 5 a 3 per i fabbricati di proprietà in nucleo N01, al fine di consentire il pieno recupero edilizio e urbanistico. Per il fabbricato con categoria di intervento 5, si chiede la possibilità di*

mantenimento della volumetria esistente (mc 63), ovvero la possibilità di demolizione e ricostruzione con trasposizione di volume (mc 63)" con intervento edilizio diretto (IED), sulla base della quale è stato definito il presente Accordo;

- *che nel caso di specie la richiesta di è ritenuta compatibile con il mandato del PATI, in quanto "Previsione puntuale soggetto ad accordo in contrada N01, via Monte: Nuova categoria di intervento 3 per tutti i fabbricati in proprietà, finalizzata a consentire l'organico riassetto dell'organismo edilizio. Il volume accessorio originariamente con categoria di intervento 5 potrà essere così mantenuto, ma solamente nel corpo originario principale con copertura a due falde uguali e rispettando la posizione del colmo esistente, eventualmente ribassato ad un solo piano. Il volume residuo rispetto al totale computato in 63 mc, oggetto di contributo straordinario perequativo in quanto già previsto in demolizione senza ricostruzione, potrà essere ricomposto nell'organismo edilizio principale" ;*
- **la parte privata dichiara che la destinazione d'uso della volumetria oggetto di demolizione e ricostruzione con trasposizione (mc. 63,00) è "residenziale" e si impegna a mantenerla tale fino a variazione dello strumento urbanistico;**
- **la parte privata si impegna a realizzare tutti i sottoservizi mancanti con relativi allacciamenti necessari per l'utilizzo del nuovo fabbricato abitativo (viabilità di accesso, reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...) con ogni spesa inerente alle pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti , cauzioni, ecc. a carico della parte privata, a fronte della possibilità di attuare l'intervento edilizio diretto I.E.D. sopra precisato , nelle modalità dettagliate dall'articolato seguente;**
- *che nel caso di specie sussiste interesse pubblico, come previsto dall'art. 6 delle legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, in quanto la parte privata contribuirà versando un "contributo straordinario perequativo" alla realizzazione di opere pubbliche a servizio della comunità;*
- *che il presente accordo pubblico/ privato è stipulato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni e ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, essendo le parti nelle condizioni giuridiche previste da tale normativa;*

SI IMPEGNA PER SE' E PER GLI AVENTI CAUSA PRIMA DELL'APPROVAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO DENOMINATO "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio", A CORRISPONDERE IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PEREQUATIVO STABILITO IN FORMA ECONOMICA E A SOTTOSCRIVERE IL PRESENTE IMPEGNO IN FORMA DI ACCORDO TRA IL COMUNE E LA PARTE PRIVATA DA STIPULARE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R.

Perse fonsa Morano Aurora Marcellina

Perse Venti

n. 11 DEL 2004, NEL RISPETTO DI QUANTO SEGUE:

Art. 1 - OGGETTO DELL'ACCORDO

Le premesse fanno parte integrante del presente accordo.

Oggetto dell'accordo è l'assunzione, all'interno della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio, della proposta di progetto/iniziativa concertata tra la parte privata ed il Comune, previsione avente contenuto discrezionale, rispettosa della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi, avente rilevante interesse pubblico così come definita nel presente atto.

Il presente accordo costituisce parte integrante della Variante al primo Piano degli Interventi, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, è recepito con il provvedimento di adozione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio", ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nello Strumento urbanistico di variante al P.I. successivamente approvato.

L'intervento urbanistico consiste nelle trasformazioni urbanistiche dettagliate di seguito e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" allegati al presente atto:

- intervento puntuale in contrada N01, via Monte: nuova categoria di intervento 3 per tutti i fabbricati in proprietà;
- Nuova categoria di intervento 3 per tutti i fabbricati in proprietà, finalizzata a consentire l'organico riassetto dell'organismo edilizio. Il volume accessorio originariamente con categoria di intervento 5 potrà essere così mantenuto, ma solamente nel corpo originario principale con copertura a due falde uguali e rispettando la posizione del colmo esistente, eventualmente ribassato ad un solo piano. Il volume residuo rispetto al totale computato in 63 mc, oggetto di contributo straordinario perequativo in quanto già previsto in demolizione senza ricostruzione, potrà essere ricomposto nell'organismo edilizio principale"), meglio rappresentato nella "planimetria/sezioni e documentazione fotografica"
- impegno a corrispondere al Comune il contributo straordinario perequativo (CSP) come sotto sviluppato, calcolato sulla sola volumetria originariamente da demolire senza ricostruzione per 63,00 mc.

Il calcolo della quota perequativa proporzionata al vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica in applicazione degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi

opere pubbliche da parte del Comune;

- realizzare gli interventi edilizi, quale intervento puntuale in contrada N01 via Monte, nel rispetto della nuova categoria di intervento 3 per tutti i fabbricati in proprietà ed usufruendo della demolizione e ricostruzione con trasposizione del volume originariamente da demolire di mc. 63,00, sugli immobili distinti al Fgl 1 mappale 629 sub 3, 4, 5 e 6;

Qualora il procedimento di perfezionamento del PI nei termini qui stabiliti non dovesse concludersi con esito favorevole, per qualsiasi motivo, la parte privata rinuncia comunque fin d'ora espressamente e formalmente a qualsiasi attività di avversione, fatta salva la restituzione dell'eventuale contributo straordinario perequativo versato e/o lo svincolo della fidejussione corrispondente.

Art. 3 - OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune, a fronte degli obblighi assunti dalla parte privata, si impegna, nel rispetto della disciplina urbanistico - edilizia vigente, ad approvare la "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio", che comprende le trasformazioni urbanistiche dettagliate all'art. 1 e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati di "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (PI) - 2° stralcio".

Il Comune di Pianezze si riserva:

- nell'ipotesi in cui il procedimento di approvazione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (PI) - 2° stralcio" non si concludesse con esito favorevole, di non approvare lo strumento urbanistico ed il presente accordo. La parte privata rinuncia fin d'ora ad avversare la mancata approvazione.
- di ridefinire comunque i termini dell'accordo, preliminarmente all'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" e sempre sulla base degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa, qualora la nuova strumentazione urbanistica non potesse comprendere in toto le modifiche pattuite a causa di sopravvenuti condizionamenti, quali ad esempio il recepimento di pareri vincolanti espressi da Enti competenti o a seguito di osservazioni proposte come accoglibili (in tutto o in parte) al Consiglio Comunale. In tal caso è espressamente fatta salva la facoltà della parte privata di rinunciare completamente alla propria iniziativa.

Art. 4 - TRASFERIMENTO OBBLIGHI

La parte privata si impegna altresì a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune di Pianezze, gli oneri derivanti dal presente accordo, o parte di esso, dichiarandosi fin d'ora unica responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutti gli obblighi contenuti nel presente atto.

Art. 5 - VIGILANZA

In qualsiasi momento il competente Responsabile del Settore Tecnico può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni dei progetti approvati, a regola d'arte, nel rispetto delle prescrizioni del progetto, degli allegati e del presente accordo.

Art 6 - VALIDITÀ DELL'ACCORDO

La parte privata assume tutti gli oneri ed obblighi di cui al presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento.

Il presente accordo pubblico/ privato è valido, oltre che per la parte privata che sottoscrive, anche per i suoi eventuali eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo. A tal fine la parte privata si impegna ad inserire le previsioni del presente accordo negli eventuali atti di cessione delle aree o dei beni di sua proprietà compresi nell'ambito del presente accordo.

Il presente accordo 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, comprese le spese sostenute e già pagate dalla parte privata, fatta salva la sola restituzione delle somme eventualmente versate, detratte le spese sostenute dal Comune di cui questo produrrà dimostrazione.

Art. 7 - GARANZIE

La parte privata si impegna a versare il contributo straordinario perequativo prima dell'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio" o a costituire una garanzia finanziaria, tramite fidejussione bancaria, immediatamente escutibile a semplice richiesta della Pubblica Amministrazione, valevole fino ad apposito svincolo da effettuarsi con nota scritta del comune e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione, per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente accordo per l'ammontare di € 1.225,73 (Euro milleduecentoventicinquante,73), pari al 100% del beneficio pubblico riconosciuto al Comune con il presente accordo (valore della quota parte del vantaggio stimato da versare al Comune).

Tale garanzia, escutibile totalmente o per quota con efficacia immediata "ad nutum" del

Marino Laurora Morcellina

Paolo Jona

Paolo Jona

Comune, avrà durata sino al completo adempimento degli obblighi assunti con il presente accordo, potrà essere usata in caso di inadempimento totale o parziale degli obblighi del presente atto o in caso di mancato rispetto dei termini in esso previsti ed è svincolabile solo ed esclusivamente da parte del Comune.

Art. 8 - NORME INTEGRATIVE

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 9 - PARENTELA E LEGGE 151/75

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975, n. 151 (regime della comunione legale per i beni posseduti), il sottoscritti

- MAROSO AURORA MARCELLINA dichiara di essere vedova;
- PARISE IONIA dichiara di essere coniugata in regime di comunione dei beni con il marito Novello Flaviano nato a Thiene (VI) il 09/01/1961;
- PARISE VANIA dichiara di essere coniugata in regime di nubile;

Art. 10- SPESE INERENTI ALL'ATTO

Tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti al presente atto, nonché dei successivi atti di convenzione e/o cessione gratuita sono a carico della parte privata che dichiara formalmente di assumerle. È facoltà della parte privata di chiedere l'applicazione di ogni beneficio di legge anche ai fini del trattamento fiscale.

Art. 11 - CONTROVERSIE

Eventuali controversie di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovessero insorgere in merito all'interpretazione, esecuzione ed attuazione del presente accordo saranno deferite al Tribunale Amministrativo Regionale del Veneto.

Art. 12 - ACCETTAZIONE CLAUSOLE

I soggetti costituenti la parte privata dichiarano di conoscere ed espressamente approvano, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le clausole e condizioni di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 del presente accordo.

Il soggetto che sottoscrive il presente Atto autorizza il trattamento dei dati personali che lo riguardano, nei limiti degli obblighi e delle formalità derivanti dal presente atto.

Contestualmente dichiara di essere a conoscenza che il trattamento di detti dati avverrà presso

l'Amministrazione comunale di Pianezze, con l'utilizzo di procedure anche informatiche, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le finalità istituzionali, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi, nel caso di richiesta di accesso e/o controllo.

Infine dichiara di essere informato che sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni e che il titolare del trattamento cui possono rivolgersi per l'esercizio dei loro diritti è il Segretario comunale del Comune di Pianezze”.

Presso la sede municipale, Comune di Pianezze 03 ottobre 2017.

Firma: MAROSO AURORA MARCELLINA Maroso Aurora Marcellina

Carta Identità n° AO 5678441 rilasciata dal Comune di Pianezze

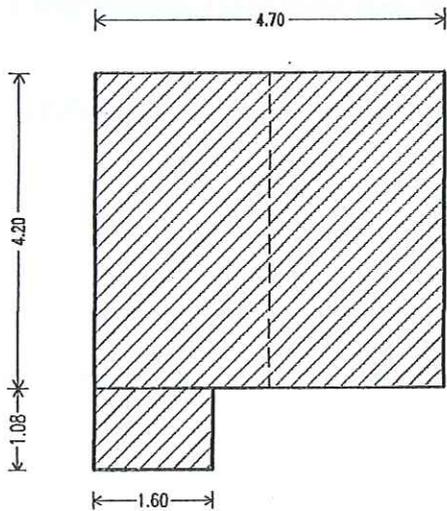
Firma: PARISE IONIA Parise Ionia

Carta Identità n° AT 7758181 rilasciata dal Comune di Sarcedo

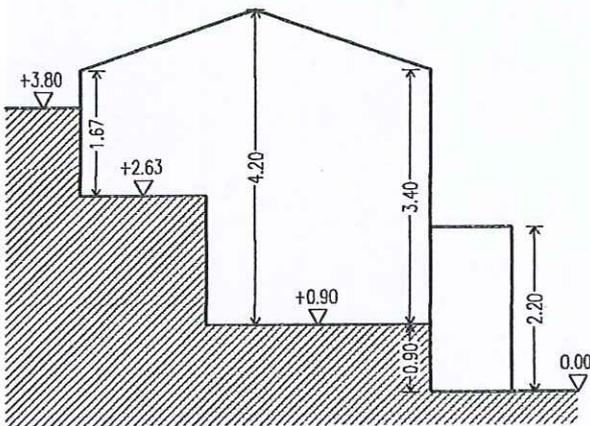
Firma: PARISE VANIA Parise Vania

Carta Identità n° AU 3301647 rilasciata dal Comune di Rosà.

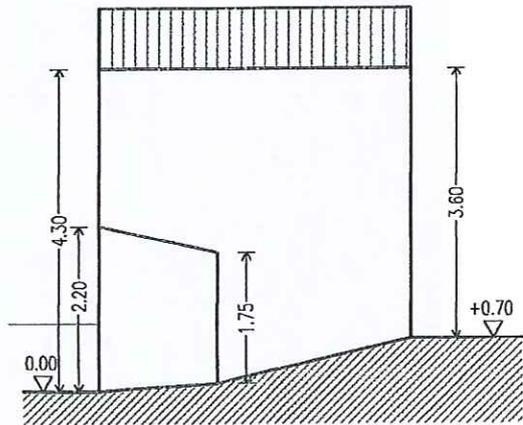
COMUNE DI PIANEZZE (VI) Ufficio di Registrazione		
Anno Titolo Classe Fascicolo		
N. <i>944</i>	20 FEB. 2017	
UOR	CC	RPA
SUPERFICIE COPERTA MQ. 22,00 VOLUME UTILE MC. 63,00		



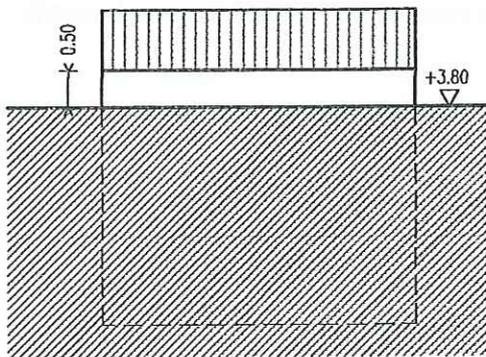
PLANIMETRIA



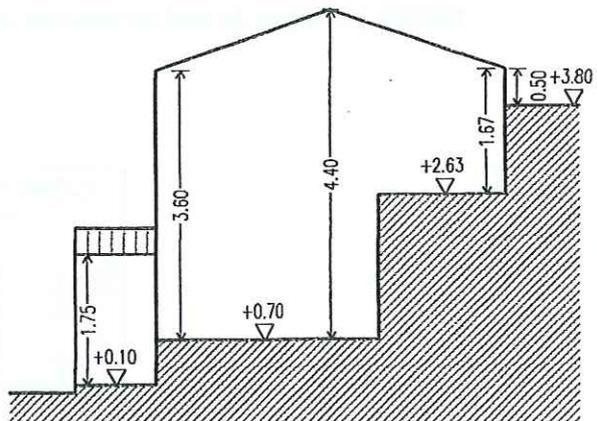
FIANCO OVEST



PROSPETTO SUD (Fronte Strada)



PROSPETTO NORD



FIANCO EST

Perse fono Moroso Caroro Marcellina
Perse Sany

OGGETTO: Richiesta di riclassificazione della categoria di intervento su alcuni edifici di proprietà, nella prossima VARIANTE al Piano degli Interventi Comunale (P.I.).

DITTA: MAROSO AURORA MARCELLINA e Figlie - Via Monte 5 – Pianezze (VI)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 1 – Vista da sud accessorio oggetto di **recupero e trasposizione volumetria**

COMUNE DI PIANEZZE (VI)		
Ufficio di Registratura		
Anno Titolo Classe Fascicolo		
N. 944	20 FEB. 2017	
UOR	CC	RPA



FOTO 2 – Vista fianco est del medesimo accessorio

Perse Jona Maroso Aurora Marcellina

Perse Jona



FOTO 3 – Accessorio oggetto di segnalazione visto da nord



FOTO 4 – Vista del fianco ovest

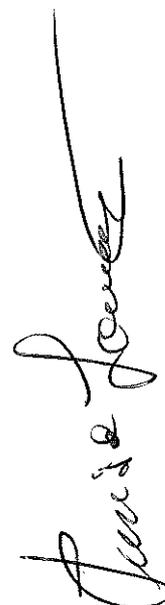
ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE

PER ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO NUMERO 18

AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11 E S.M.I.

tra il Comune di Pianezze (VI) e la parte privata sotto precisata

(indirizzi e criteri delibera C.C. n. 30 del 28/07/2016)



Il sottoscritto

PARISE LORENZINO, nata a Pianezze (VI) il 13/05/1954 - C.F. PRSLNZ54E13G560S residente a Pianezze (VI) in Via Monteferro n. 57, che sarà indicato in proseguo per brevità "parte privata",

DICHIARA

di essere proprietario e di avere piena disponibilità dei beni/terreni seguenti in Comune di Pianezze:

- Immobile identificato al catasto Fabbricati Foglio 2, mappale 1699, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 65 mq,, Superficie catastale 79 mq, rendita € 77,21 ----- oggetto del presente accordo pubblico/privato, perimetrato/individuato con il numero 34 nell'Elaborato 2.1.a "manifestazioni di interesse sovrapposte al PI vigente" registrata con prot. 6115 del 23/12/2016, ed identificata con Accordo pubblico/privato numero 18 (diciotto) come attribuito in intestazione.

PREMESSO

- che il Comune di Pianezze è dotato di PATI (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) approvato con DGRV n. 2716 del 15/09/2009 (pubblicata sul BUR n. 82 del 06/10/2009);
- che il Comune di Pianezze è dotato di PI (Piano degli Interventi) approvato con DCC n. 24 del 24/07/2012 e successiva "Variante N. 1 al primo piano degli Interventi (P.I.) comunale – 1° stralcio" approvata con DCC n. 32 del 26/06/2017;
- che il Comune di Pianezze ha avviato il procedimento per la redazione di una prima variante al PI;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 21/04/2016 il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale il Documento, così come previsto dall'art. 18, comma 1, della LR 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- in data 05/05/2016 prot. n. 2145 è stato fatto avviso alla cittadinanza per la "presentazione

di manifestazioni di interesse per trasformazioni urbanistiche per la redazione della 1^a variante al Piano degli Interventi (P.I.);

- che l'articolo 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni prevede l'istituto dell'accordo pubblico-privato quale elemento per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 28/07/2016 sono stati approvati gli "indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11" ed è stato stabilito altresì che gli stessi siano strumento operativo anche per l'istituto della "perequazione urbanistica" prevista dall'articolo 35 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- che il Comune di Pianezze procederà quanto prima, appena conclusa la fase istruttoria del procedimento, all'adozione ed alla successiva approvazione della *"Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I. comunale – 2° stralcio)"*;

CONSIDERATO

- che l'immobile succitato è ubicato in via **Monteferro**, è incluso nell'ATO n. 7 del P.A.T.I. intercomunale, ed è classificata nel vigente PI come **"Centro storico A/7"**;
- che con nota pervenuta agli atti del Comune in data **21/05/2015** prot. **2418** (sottoscritta dal proprietario dell'immobile e dal suo tecnico di fiducia geom. Ballardin marco N. 2701 Collegio Geometri di Vicenza) e successiva integrazione documentale (schema planivolumetrico/bozza di progetto di recupero dell'edificio) in data **30/09/2016** prot. **4601** la parte privata ha presentato autonoma manifestazione di interesse per *"recupero di volume pertinenziale esistente in centro storico minore , già oggetto di previsione di demolizione con recupero del volume in altro sedime, mediante ristrutturazione con cambio uso in accessorio residenziale "*, sulla base della quale è stato definito il presente Accordo;
- che con l'intervento chiesto *"è prevista la riduzione dell'altezza ed il mantenimento della tipologia edilizia ad immagine dell'uso originario"*;
- che nel caso di specie la richiesta di è ritenuta compatibile in quanto *"Previsione puntuale in centro storico Monteferro: previo ristoro perequativo della mancata cessione del sedime e del valore del volume recuperato, pur nel mantenimento della tipologia edilizia ad immagine dell'uso originario, si prescrive una riduzione di altezza. Contributo straordinario perequativo calcolato sulla mancata cessione dell'area pertinenziale originariamente prevista e sul volume recuperato"*.
- la parte privata dichiara che la destinazione d'uso chiesta è **"accessorio residenziale pertinenziale"** e si impegna a mantenerla tale fino a variazione dello strumento urbanistico;

- la parte privata si impegna a realizzare tutti i sottoservizi con relativi allacciamenti necessari per il recupero e utilizzo dell'attuale manufatto ad uso accessorio residenziale (viabilità di accesso, reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...) con ogni spesa inerente alle pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti, cauzioni, ecc. a carico della parte privata, a fronte dell'accoglimento della manifestazione di interesse presentata, nelle modalità dettagliate dall'articolato seguente;
- che nel caso di specie sussiste interesse pubblico, come previsto dall'art. 6 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, in quanto la parte privata contribuirà versando un "contributo straordinario perequativo" alla realizzazione di opere pubbliche a servizio della comunità, oltre che al recupero di un volume storico degradato;
- che il presente accordo pubblico/ privato è stipulato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni e ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, essendo le parti nelle condizioni giuridiche previste da tale normativa;

Paolo Ferris

SI IMPEGNA PER SE' E PER GLI AVENTI CAUSA PRIMA DELL'APPROVAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO DENOMINATO "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio", A CORRISPONDERE IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PEREQUATIVO STABILITO IN FORMA ECONOMICA E A SOTTOSCRIVERE IL PRESENTE IMPEGNO IN FORMA DI ACCORDO TRA IL COMUNE E LA PARTE PRIVATA DA STIPULARE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. n. 11 DEL 2004, NEL RISPETTO DI QUANTO SEGUE:

Art. 1 - OGGETTO DELL'ACCORDO

Le premesse fanno parte integrante del presente accordo.

Oggetto dell'accordo è l'assunzione, all'interno della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio, della proposta di progetto/iniziativa concertata tra la parte privata ed il Comune, previsione avente contenuto discrezionale, rispettosa della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi, avente rilevante interesse pubblico così come definita nel presente atto.

Il presente accordo costituisce parte integrante della Variante al primo Piano degli Interventi, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, è recepito con il provvedimento di adozione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio", ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nello Strumento urbanistico di variante al P.I. successivamente approvato.

L'intervento urbanistico consiste nelle trasformazioni urbanistiche dettagliate di seguito e

compiutamente rappresentate e definite negli elaborati della “Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio” e come da indicazioni di massima riportate nello schema planivolumetrico/bozza di progetto di recupero dell’edificio allegata al presente atto :

- recupero del volume mediante ristrutturazione con cambio d’uso in accessori residenziale mantenendo la tipologia edilizia ad immagine dell’uso originario;
- riduzione di altezza rispetto all’attuale;
- mantenere la destinazione d’uso “accessorio residenziale”;
- impegno a corrispondere al Comune il contributo straordinario perequativo (CSP) come sotto sviluppato.

Il calcolo della quota perequativa proporzionata al vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica in applicazione degli indirizzi e criteri per l’attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell’art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa è quantificato in complessivi € 5.829,75 (cinquemilaottocento ventinove/75) così risultanti:

➤ Area non ceduta

<i>Superficie trasformata (mq)</i>	<i>Coltura attuale</i>	<i>V.A.M. (€/mq)</i>	<i>Zona IMU futura</i>	<i>Valore IMU futuro (€/mq)</i>	<i>Percentuale applicata %</i>	<i>Contributo straordinario perequativo (€)</i>
65 <i>(mancata cessione del sedime)</i>	<i>z.t.o. A (inedificabile – originariamente da cedere)</i>	0,00	<i>z.t.o A (valore minimo IMU)</i>	59,72	100%	1.940,90
SUP		VAM		VIMU	PERCENTO	CSP

$$\text{CSP} = \frac{\text{PERCENTO} / 100 \times \text{SUP} \times (\text{VIMU} - \text{VAM})}{1 + \text{PERCENTO} / 100}$$

➤ Volume recuperato

<i>Superficie trasformata (mq)</i>	<i>Coltura attuale</i>	<i>V.A.M. (€/mq)</i>	<i>Zona IMU futura</i>	<i>Valore IMU futuro (€/mq)</i>	<i>Percentuale applicata %</i>	<i>Contributo straordinario perequativo (€)</i>
148 <i>(convenzionale)</i>	<i>z.t.o. A (volume originariamente da demolire in zona A)</i>	0,00	<i>z.t.o. A</i>	131,38	25%	3.888,85
SUP		VAM		VIMU	PERCENTO	CSP

$$\text{CSP} = \frac{\text{PERCENTO} / 100 \times \text{SUP} \times (\text{VIMU} - \text{VAM})}{1 + \text{PERCENTO} / 100}$$

Art. 3 - OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune, a fronte degli obblighi assunti dalla parte privata, si impegna, nel rispetto della disciplina urbanistico - edilizia vigente, ad approvare la "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio", che comprende le trasformazioni urbanistiche dettagliate all'art. 1 e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati di "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (PI) - 2° stralcio".

Il Comune di Pianezze si riserva:

- nell'ipotesi in cui il procedimento di approvazione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" non si concludesse con esito favorevole, di non approvare lo strumento urbanistico ed il presente accordo. La parte privata rinuncia fin d'ora ad avversare la mancata approvazione.
- di ridefinire comunque i termini dell'accordo, preliminarmente all'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" e sempre sulla base degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa, qualora la nuova strumentazione urbanistica non potesse comprendere in toto le modifiche pattuite a causa di sopravvenuti condizionamenti, quali ad esempio il recepimento di pareri vincolanti espressi da Enti competenti o a seguito di osservazioni proposte come accoglibili (in tutto o in parte) al Consiglio Comunale. In tal caso è espressamente fatta salva la facoltà della parte privata di rinunciare completamente alla propria iniziativa.

Art. 4 - TRASFERIMENTO OBBLIGHI

La parte privata si impegna altresì a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune di Pianezze, gli oneri derivanti dal presente accordo, o parte di esso, dichiarandosi fin d'ora unica responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutti gli obblighi contenuti nel presente atto.

Art. 5 - VIGILANZA

In qualsiasi momento il competente Responsabile del Settore Tecnico può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni dei progetti approvati, a regola d'arte, nel rispetto delle prescrizioni del progetto, degli allegati e del presente accordo.

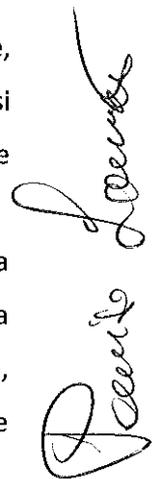
Art 6 - VALIDITÀ DELL'ACCORDO

La parte privata assume tutti gli oneri ed obblighi di cui al presente accordo in modo vincolante e

irrevocabile fino al completo assolvimento.

Il presente accordo pubblico/ privato è valido, oltre che per la parte privata che sottoscrive, anche per i suoi eventuali eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo. A tal fine la parte privata si impegna ad inserire le previsioni del presente accordo negli eventuali atti di cessione delle aree o dei beni di sua proprietà compresi nell'ambito del presente accordo.

Il presente accordo 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, comprese le spese sostenute e già pagate dalla parte privata, fatta salva la sola restituzione delle somme eventualmente versate, detratte le spese sostenute dal Comune di cui questo produrrà dimostrazione.



Art. 7 - GARANZIE

La parte privata si impegna a versare il contributo straordinario perequativo prima dell'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio" o a costituire una garanzia finanziaria, tramite fidejussione bancaria, immediatamente escutibile a semplice richiesta della Pubblica Amministrazione, valevole fino ad apposito svincolo da effettuarsi con nota scritta del comune e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione, per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente accordo per l'ammontare di € 5.829,75 (cinquemilaottocento ventinove/75), pari al 100% del beneficio pubblico riconosciuto al Comune con il presente accordo (valore della quota parte del vantaggio stimato da versare al Comune). Tale garanzia, escutibile totalmente o per quota con efficacia immediata "ad nutum" del Comune, avrà durata sino al completo adempimento degli obblighi assunti con il presente accordo, potrà essere usata in caso di inadempimento totale o parziale degli obblighi del presente atto o in caso di mancato rispetto dei termini in esso previsti ed è svincolabile solo ed esclusivamente da parte del Comune.

Art. 8 - NORME INTEGRATIVE

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 9 - PARENTELA E LEGGE 151/75

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975, n. 151 (regime della comunione legale per i beni posseduti), il sottoscritto

- o PARISE LORENZINO dichiara di essere coniugata in regime di comunione dei beni con Zanin

Caterina nata a Mason Vicentino (VI) il 25/10/1954;

Art. 10- SPESE INERENTI ALL'ATTO

Tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti al presente atto, nonché dei successivi atti di convenzione e/o cessione gratuita sono a carico della parte privata che dichiara formalmente di assumerle. È facoltà della parte privata di chiedere l'applicazione di ogni beneficio di legge anche ai fini del trattamento fiscale.

Art. 11 - CONTROVERSIE

Eventuali controversie di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovessero insorgere in merito all'interpretazione, esecuzione ed attuazione del presente accordo saranno deferite al Tribunale Amministrativo Regionale del Veneto.

Art. 12 - ACCETTAZIONE CLAUSOLE

I soggetti costituenti la parte privata dichiarano di conoscere ed espressamente approvano, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le clausole e condizioni di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 del presente accordo.

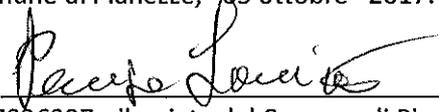
Il soggetto che sottoscrive il presente Atto autorizza il trattamento dei dati personali che lo riguardano, nei limiti degli obblighi e delle formalità derivanti dal presente atto.

Contestualmente dichiara di essere a conoscenza che il trattamento di detti dati avverrà presso l'Amministrazione comunale di Pianezze, con l'utilizzo di procedure anche informatiche, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le finalità istituzionali, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi, nel caso di richiesta di accesso e/o controllo.

Infine dichiara di essere informato che sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni e che il titolare del trattamento cui possono rivolgersi per l'esercizio dei loro diritti è il Segretario comunale del Comune di Pianezze".

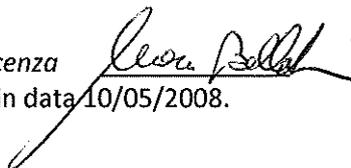
Presso la sede municipale, Comune di Pianezze, 05 ottobre 2017.

Firme: *PARISE LORENZINO*


Carta Identità n. AV 7936327 rilasciata dal Comune di Pianezze in data 29/07/2015.

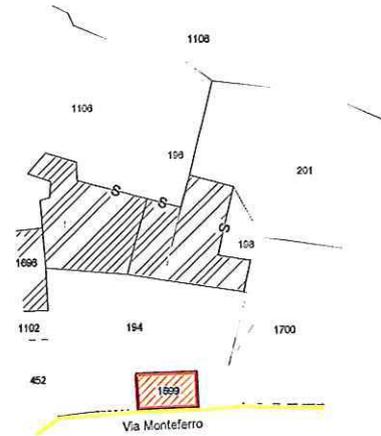
Per presa visione, in qualità di tecnico di fiducia di Parise Lorenzino:

geom. BALLARDIN MARCO N. 2701 Collegio geometri di Vicenza
Carta Identità n. AQ 8995231 rilasciata dal Comune di Thiene in data 10/05/2008.



COMUNE DI PIANEZZE
 PROVINCIA DI VICENZA

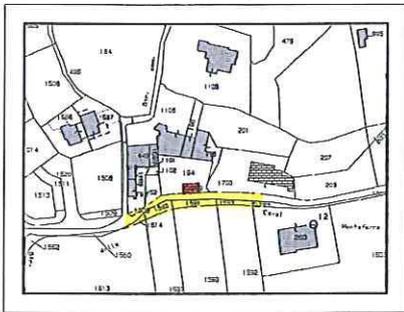
DITTA _____ Parisa Lorenzino	Bozza di progetto per la Variante al P.I. per il recupero di un edificio all'interno di una zona individuata come "centro storico" lungo Via Monteferro.	TAVOLA N° 1 SCALA 1:100
_____ SPAZIO RISERVATO AL COMUNE		TITOLO Progetto di massima
_____		TIBRO-FIRMA _____ Il progettista e c.c.l.l. Geom. Ballardin Marco
	GEOMETRA BALLARDIN MARCO VIA S. AGOSTINO, 13 THIENE N° TEL. 338-4963457 - EMAIL bamav@libero.it	



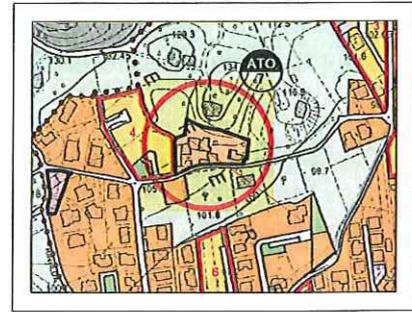
PLANIMETRIA CATASTALE
 INGRANDIMENTO 1:500

Parisa Lorenzino

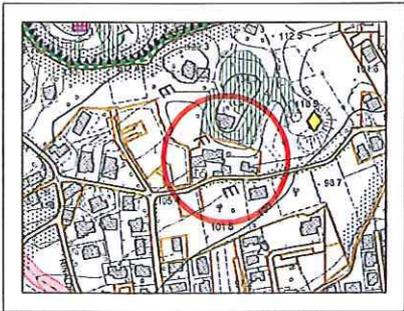
Comune di Pianezze
Foglio 2 mappale 1699



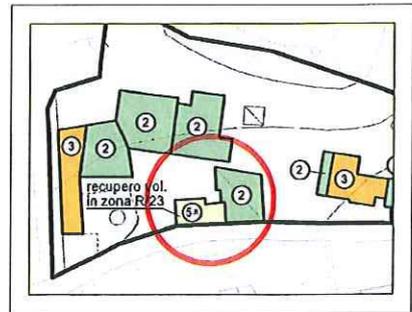
PLANIMETRIA CATASTALE



ESTRATTO P.I. INT. TERRITORIO
SCALA 1:5000



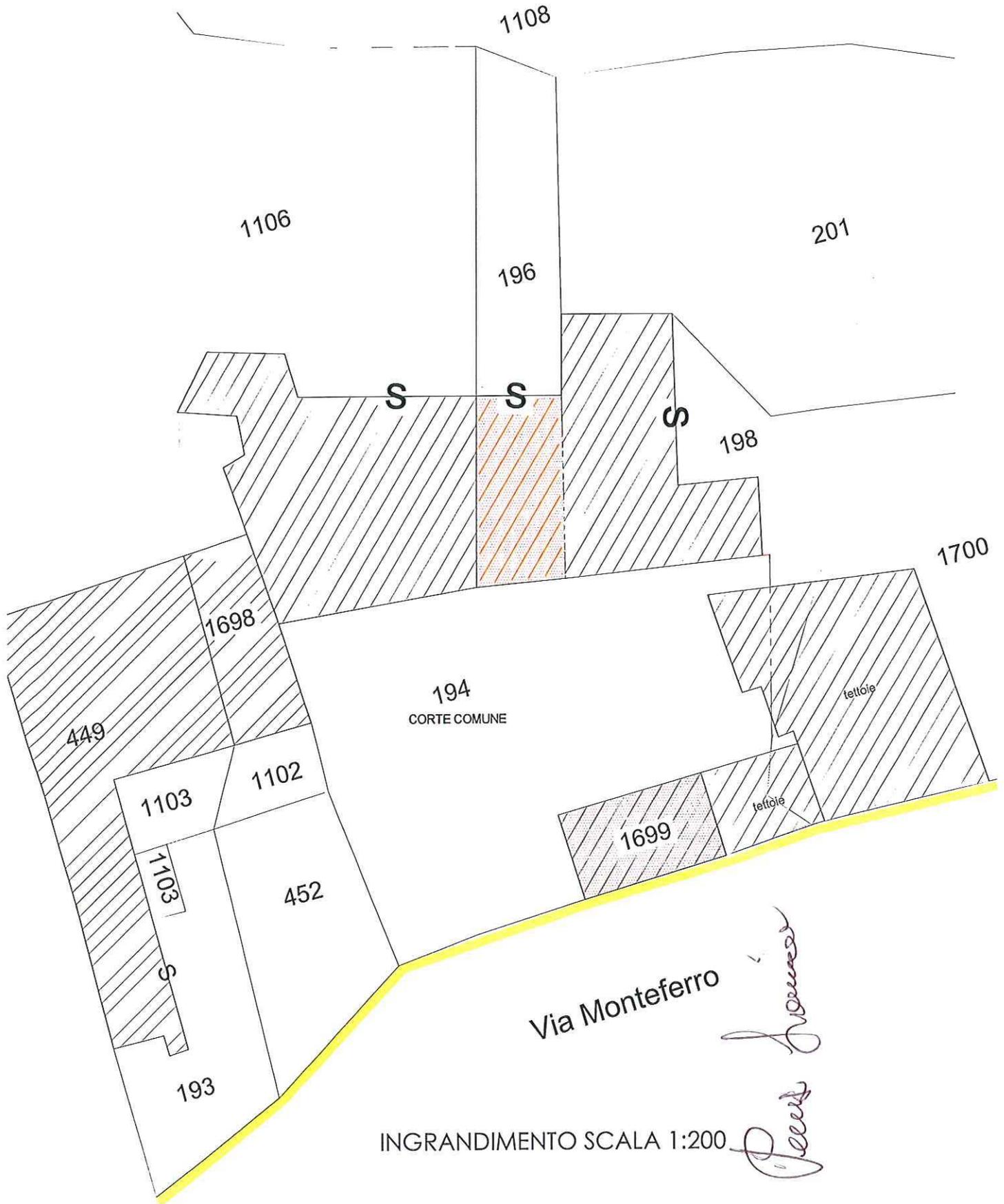
ESTRATTO VINCOLI
SCALA 1:5000



ESTRATTO P.I. CENTRO STORICO
SCALA 1:1000



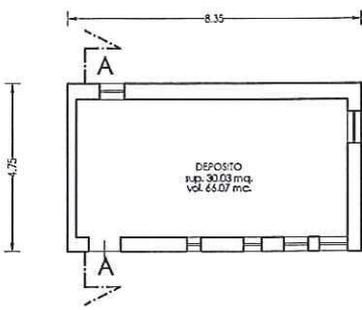
del fabbricato individuato con il mappale 196



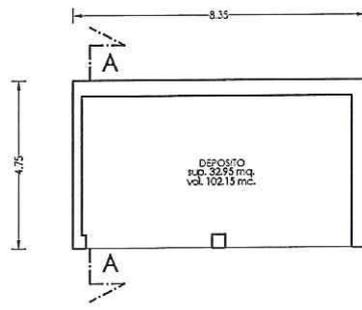
INGRANDIMENTO SCALA 1:200

P. P. P.
19/10/2011

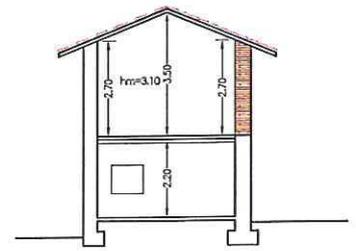
STATO ATTUALE
 volume utile 168.22



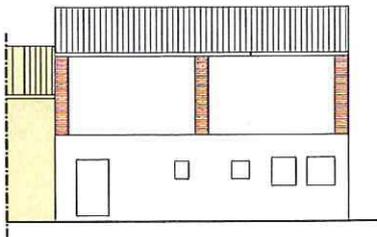
PIANTA PIANO TERRA
 STATO ATTUALE



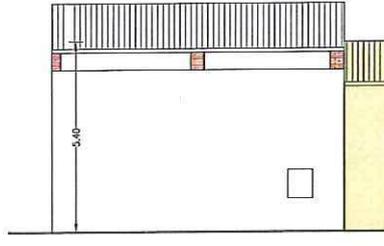
PIANTA PIANO PRIMO
 STATO ATTUALE



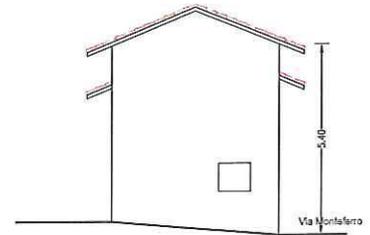
SEZIONE A-A
 STATO ATTUALE



PROSPETTO NORD
 STATO ATTUALE

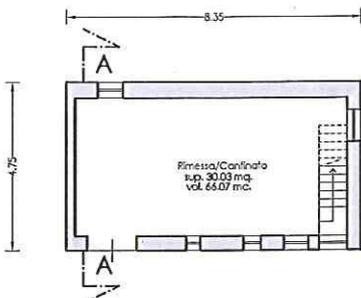


PROSPETTO SUD
 STATO ATTUALE

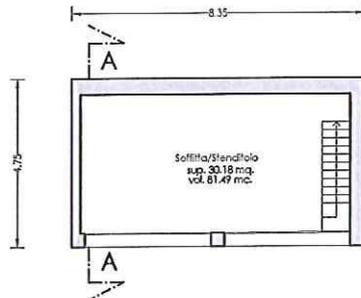


PROSPETTO OVEST
 STATO ATTUALE

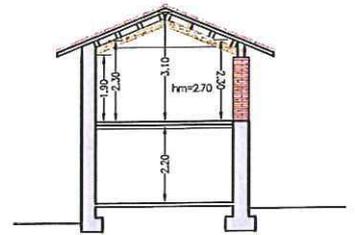
STATO FUTURO
 volume utile 147.56



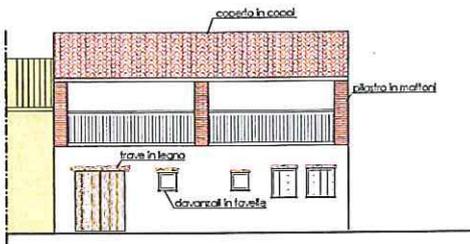
PIANTA PIANO TERRA
 STATO FUTURO



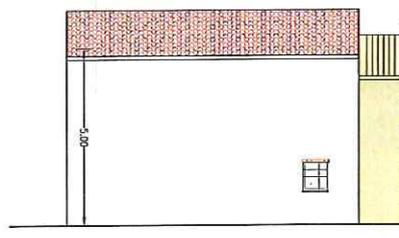
PIANTA PIANO PRIMO
 STATO FUTURO



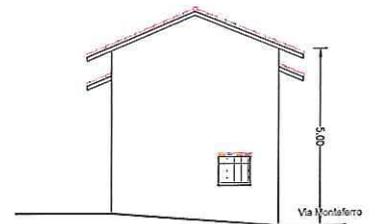
SEZIONE A-A
 STATO FUTURO



PROSPETTO NORD
 STATO FUTURO



PROSPETTO SUD
 STATO FUTURO

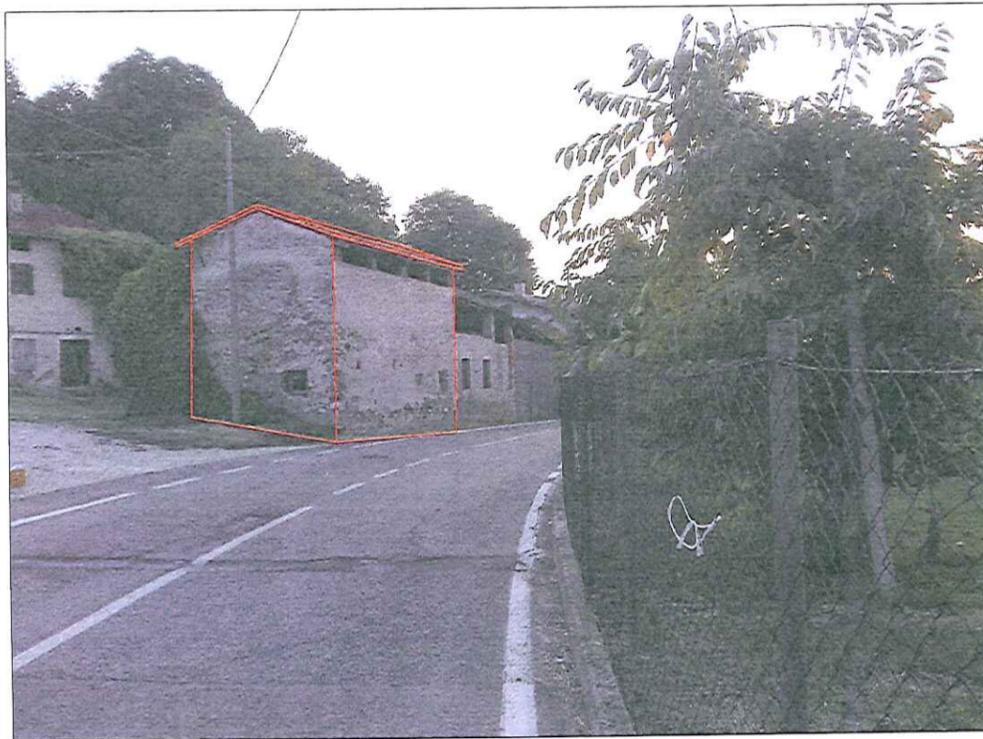


PROSPETTO OVEST
 STATO FUTURO

Paolo Ferraresi

ELABORATO COMPARATIVO

COMUNE DI PIANEZZE (VI) Ufficio di Registratura		
Anno Titolo Classe Fascicolo		
N. 4601	30 SET. 2016	
UOR	CC	RPA



STATO ATTUALE



STATO FUTURO



SOVRAPPOSIZIONE

Paolo Lancia

INTEGRAZIONE

ALL'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE

PER ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO NUMERO 18

AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11 E S.M.I.

tra il Comune di Pianezze (VI) e la parte privata sotto precisata

(indirizzi e criteri delibera C.C. n. 30 del 28/07/2016)

Il sottoscritto

PARISE LORENZINO, nata a Pianezze (VI) il 13/05/1954 - C.F. PRSLNZ54E13G560S residente a Pianezze (VI) in Via Monteferro n. 57, che sarà indicato in proseguo per brevità "parte privata",

DICHIARA

di essere proprietario e di avere piena disponibilità dei beni/terreni seguenti in Comune di Pianezze:

- Immobile identificato al catasto Fabbricati Foglio 2, mappale 1699, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 65 mq,, Superficie catastale 79 mq, rendita € 77,21 -----

PREMESSO

- che il sottoscritto ha depositato l'Atto Unilaterale per Accordo Pubblico/Privato numero 18, al Comune di Pianezze in data 05 ottobre 2017, registrato con Protocollo n. 5365;
- che il predetto Atto Unilaterale per Accordo Pubblico/Privato numero 18 prevede la corresponsione al Comune di Pianezze di un "contributo straordinario perequativo stabilito in forma economica" quantificato in € 5.829,75 (cinquemilaottocentoventinove/75), generato dalla trasformazione urbanistica in applicazione degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati, come da conteggi riportati all'Art. 1 dell'accordo stesso;

A seguito di più approfondite valutazioni sull'operazione proposta con la manifestazione di interesse presentata in occasione della Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi, già oggetto dell'Accordo pubblico/privato N. 18 già sottoscritto,

PROPONE

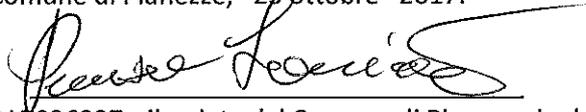
al Comune di integrare il "contributo straordinario perequativo" con un ulteriore importo pari

ad € 5.000,00 (cinquemila/00) in considerazione dalle spese non più necessarie per demolizione totale del manufatto in fregio alla strada (Foglio 2 mappale 1699) e per i mancati costi collegati al trasferimento dell'area di sedime del manufatto demolito, come da prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire Prot. n. 3344 del 18/07/2013 - P.E. 2013/0037.

Pertanto il sottoscritto PARISE LORENZINO dichiara di rendersi disponibile a corrispondere al Comune di Pianezze un "contributo straordinario perequativo" di totali € 10.829,75 (diecimilaottocentoventinove/75), rimanendo riconfermati i contenuti dell'Atto Unilaterale d'obbligo N. 18 – prot. 5365 del 05.10.2017.

Presso la sede municipale, Comune di Pianezze, 23 ottobre 2017.

Firme: PARISE LORENZINO



Carta Identità n. AV 7936327 rilasciata dal Comune di Pianezze in data 29/07/2015.

ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE

PER ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO NUMERO 19

AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11 E S.M.I.

tra il Comune di Pianezze (VI) e la parte privata sotto precisata
(indirizzi e criteri delibera C.C. n. 30 del 28/07/2016)

I sottoscritti

- **VOLPATO RITA**, nata a Pianezze (VI) il 03/12/1951 - Cod. Fiscale VLPRTI51T43G560Y, residente a Molvena (VI) in Via Tibalda n. 1,
- **VOLPATO BERTILLA**, nata Marostica (VI) il 11/03/1959 - Codice Fiscale VLPBTL59C51E970L, residente a Sandrigo (VI) in Via Montegrappa n. 36,
- **VOLPATO MILENA**, nata Marostica (VI) il 03/01/1966 - Codice Fiscale VPLMLN66A43E970P, residente a Solbiate Concagno (CO) in via Vittorio Emanuele II n. 14, rappresentata nel presente atto dalle Sorelle Volpato Bertilla e Volpato Rita, giusta delega del 02/10/2017 (registata con prot. comunale n. 5340 del 04/10/2017).

che saranno indicati in proseguo per brevità "parte privata",

DICHIARANO

di essere proprietari e di avere piena disponibilità in ragione di 1/3 cadauna dei seguenti immobili/fabbricati in Comune di Pianezze:

- Foglio 1, Mappale 1507, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 44 mq, Superficie catastale 44 mq, Rendita € 52,27;-----
- Foglio 1, Mappale 1506, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 2 vani, Superficie catastale 56 mq escluse aree scoperte, Rendita € 63,01;-----
- Foglio 1, Mappale 1501 Sub 2, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale 90 mq escluse aree scoperte, Rendita € 309,87;-----
- Foglio 1, Mappale 1501 Sub 3, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Superficie Catastale 16 mq, Rendita € 19,47;-----
- Foglio 1, Mappale 1501 Sub 4, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 17 mq, Superficie Catastale 18 mq, Rendita € 25,46;-----

oggetto del presente accordo pubblico/privato, perimetrato/individuato inizialmente con il numero 4 nell'Elaborato 2.1.a "manifestazioni di interesse sovrapposte al PI vigente" registrata con prot. 6115 del 23/12/2016, ed identificata con Accordo pubblico/privato numero 19 (diciannove) come attribuito in intestazione.

Volpato Rita Volpato Bertilla

PREMESSO

- che il Comune di Pianezze è dotato di PATI (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) approvato con DGRV n. 2716 del 15/09/2009 (pubblicata sul BUR n. 82 del 06/10/2009);
- che il Comune di Pianezze è dotato di PI (Piano degli Interventi) approvato con DCC n. 24 del 24/07/2012 e successiva "Variante N. 1 al primo piano degli Interventi (P.I.) comunale – 1° stralcio" approvata con DCC n. 32 del 26/06/2017;
- che il Comune di Pianezze ha avviato il procedimento per la redazione di una prima variante al PI;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 21/04/2016 il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale il Documento, così come previsto dall'art. 18, comma 1, della LR 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- in data 05/05/2016 prot. n. 2145 è stato fatto avviso alla cittadinanza per la "presentazione di manifestazioni di interesse per trasformazioni urbanistiche per la redazione della 1^a variante al Piano degli Interventi (P.I.)";
- che l'articolo 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni prevede l'istituto dell'accordo pubblico-privato quale elemento per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 28/07/2016 sono stati approvati gli "indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11" ed è stato stabilito altresì che gli stessi siano strumento operativo anche per l'istituto della "perequazione urbanistica" prevista dall'articolo 35 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- che il Comune di Pianezze procederà quanto prima, appena conclusa la fase istruttoria del procedimento, all'adozione ed alla successiva approvazione della "*Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I. comunale – 2° stralcio)*";

CONSIDERATO

- che l'area succitata, oggetto del presente accordo, è situata in via **dell'Agù**, è inclusa nell'ATO n. 4 del P.A.T.I. intercomunale, ed è classificata nel vigente PI come "**zona agricola di collina – Previsione puntuale E02**";
- che con nota pervenuta agli atti del Comune in data **17/01/2013** prot. **291**, successivamente integrata e rettificata in data **26/01/2017** prot. **400**, la parte privata ha presentato autonoma manifestazione di interesse per "*Modifica grado di intervento degli edifici di proprietà (previsione puntuale E02) da demolizione a demolizione con recupero di volume, aumento della volumetria e realizzazione interrato*" con intervento edilizio diretto (IED), sulla base della quale è stato definito il presente Accordo;

- che nel caso di specie la richiesta di è ritenuta *compatibile* in quanto *“Previsione puntuale in zona agricola E02, via dell’Agu’: modifica c.d.i. dell’edificio da demolizione a demolizione con recupero e aumento di volume (280 mc compreso esistente) in ampliamento a fabbricato esistente e realizzazione di nuovo volume interrato (150 mc);*
- la parte privata dichiara che la destinazione d’uso della volumetria oggetto della presente manifestazione di interesse è *“residenziale”* e si impegna a mantenerla tale fino a variazione dello strumento urbanistico;
- la parte privata si impegna a realizzare tutti i sottoservizi mancanti con relativi allacciamenti necessari per l’intervento edilizio chiesto ad uso residenziale (viabilità di accesso, reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...) con ogni spesa inerente alle pratiche necessarie all’ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti , cauzioni, ecc. a carico della parte privata, a fronte della possibilità di attuare l’intervento edilizio diretto I.E.D. sopra precisato , nelle modalità dettagliate dall’articolato seguente;
- che nel caso di specie sussiste interesse pubblico, come previsto dall’art. 6 delle legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, in quanto la parte privata contribuirà versando un *“contributo straordinario perequativo”* alla realizzazione di opere pubbliche a servizio della comunità;
- che il presente accordo pubblico/ privato è stipulato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni e ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, essendo le parti nelle condizioni giuridiche previste da tale normativa;

SI IMPEGNA PER SE' E PER GLI AVENTI CAUSA PRIMA DELL'APPROVAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO DENOMINATO “Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio”, A CORRISPONDERE IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PEREQUATIVO STABILITO IN FORMA ECONOMICA E A SOTTOSCRIVERE IL PRESENTE IMPEGNO IN FORMA DI ACCORDO TRA IL COMUNE E LA PARTE PRIVATA DA STIPULARE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. n. 11 DEL 2004, NEL RISPETTO DI QUANTO SEGUE:

Art. 1 - OGGETTO DELL'ACCORDO

Le premesse fanno parte integrante del presente accordo.

Oggetto dell'accordo è l’assunzione, all'interno della *“Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio*, della proposta di progetto/iniziativa concertata tra la parte privata ed il Comune, previsione avente contenuto discrezionale, rispettosa della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi, avente

Volpato Rita Ugo Borsella

rilevante interesse pubblico così come definita nel presente atto.

Il presente accordo costituisce parte integrante della Variante al primo Piano degli Interventi, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, è recepito con il provvedimento di adozione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio", ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nello Strumento urbanistico di variante al P.I. successivamente approvato.

L'intervento urbanistico consiste nelle trasformazioni urbanistiche dettagliate di seguito e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio":

- *intervento puntuale in zona agricola E02, via dell'Agù: modifica nuova categoria di intervento dell'edificio da demolizione a demolizione con recupero e aumento di volume (280 mc compreso esistente) in ampliamento a fabbricato esistente;*
- *realizzazione di nuovo volume interrato (150 mc);*
- *impegno a corrispondere al Comune il contributo straordinario perequativo (CSP) come sotto sviluppato, calcolato sull'aumento di volume (280 mc compreso esistente);*

Il calcolo della quota perequativa proporzionata al vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica in applicazione degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa è il seguente:

<i>Superficie trasformata (mq)</i>	<i>Coltura attuale</i>	<i>V.A.M. (€/mq)</i>	<i>Zona IMU futura</i>	<i>Valore IMU futuro (€/mq)</i>	<i>Percentuale applicata %</i>	<i>Contributo straordinario perequativo (€)</i>
280 <i>(convenzionale)</i>	Prato	7.82	E <i>(nuova edificazione)</i>	105,10	25%	5.447,68
SUP		VAM		VIMU	PERCENTO	CSP

$$\text{CSP} = \frac{\text{PERCENTO} / 100 \times \text{SUP} \times (\text{VIMU} - \text{VAM})}{1 + \text{PERCENTO} / 100}$$

Art. 2 - OBBLIGHI DELLA PARTE PRIVATA

La parte privata si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a:

- formalizzare il presente impegno con "scrittura privata e dichiarazione sostitutiva di notorietà come "Accordo pubblico/privato N. 19" in ottemperanza ai criteri stabiliti con delibera del Consiglio comunale N. 30 del 28/07/2016;

- realizzare, con ogni spesa a carico della parte privata, quanto necessario agli allacciamenti alle reti necessari per l'attuazione dell'intervento edilizio diretto (I.E.D.) conseguente all'accoglimento della presente manifestazione di interesse (reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...), e provvedere contestualmente alla riqualificazione funzionale della viabilità di accesso, comprese le pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti, cauzioni, ecc., comprese altresì le eventuali spese per la direzione lavori e/o per il coordinamento per la sicurezza nella progettazione e nell'esecuzione dei lavori e/o per i collaudi e/o frazionamenti e/o accatastamenti e/o rogiti notarili;
- assumere eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del titolo abilitativo necessario a realizzare l'intervento edilizio chiesto con recupero della volumetria esistente, quale intervento puntuale in "zona agricola E02, via dell'Agu", rinunciando fin d'ora a far valere tali costi a scomputo del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica di cui al presente accordo;
- versare nelle casse Comunali la somma di € 5.447,68 quale corresponsione al comune della quota parte del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica attesa, da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche da parte del Comune;
- realizzare gli interventi edilizi, quale intervento puntuale in "zona agricola E02, via dell'Agu", nel rispetto della nuova categoria di intervento attribuita ai fabbricati in proprietà ed usufruendo della possibilità di "demolizione con recupero di volume (mc. 280 compreso esistente)" e "realizzazione di nuovo volume interrato (150 mc)", sugli immobili distinti al Fgl 1 mappali 1507, 1506 e 1501 sub 2, 3 e 4 e 629 sub 3, 4, 5 e 6;

Qualora il procedimento di perfezionamento del PI nei termini qui stabiliti non dovesse concludersi con esito favorevole, per qualsiasi motivo, la parte privata rinuncia comunque fin d'ora espressamente e formalmente a qualsiasi attività di avversione, fatta salva la restituzione dell'eventuale contributo straordinario perequativo versato e/o lo svincolo della fidejussione corrispondente.

Art. 3 - OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune, a fronte degli obblighi assunti dalla parte privata, si impegna, nel rispetto della disciplina urbanistico - edilizia vigente, ad approvare la "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio", che comprende le trasformazioni urbanistiche

Volpato Rita Volpato Berio

dettagliate all'art. 1 e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati di *"Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (PI) - 2° stralcio"*.

Il Comune di Pianezze si riserva:

- nell'ipotesi in cui il procedimento di approvazione della *"Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (PI) - 2° stralcio"* non si concludesse con esito favorevole, di non approvare lo strumento urbanistico ed il presente accordo. La parte privata rinuncia fin d'ora ad avversare la mancata approvazione.
- di ridefinire comunque i termini dell'accordo, preliminarmente all'approvazione della *"Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio"* e sempre sulla base degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa, qualora la nuova strumentazione urbanistica non potesse comprendere in toto le modifiche pattuite a causa di sopravvenuti condizionamenti, quali ad esempio il recepimento di pareri vincolanti espressi da Enti competenti o a seguito di osservazioni proposte come accoglibili (in tutto o in parte) al Consiglio Comunale. In tal caso è espressamente fatta salva la facoltà della parte privata di rinunciare completamente alla propria iniziativa.

Art. 4 - TRASFERIMENTO OBBLIGHI

La parte privata si impegna altresì a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune di Pianezze, gli oneri derivanti dal presente accordo, o parte di esso, dichiarandosi fin d'ora unica responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutti gli obblighi contenuti nel presente atto.

Art. 5 - VIGILANZA

In qualsiasi momento il competente Responsabile del Settore Tecnico può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni dei progetti approvati, a regola d'arte, nel rispetto delle prescrizioni del progetto, degli allegati e del presente accordo.

Art 6 - VALIDITÀ DELL'ACCORDO

La parte privata assume tutti gli oneri ed obblighi di cui al presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento.

Il presente accordo pubblico/ privato è valido, oltre che per la parte privata che sottoscrive, anche per i suoi eventuali eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo. A tal fine la parte privata si

impegna ad inserire le previsioni del presente accordo negli eventuali atti di cessione delle aree o dei beni di sua proprietà compresi nell'ambito del presente accordo.

Il presente accordo 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, comprese le spese sostenute e già pagate dalla parte privata, fatta salva la sola restituzione delle somme eventualmente versate, detratte le spese sostenute dal Comune di cui questo produrrà dimostrazione.

Art. 7 - GARANZIE

La parte privata si impegna a versare il contributo straordinario perequativo prima dell'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio" o a costituire una garanzia finanziaria, tramite fidejussione bancaria, immediatamente escutibile a semplice richiesta della Pubblica Amministrazione, valevole fino ad apposito svincolo da effettuarsi con nota scritta del comune e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione, per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente accordo per l'ammontare di € 5.447,68 (Euro cinquemilaquattrocentoquarantasette/68), pari al 100% del beneficio pubblico riconosciuto al Comune con il presente accordo (valore della quota parte del vantaggio stimato da versare al Comune).

Tale garanzia, escutibile totalmente o per quota con efficacia immediata "ad nutum" del Comune, avrà durata sino al completo adempimento degli obblighi assunti con il presente accordo, potrà essere usata in caso di inadempimento totale o parziale degli obblighi del presente atto o in caso di mancato rispetto dei termini in esso previsti ed è svincolabile solo ed esclusivamente da parte del Comune.

Art. 8 - NORME INTEGRATIVE

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 9 - PARENTELA E LEGGE 151/75

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975, n. 151 (regime della comunione legale per i beni posseduti), il sottoscritti

- o VOLPATO RITA dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni con Costenaro Danilo nato a Salcedo (VI) il 02/12/1952;
- o VOLPATO BERTILLA dichiara di essere coniugata in regime di comunione dei beni con Michelazzo Mirco nato a sandrigo (VI) il 27/09/1960;

Volpato Rita Volpato Bertilla

- o VOLPATO MILENA rappresentata dalle Sorelle Volpato Bertilla e Volpato Rita, giusta delega del 02/10/2017 (registata con prot. comunale n. 5340 del 04/10/2017)

Art. 10- SPESE INERENTI ALL'ATTO

Tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti al presente atto, nonché dei successivi atti di convenzione e/o cessione gratuita sono a carico della parte privata che dichiara formalmente di assumerle. È facoltà della parte privata di chiedere l'applicazione di ogni beneficio di legge anche ai fini del trattamento fiscale.

Art. 11 - CONTROVERSIE

Eventuali controversie di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovessero insorgere in merito all'interpretazione, esecuzione ed attuazione del presente accordo saranno deferite al Tribunale Amministrativo Regionale del Veneto.

Art. 12 - ACCETTAZIONE CLAUSOLE

I soggetti costituenti la parte privata dichiarano di conoscere ed espressamente approvano, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le clausole e condizioni di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 del presente accordo.

Il soggetto che sottoscrive il presente Atto autorizza il trattamento dei dati personali che lo riguardano, nei limiti degli obblighi e delle formalità derivanti dal presente atto.

Contestualmente dichiara di essere a conoscenza che il trattamento di detti dati avverrà presso l'Amministrazione comunale di Pianezze, con l'utilizzo di procedure anche informatiche, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le finalità istituzionali, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi, nel caso di richiesta di accesso e/o controllo.

Infine dichiara di essere informato che sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni e che il titolare del trattamento cui possono rivolgersi per l'esercizio dei loro diritti è il Segretario comunale del Comune di Pianezze”.

Presso la sede municipale, Comune di Pianezze 05 ottobre 2017.

Firma: VOLPATO RITA Volpato Rita

Carta Identità n° AV 2972263 rilasciata dal comune di Molvena il 02/03/2015;

Firma: VOLPATO BERTILLA Volpato Bertilla

Carta Identità n° AS 3322980 rilasciata dal Comune di Sandrigo il 09/08/2011;

Firma: VOLPATO MILENA rappresentata dalle Sorelle Volpato Bertilla e Volpato Rita, giusta delega del 02/10/2017 (registrata con prot. comunale n. 5340 del 04/10/2017).

Prot. n. 5484 del 10 ottobre 2017

ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE

PER ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO NUMERO 20

AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11 E S.M.I.

tra il Comune di Pianezze (VI) e la parte privata sotto precisata

(indirizzi e criteri delibera C.C. n. 30 del 28/07/2016)

I sottoscritti

- **BASSETTO ANTONELLA**, nata a Marostica (VI) il 26/06/1961 - Cod. Fiscale BSSNNL61H66E970E, residente a Pianezze (VI) in Via Creazzo n. 7/A,
- **COGO ANTONIO**, nata a Marostica (VI) il 18/10/1959 - Cod. Fiscale CGONTN59R18E970P, residente a Pianezze (VI) in Via Creazzo n. 7/A, rappresentato nel presente atto dalla moglie Bassetto Antonella, giusta delega pervenuta in data 09/10/2017 e registrata con prot. comunale n. 5452/2017,

che saranno indicati in proseguo per brevità "parte privata",

DICHIARANO

di essere proprietari e di avere piena disponibilità in ragione di 1/2 cadauna dei seguenti immobili/fabbricati in Comune di Pianezze:

- Foglio 1, Mappale 1321 Sub 2, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie catastale Totale 195 mq, Rendita € 300,06;-----
- Foglio 1, Mappale 1321 Sub 3, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 39 mq, Superficie catastale Totale 54 mq, Rendita € 46,33;-----
- Foglio 1, Mappale 700, Pascolo, CL U, Superficie mq 1.167, R.D. 1,81, R.A. 0,60 -----
- Foglio 1, Mappale 595 pascolo, CL U, Superficie mq 1.248, R.D. 1,93, R.A. 0,64 -----

oggetto del presente accordo pubblico/privato, identificato con Accordo pubblico/privato numero 20 (venti) come attribuito in intestazione.

PREMESSO

- che il Comune di Pianezze è dotato di PATI (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) approvato con DGRV n. 2716 del 15/09/2009 (pubblicata sul BUR n. 82 del 06/10/2009);
- che il Comune di Pianezze è dotato di PI (Piano degli Interventi) approvato con DCC n. 24 del 24/07/2012 e successiva "Variante N. 1 al primo piano degli Interventi (P.I.) comunale – 1° stralcio" approvata con DCC n. 32 del 26/06/2017;
- che il Comune di Pianezze ha avviato il procedimento per la redazione di una prima variante al PI;

Bassetto Antonella

- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 21/04/2016 il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale il Documento, così come previsto dall'art. 18, comma 1, della LR 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- in data 05/05/2016 prot. n. 2145 è stato fatto avviso alla cittadinanza per la “presentazione di manifestazioni di interesse per trasformazioni urbanistiche per la redazione della 1^ variante al Piano degli Interventi (P.I.)”;
- che l'articolo 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni prevede l'istituto dell'accordo pubblico-privato quale elemento per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 28/07/2016 sono stati approvati gli “indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11” ed è stato stabilito altresì che gli stessi siano strumento operativo anche per l'istituto della “perequazione urbanistica” prevista dall'articolo 35 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- che il Comune di Pianezze procederà quanto prima, appena conclusa la fase istruttoria del procedimento, all'adozione ed alla successiva approvazione della *“Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I. comunale – 2° stralcio)”*;

CONSIDERATO

- che l'area succitata, oggetto del presente accordo, è situata in via **dell'Agu'**, è inclusa nell'ATO n. 4 del P.A.T.I. intercomunale, ed è classificata nel vigente Pi come **“zona agricola di collina – Previsione puntuale E02”**;
- che con nota pervenuta agli atti del Comune in data **19/05/2017** prot. **2845**, successivamente integrata e rettificata in data **14/09/2017** prot. **4961**, la parte privata ha presentato autonoma manifestazione di interesse per *“cambio di grado di protezione (attualmente 2 e 3) al fine di poter recuperare la funzionalità del fabbricato residenziale e le sue pertinenze mediante realizzazione di 2 (due) unità abitative e demolizione con recupero di volume dell'accessorio mantenendone la destinazione”* con intervento edilizio diretto (IED), sulla base della quale è stato definito il presente Accordo;
- che nel caso di specie la richiesta di è ritenuta *compatibile* in quanto *“Previsione puntuale in zona agricola E02 soggetta ad accordo, via dell'Agu': modifica categoria di intervento dell'edificio da grado 2 a 3, demolizione della tettoia a nord, e realizzazione volume accessorio (130 mc) e piscina a sud”*;
- la parte privata dichiara che la destinazione d'uso chiesta sulla **volumetria/fabbricati oggetto della presente manifestazione di interesse è “residenziale”** e si impegna a mantenerla tale fino a variazione dello strumento urbanistico;

- la parte privata si impegna a realizzare tutti i sottoservizi mancanti con relativi allacciamenti necessari per l'intervento edilizio chiesto ad uso residenziale (recupero dell'esistente per 2 unità abitative, volume accessorio per 130 mc e piscina a sud) (viabilità di accesso, reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...) con ogni spesa inerente alle pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti, cauzioni, ecc. a carico della parte privata, a fronte della possibilità di attuare l'intervento edilizio diretto I.E.D. sopra precisato, nelle modalità dettagliate dall'articolato seguente;
- che nel caso di specie sussiste interesse pubblico, come previsto dall'art. 6 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, in quanto la parte privata contribuirà versando un "contributo straordinario perequativo" alla realizzazione di opere pubbliche a servizio della comunità;
- che il presente accordo pubblico/ privato è stipulato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni e ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, essendo le parti nelle condizioni giuridiche previste da tale normativa;

SI IMPEGNA PER SE' E PER GLI AVENTI CAUSA PRIMA DELL'APPROVAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO DENOMINATO "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio", A CORRISPONDERE IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PEREQUATIVO STABILITO IN FORMA ECONOMICA E A SOTTOSCRIVERE IL PRESENTE IMPEGNO IN FORMA DI ACCORDO TRA IL COMUNE E LA PARTE PRIVATA DA STIPULARE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. n. 11 DEL 2004, NEL RISPETTO DI QUANTO SEGUE:

Art. 1 - OGGETTO DELL'ACCORDO

Le premesse fanno parte integrante del presente accordo.

Oggetto dell'accordo è l'assunzione, all'interno della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio, della proposta di progetto/iniziativa concertata tra la parte privata ed il Comune, previsione avente contenuto discrezionale, rispettosa della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi, avente rilevante interesse pubblico così come definita nel presente atto.

Il presente accordo costituisce parte integrante della Variante al primo Piano degli Interventi, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, è recepito con il provvedimento di adozione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio", ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nello Strumento urbanistico di variante al P.I. successivamente approvato.

Handwritten signature: Barbara Belli

L'intervento urbanistico consiste nelle trasformazioni urbanistiche dettagliate di seguito e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio":

- o *Previsione puntuale in zona agricola E02 soggetta ad accordo, via dell'Agù: modifica categoria di intervento dell'edificio da grado 2 a 3, demolizione della tettoia a nord, e realizzazione volume accessorio (130 mc) e piscina a sud;*
- o *impegno a corrispondere al Comune il contributo straordinario perequativo (CSP) come sotto sviluppato, calcolato sull'aumento di volume (130 mc);*

Il calcolo della quota perequativa proporzionata al vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica in applicazione degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa è il seguente:

<i>Superficie trasformata (mq)</i>	<i>Coltura attuale</i>	<i>V.A.M. (€/mq)</i>	<i>Zona IMU futura</i>	<i>Valore IMU futuro (€/mq)</i>	<i>Percentuale applicata %</i>	<i>Contributo straordinario perequativo (€)</i>
130 <i>(convenzionale)</i>	Prato	7.82	E <i>(nuova edificazione)</i>	105,10	25%	2.529,28
SUP		VAM		VIMU	PERCENTO	CSP

$$\text{CSP} = \frac{\text{PERCENTO} / 100 \times \text{SUP} \times (\text{VIMU} - \text{VAM})}{1 + \text{PERCENTO} / 100}$$

Art. 2 - OBBLIGHI DELLA PARTE PRIVATA

La parte privata si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a:

- formalizzare il presente impegno con "scrittura privata e dichiarazione sostitutiva di notorietà come "Accordo pubblico/privato N. 20" in ottemperanza ai criteri stabiliti con delibera del Consiglio comunale N. 30 del 28/07/2016;
- realizzare, con ogni spesa a carico della parte privata, quanto necessario agli allacciamenti alle reti necessari per l'attuazione dell'intervento edilizio diretto (I.E.D.) conseguente all'accoglimento della presente manifestazione di interesse (reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...), e provvedere contestualmente alla riqualificazione funzionale della viabilità di accesso, comprese le pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti, cauzioni, ecc., comprese altresì le eventuali spese per la direzione lavori e/o per il coordinamento per la sicurezza nella progettazione e nell'esecuzione dei lavori e/o per i collaudi e/o

Rosello Antonio De

frazionamenti e/o accatastamenti e/o rogiti notarili;

- assumere eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del titolo abilitativo necessario a realizzare l'intervento edilizio chiesto con recupero della volumetria esistente, quale intervento puntuale in "zona agricola E02, via dell'Agu", rinunciando fin d'ora a far valere tali costi a scomputo del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica di cui al presente accordo;
- versare nelle casse Comunali la somma di € 2.529,28 quale corresponsione al comune della quota parte del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica attesa, da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche da parte del Comune;
- realizzare gli interventi edilizi, quale intervento puntuale in "zona agricola E02, via dell'Agu", nel rispetto della nuova categoria di intervento attribuita ai fabbricati in proprietà ed usufruendo della possibilità di "demolizione della tettoia a nord e realizzazione volume accessorio (130 mc) e piscina a sud", sugli immobili distinti al Fgl 1 mappali 700 e 595 (aree) e Fgl 1 mappale 1321 sub 2 e 3 (fabbricati);

Qualora il procedimento di perfezionamento del PI nei termini qui stabiliti non dovesse concludersi con esito favorevole, per qualsiasi motivo, la parte privata rinuncia comunque fin d'ora espressamente e formalmente a qualsiasi attività di avversione, fatta salva la restituzione dell'eventuale contributo straordinario perequativo versato e/o lo svincolo della fidejussione corrispondente.

Art. 3 - OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune, a fronte degli obblighi assunti dalla parte privata, si impegna, nel rispetto della disciplina urbanistico - edilizia vigente, ad approvare la "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio", che comprende le trasformazioni urbanistiche dettagliate all'art. 1 e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati di "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (PI) - 2° stralcio".

Il Comune di Pianezze si riserva:

- nell'ipotesi in cui il procedimento di approvazione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (PI) - 2° stralcio" non si concludesse con esito favorevole, di non approvare lo strumento urbanistico ed il presente accordo. La parte privata rinuncia fin d'ora ad avversare la mancata approvazione.
- di ridefinire comunque i termini dell'accordo, preliminarmente all'approvazione della

Bosello Autemelle
oppresso

“Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio” e sempre sulla base degli indirizzi e criteri per l’attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell’art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa, qualora la nuova strumentazione urbanistica non potesse comprendere in toto le modifiche pattuite a causa di sopravvenuti condizionamenti, quali ad esempio il recepimento di pareri vincolanti espressi da Enti competenti o a seguito di osservazioni proposte come accoglibili (in tutto o in parte) al Consiglio Comunale. In tal caso è espressamente fatta salva la facoltà della parte privata di rinunciare completamente alla propria iniziativa.

Art. 4 - TRASFERIMENTO OBBLIGHI

La parte privata si impegna altresì a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune di Pianezze, gli oneri derivanti dal presente accordo, o parte di esso, dichiarandosi fin d’ora unica responsabile per l’adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutti gli obblighi contenuti nel presente atto.

Art. 5 - VIGILANZA

In qualsiasi momento il competente Responsabile del Settore Tecnico può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni dei progetti approvati, a regola d’arte, nel rispetto delle prescrizioni del progetto, degli allegati e del presente accordo.

Art 6 - VALIDITÀ DELL’ACCORDO

La parte privata assume tutti gli oneri ed obblighi di cui al presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento.

Il presente accordo pubblico/ privato è valido, oltre che per la parte privata che sottoscrive, anche per i suoi eventuali eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo. A tal fine la parte privata si impegna ad inserire le previsioni del presente accordo negli eventuali atti di cessione delle aree o dei beni di sua proprietà compresi nell’ambito del presente accordo.

Il presente accordo 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, comprese le spese sostenute e già pagate dalla parte privata, fatta salva la sola restituzione delle somme eventualmente versate, detratte le spese sostenute dal Comune di cui questo produrrà dimostrazione.

Art. 7 - GARANZIE

La parte privata si impegna a versare il contributo straordinario perequativo prima dell'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" o a costituire una garanzia finanziaria, tramite fidejussione bancaria, immediatamente escutibile a semplice richiesta della Pubblica Amministrazione, valevole fino ad apposito svincolo da effettuarsi con nota scritta del comune e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione, per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente accordo per l'ammontare di € 2.529,28 (Euro duemilacinquecentoventinove/28) pari al 100% del beneficio pubblico riconosciuto al Comune con il presente accordo (valore della quota parte del vantaggio stimato da versare al Comune).

Tale garanzia, escutibile totalmente o per quota con efficacia immediata "ad nutum" del Comune, avrà durata sino al completo adempimento degli obblighi assunti con il presente accordo, potrà essere usata in caso di inadempimento totale o parziale degli obblighi del presente atto o in caso di mancato rispetto dei termini in esso previsti ed è svincolabile solo ed esclusivamente da parte del Comune.

Art. 8 - NORME INTEGRATIVE

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 9 - PARENTELA E LEGGE 151/75

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975, n. 151 (regime della comunione legale per i beni posseduti), il sottoscritti

- o BASSETTO ANTONELLA dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni con Cogo Antonio nato a Marostica (VI) il 18/10/1959;
- o COGO ANTONIO dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni con Bassetto Antonella nata a Marostica (VI) il 26/06/1961;

Art. 10- SPESE INERENTI ALL'ATTO

Tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti al presente atto, nonché dei successivi atti di convenzione e/o cessione gratuita sono a carico della parte privata che dichiara formalmente di assumerle. È facoltà della parte privata di chiedere l'applicazione di ogni beneficio di legge anche ai fini del trattamento fiscale.

Bassetto Antonella

Art. 11 - CONTROVERSIE

Eventuali controversie di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovessero insorgere in merito all'interpretazione, esecuzione ed attuazione del presente accordo saranno deferite al Tribunale Amministrativo Regionale del Veneto.

Art. 12 - ACCETTAZIONE CLAUSOLE

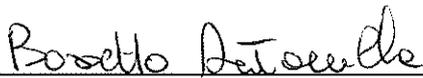
I soggetti costituenti la parte privata dichiarano di conoscere ed espressamente approvano, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le clausole e condizioni di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 del presente accordo.

Il soggetto che sottoscrive il presente Atto autorizza il trattamento dei dati personali che lo riguardano, nei limiti degli obblighi e delle formalità derivanti dal presente atto.

Contestualmente dichiara di essere a conoscenza che il trattamento di detti dati avverrà presso l'Amministrazione comunale di Pianezze, con l'utilizzo di procedure anche informatiche, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le finalità istituzionali, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi, nel caso di richiesta di accesso e/o controllo.

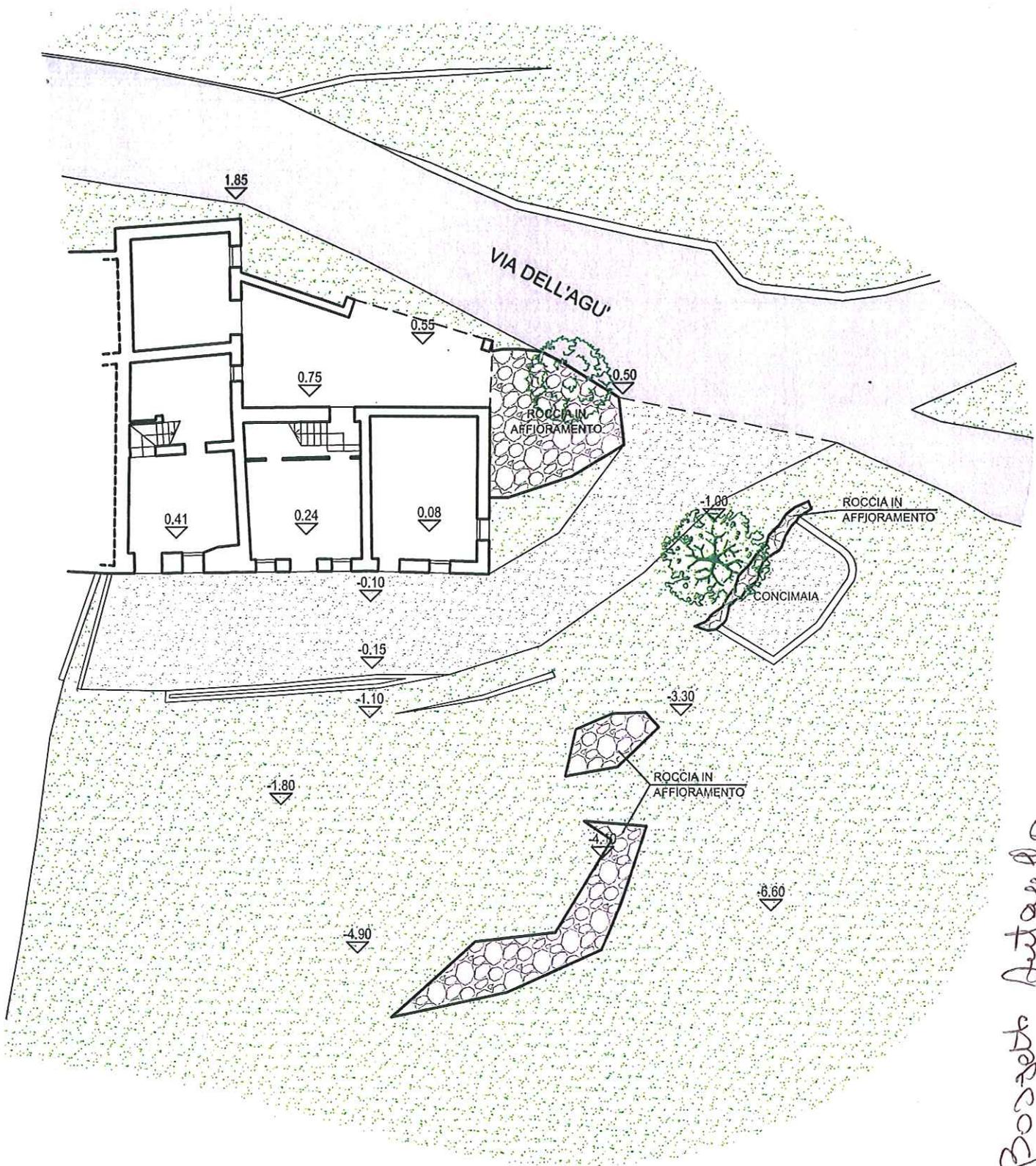
Infine dichiara di essere informato che sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni e che il titolare del trattamento cui possono rivolgersi per l'esercizio dei loro diritti è il Segretario comunale del Comune di Pianezze".

Presso la sede municipale, Comune di Pianezze 10 ottobre 2017.

Firma: *BASSETTO ANTONELLA* 

Carta Identità n° AV 0091366 rilasciata dal comune di Pianezze il 15/05/2014;

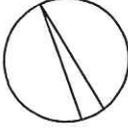
Firma: *COGO ANTONIO* rappresentata dalla moglie Bassetto Antonella, giusta delega del 09/10/2017 (registrata con prot. comunale n. 5452 del 09/10/2017).

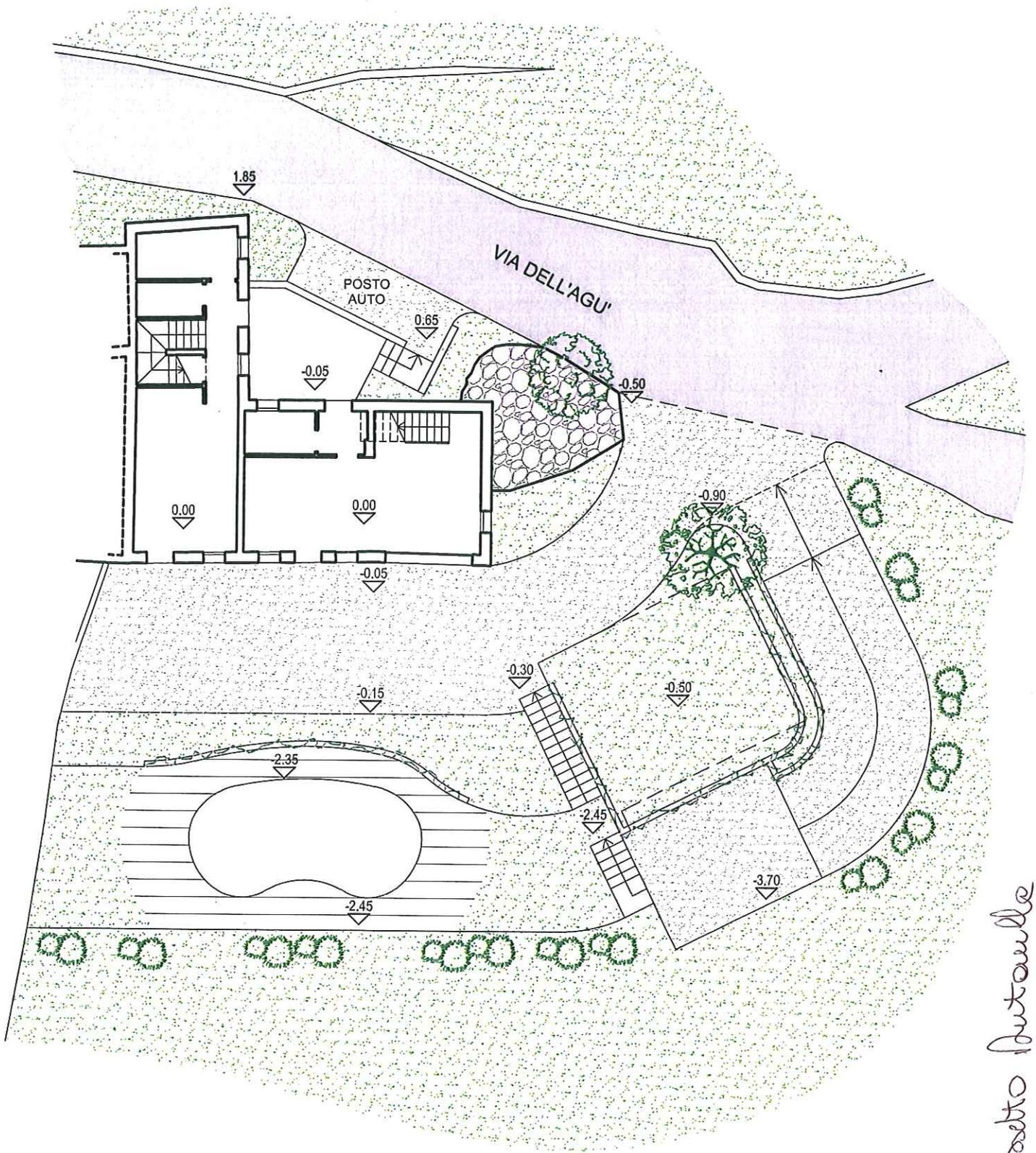


Bossetto Antanale

PIANO TERRA

STATO ATTUALE

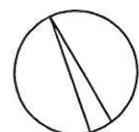

NORD
 SCALA 1/200



Bosetto Autaulla

PIANO TERRA

STATO FUTURO



NORD

SCALA 1/200

Prot. n. 5937 del 31 ottobre 2017

ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE

PER ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO NUMERO 21

AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11 E S.M.I.

tra il Comune di Pianezze (VI) e la parte privata sotto precisata

(indirizzi e criteri delibera C.C. n. 30 del 28/07/2016)

I sottoscritti

- **SOMMACALE ANTONIO**, nato a Pianezze (VI) il 25/03/1936 - Cod. Fiscale SMMNTN36C25G560L, residente a Pianezze (VI) in Via XXV Aprile n. 49,
- **SOMMACALE AUGUSTO**, nato Pianezze (VI) il 03/11/1942 - Codice Fiscale SMMGST42S03G560F, residente a Pianezze (VI) in Via Rinalda n. 43/A,
- **SOMMACALE LILIANA MARIA**, nata Milano (MI) il 19/12/1959 - Codice Fiscale SMMLNM59T59F2050, residente a Milano in via Pisa n. 45, rappresentata nel presente atto dallo zio Sommacale Augusto, giusta delega del 26/08/2017 (registrata con prot. comunale n. 5566 del 13/10/2017).
- **SOMMACALE MARIO ANTONIO**, nata Milano (VI) il 15/03/1964 - Codice Fiscale SMM MNT64C15F205Y, residente a San Donato Milanese (MI) in via Don L. Milani n. 37, rappresentata nel presente atto dallo zio Sommacale Augusto, giusta delega del 26/08/2017 (registrata con prot. comunale n. 5566 del 13/10/2017).

che saranno indicati in proseguo per brevità "parte privata",

DICHIARANO

di essere proprietari e di avere piena disponibilità in quote dei seguenti immobili/fabbricati in Comune di Pianezze:

- terreno agricolo inedificato e identificato catastalmente al foglio 2, mappale 1723, superficie mq. 493, qualità Seminativo. CL 2, R.D. 3,95, R.A. 2,04-----
- terreno agricolo inedificato e identificato catastalmente al foglio 2, mappale 1724, superficie mq. 1198 qualità Seminativo. CL 2, R.D. 9.59, R.A. 4.95-----
- terreno agricolo inedificato e identificato catastalmente al foglio 2, mappale 1725, superficie mq. 59, qualità Seminativo. CL 2, R.D. 0.47, R.A. 0,24-----

oggetto del presente accordo pubblico/privato, perimetrato/individuato inizialmente con il numero 60 nell'Elaborato 2.1.a "manifestazioni di interesse sovrapposte al PI vigente" registrata con prot. 6115 del 23/12/2016, ed identificata con Accordo pubblico/privato numero

Sommacale Antonio
Sommacale Augusto
Sommacale Liliana Maria
Sommacale Mario Antonio

21 (ventuno) come attribuito in intestazione.

PREMESSO

- che il Comune di Pianezze è dotato di PATI (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) approvato con DGRV n. 2716 del 15/09/2009 (pubblicata sul BUR n. 82 del 06/10/2009);
- che il Comune di Pianezze è dotato di PI (Piano degli Interventi) approvato con DCC n. 24 del 24/07/2012 e successiva "Variante N. 1 al primo piano degli Interventi (P.I.) comunale – 1° stralcio" approvata con DCC n. 32 del 26/06/2017;
- che il Comune di Pianezze ha avviato il procedimento per la redazione di una prima variante al PI;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 21/04/2016 il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale il Documento, così come previsto dall'art. 18, comma 1, della LR 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- in data 05/05/2016 prot. n. 2145 è stato fatto avviso alla cittadinanza per la "presentazione di manifestazioni di interesse per trasformazioni urbanistiche per la redazione della 1ª variante al Piano degli Interventi (P.I.)";
- che l'articolo 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni prevede l'istituto dell'accordo pubblico-privato quale elemento per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 28/07/2016 sono stati approvati gli "indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11" ed è stato stabilito altresì che gli stessi siano strumento operativo anche per l'istituto della "perequazione urbanistica" prevista dall'articolo 35 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- che il Comune di Pianezze procederà quanto prima, appena conclusa la fase istruttoria del procedimento, all'adozione ed alla successiva approvazione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I. comunale – 2° stralcio)";

CONSIDERATO

- che l'area succitata, oggetto del presente accordo, è situata in via **Rinalda – laterale sinistra**, è inclusa nell'ATO n. 7 del P.A.T.I. intercomunale, ed è classificata nel vigente PI parzialmente come "**zona residenziale soggetta ad intervento edilizio diretto – R/29**" (mappale 1724) e parte come "**verde attrezzato a parco e per il gioco e lo sport – zona F n. 83**" (mappale 1723);
- che sulla zona residenziale "R/29" è ammessa una edificazione di 650 mc con rapporto massimo di copertura del 30% e altezza di mt 7,00 con la seguente prescrizione: "*in sede di provvedimento edilizio dovrà essere oggetto di definizione puntuale e convenzione specifica*

Assunta all'Autunno

Simone de' Cerqueti

l'adeguamento funzionale del tratto viario a sud della zona e la cessione dell'area per attrezzature parco e per il gioco e lo sport contigua a nord";

- che con nota pervenuta agli atti del Comune in data **23/06/2016** prot. **3071**, successivamente integrata in data **29/09/2016** prot. **4592** , la parte privata ha presentato autonoma manifestazione di interesse per *"Ampliamento a sud della zona R/29, in aderenza al confine del mappale di proprietà frazionato a strada e modifica della capacità edificatoria da cubatura 650 mc a zona con indice 1 mc/mq; modifica della zona a servizi-verde attrezzato in verde privato; cessione gratuita dell'area del mappale 1725 per allargamento stradale. Con secondo protocollo integrazione per ampliamento della zona residenziale R/29, a ricomprendere la zona a servizi a nord e porzione di allargamento stradale ricalibrato sul frazionamento dei mappali e modifica della capacità edificatoria con volume massimo di 1000 mc (incremento di 350 mc). con intervento edilizio diretto (IED), sulla base della quale è stato definito il presente Accordo;*
- che nel caso di specie la richiesta è ritenuta *compatibile* *"Come proposto, con calcolo contributivo perequativo sull'aumento di volume di 350 mc e valore economico da stima della zona F originariamente da cedere di 493 mq (proposta 2 x VAM considerata l'attuale destinazione e morfologia dell'area) risultanti da frazionamento approvato;*
- la parte privata dichiara che la destinazione d'uso della volumetria oggetto della presente manifestazione di interesse è **"residenziale e/o altre destinazioni compatibili con la zona residenziale"** e si impegna a mantenerla tale fino a variazione dello strumento urbanistico;
- la parte privata si impegna a realizzare tutti i sottoservizi mancanti con relativi allacciamenti necessari per l'intervento edilizio chiesto ad uso residenziale (viabilità di accesso, reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...) necessari per l'attuazione dell'intervento edilizio diretto (I.E.D.) conseguente all'accoglimento della presente manifestazione di interesse con ogni spesa inerente alle pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti , cauzioni, ecc. a carico della parte privata;
- che nel caso di specie sussiste interesse pubblico, come previsto dall'art. 6 delle legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, in quanto la parte privata contribuirà versando un "contributo straordinario perequativo" alla realizzazione di opere pubbliche a servizio della comunità;
- che il presente accordo pubblico/ privato è stipulato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni e ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche

Sammauca Antonio
Tommaso Augusto

ed integrazioni, essendo le parti nelle condizioni giuridiche previste da tale normativa;
SI IMPEGNA PER SE' E PER GLI AVENTI CAUSA PRIMA DELL'APPROVAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO DENOMINATO "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio", A CORRISPONDERE IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PEREQUATIVO STABILITO IN FORMA ECONOMICA E A SOTTOSCRIVERE IL PRESENTE IMPEGNO IN FORMA DI ACCORDO TRA IL COMUNE E LA PARTE PRIVATA DA STIPULARE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. n. 11 DEL 2004, NEL RISPETTO DI QUANTO SEGUE:

Art. 1 - OGGETTO DELL'ACCORDO

Le premesse fanno parte integrante del presente accordo.

Oggetto dell'accordo è l'assunzione, all'interno della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio, della proposta di progetto/iniziativa concertata tra la parte privata ed il Comune, previsione avente contenuto discrezionale, rispettosa della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi, avente rilevante interesse pubblico così come definita nel presente atto.

Il presente accordo costituisce parte integrante della Variante al primo Piano degli Interventi, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, è recepito con il provvedimento di adozione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio", ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nello Strumento urbanistico di variante al P.I. successivamente approvato.

L'intervento urbanistico consiste nelle trasformazioni urbanistiche dettagliate di seguito e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio":

- *cessione gratuita dell'area del mappale 1725 per allargamento stradale, come da frazionamento prot. 2012/VI0137586 del 25/06/2012 redatto in accordo con l'amministrazione comunale a perfezionamento dell'operazione perequativa già definita per la volumetria vigente, pari a 650 mc;*
- *ampliamento della zona R/29 e modifica della capacità edificatoria da cubatura 650 mc a cubatura massima di 1000 mc;*
- *l'ampliamento di cui sopra viene a comprendere la zona a servizi a nord e porzione di allargamento stradale a sud, ricalibrato sul frazionamento dei mappali di cui in premessa;*
- *impegno a corrispondere al Comune il contributo straordinario perequativo (CSP) calcolato sull'aumento di volume di 350 mc e sul valore economico da stima della zona F non più ceduta (mq 493 catastali da frazionamento), valutata con il valore convenzionale di € 15,00 al mq.*

Summacal Antonio

Comune di Guffere

Il calcolo della quota perequativa proporzionata al vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica in applicazione degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa è il seguente:

COMPONENTE INCREMENTO CUBATURA						
<i>Superficie trasformata (mq)</i>	<i>Coltura attuale</i>	<i>V.A.M. (€/mq)</i>	<i>Zona IMU futura</i>	<i>Valore IMU futuro (€/mq)</i>	<i>Percentuale applicata %</i>	<i>Contributo straordinario perequativo (€)</i>
350 (convenzionale equivalente)	Prato	7.82	C1 (1,00 mc/mq)	131,38	25%	8.649,20
SUP		VAM		VIMU	PERCENTO	CSP

$$CSP = \frac{PERCENTO}{100} \times SUP \times (VIMU - VAM)$$

$$1 + \frac{PERCENTO}{100}$$

COMPONENTE MANCATA CESSIONE AREA ORIGINARIAMENTE PREVISTA		
<i>Superficie trasformata (mq)</i>	<i>Valore convenzionale concordato (€/mq)</i>	<i>Contributo straordinario perequativo (€)</i>
493	15,00	7.395,00

Il totale delle due componenti ammonta ad euro 16.149,00.-

Art. 2 - OBBLIGHI DELLA PARTE PRIVATA

La parte privata si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a:

- formalizzare il presente impegno con "scrittura privata e dichiarazione sostitutiva di notorietà come "Accordo pubblico/privato N. 21" in ottemperanza ai criteri stabiliti con delibera del Consiglio comunale N. 30 del 28/07/2016;
- realizzare, con ogni spesa a carico della parte privata, quanto necessario agli allacciamenti alle reti necessari per l'attuazione dell'intervento edilizio diretto (I.E.D.) conseguente all'accoglimento della presente manifestazione di interesse (reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...), comprese le pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti, cauzioni, ecc., comprese altresì le eventuali spese per la direzione lavori e/o per il coordinamento per la sicurezza nella progettazione e nell'esecuzione dei lavori e/o per i collaudi e ogni altro eventuale onere connesso;
- assumere eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del titolo abilitativo necessario a realizzare l'intervento edilizio chiesto con recupero della

Sammacca Ambrato
 Sammacca Ambrato

volumetria esistente, quale intervento in "zona residenziale soggetta a intervento edilizio diretto R/29", rinunciando fin d'ora a far valere tali costi a scomputo del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica di cui al presente accordo;

- versare nelle casse Comunali la somma di € 16.044,20.- quale corresponsione al comune della quota parte del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica attesa, da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche da parte del Comune;
- realizzare gli interventi edilizi chiesti in "zona residenziale R/29", nel rispetto delle N.T.O. del P.I. approvato con la "Variante - 2^ stralcio", sugli immobili distinti al Fgl 2 mappali 1723, 1724 e 1725.

Qualora il procedimento di perfezionamento del PI, limitatamente al presente accordo, nei termini qui stabiliti non dovesse concludersi con esito favorevole, per qualsiasi motivo, la parte privata rinuncia comunque fin d'ora espressamente e formalmente a qualsiasi attività di avversione, fatta salva la restituzione dell'eventuale contributo straordinario perequativo versato e/o lo svincolo della fidejussione corrispondente.

Art. 3 - OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune, a fronte degli obblighi assunti dalla parte privata, si impegna, nel rispetto della disciplina urbanistico - edilizia vigente, ad approvare la "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio", che comprende le trasformazioni urbanistiche dettagliate all'art. 1 e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati di "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (PI) - 2° stralcio".

Il Comune di Pianezze si riserva:

- nell'ipotesi in cui il procedimento di approvazione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (PI) - 2° stralcio" non si concludesse con esito favorevole, di non approvare lo strumento urbanistico ed il presente accordo. La parte privata rinuncia fin d'ora ad avversare la mancata approvazione nei contenuti del presente accordo;
- di ridefinire comunque i termini dell'accordo, preliminarmente all'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio" e sempre sulla base degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa, qualora la nuova strumentazione urbanistica non potesse comprendere in toto le modifiche pattuite a causa di sopravvenuti

Samuel Augusto
Samuel Augusto

condizionamenti, quali ad esempio il recepimento di pareri vincolanti espressi da Enti competenti o a seguito di osservazioni proposte come accoglibili (in tutto o in parte) al Consiglio Comunale. In tal caso è espressamente fatta salva la facoltà della parte privata di rinunciare completamente alla propria iniziativa.

Art. 4 - TRASFERIMENTO OBBLIGHI

La parte privata si impegna altresì a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune di Pianezze, gli oneri derivanti dal presente accordo, o parte di esso, dichiarandosi fin d'ora unica responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutti gli obblighi contenuti nel presente atto.

Art. 5 - VIGILANZA

In qualsiasi momento il competente Responsabile del Settore Tecnico può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni dei progetti approvati per l'attuazione degli interventi edilizi diretti (IED), a regola d'arte, nel rispetto delle prescrizioni del progetto, degli allegati e del presente accordo.

Art 6 - VALIDITÀ DELL'ACCORDO

La parte privata assume tutti gli oneri ed obblighi di cui al presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento.

Il presente accordo pubblico/ privato è valido, oltre che per la parte privata che sottoscrive, anche per i suoi eventuali eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo. A tal fine la parte privata si impegna ad inserire le previsioni del presente accordo negli eventuali atti di cessione delle aree o dei beni di sua proprietà compresi nell'ambito del presente accordo.

Il presente accordo 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, comprese le spese sostenute e già pagate dalla parte privata, fatta salva la sola restituzione delle somme eventualmente versate, detratte le spese sostenute dal Comune di cui questo produrrà dimostrazione.

Art. 7 - GARANZIE

La parte privata si impegna a versare il contributo straordinario perequativo prima dell'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" o a costituire una garanzia finanziaria, tramite fidejussione bancaria, immediatamente escutibile a semplice richiesta della Pubblica Amministrazione, valevole fino ad apposito svincolo da

Comm. Tech. Arch. 1
Comm. Tech. Arch. 1
Comm. Tech. Arch. 1

effettuarsi con nota scritta del comune e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione, per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente accordo per l'ammontare di € 16.044,20.- (Euro sedicimilaquarantaquattro/20), pari al 100% del beneficio pubblico riconosciuto al Comune con il presente accordo (valore della quota parte del vantaggio stimato da versare al Comune).

Tale garanzia, escutibile totalmente o per quota con efficacia immediata "ad nutum" del Comune, avrà durata sino al completo adempimento degli obblighi assunti con il presente accordo, potrà essere usata in caso di inadempimento totale o parziale degli obblighi del presente atto o in caso di mancato rispetto dei termini in esso previsti ed è svincolabile solo ed esclusivamente da parte del Comune a saldo del pagamento dovuto.

Art. 8 - NORME INTEGRATIVE

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 9 - PARENTELA E LEGGE 151/75

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975, n. 151 (regime della comunione legale per i beni posseduti), il sottoscritti

- o SOMMACALE AUGUSTO dichiara di essere coniugato in regime di comunione dei beni con Vivian Maria Gabriella nata a Marostica (VI) il 23/12/1953;
- o SOMMACALE ANTONIO dichiara di non essere coniugato;

Art. 10- SPESE INERENTI ALL'ATTO

Tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti al presente atto, nonché dei successivi atti di convenzione e/o cessione gratuita sono a carico della parte privata che dichiara formalmente di assumerle. È facoltà della parte privata di chiedere l'applicazione di ogni beneficio di legge anche ai fini del trattamento fiscale.

Art. 11 - CONTROVERSIE

Eventuali controversie di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovessero insorgere in merito all'interpretazione, esecuzione ed attuazione del presente accordo saranno deferite al Tribunale Amministrativo Regionale del Veneto.

Sommacale Augusto
Sommacale Augusto

Art. 12 - ACCETTAZIONE CLAUSOLE

I soggetti costituenti la parte privata dichiarano di conoscere ed espressamente approvano, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le clausole e condizioni di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 del presente accordo.

Il soggetto che sottoscrive il presente Atto autorizza il trattamento dei dati personali che lo riguardano, nei limiti degli obblighi e delle formalità derivanti dal presente atto.

Contestualmente dichiara di essere a conoscenza che il trattamento di detti dati avverrà presso l'Amministrazione comunale di Pianezze, con l'utilizzo di procedure anche informatiche, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le finalità istituzionali, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi, nel caso di richiesta di accesso e/o controllo.

Infine dichiara di essere informato che sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni e che il titolare del trattamento cui possono rivolgersi per l'esercizio dei loro diritti è il Segretario comunale del Comune di Pianezze".

Presso la sede municipale, Comune di Pianezze 31 ottobre 2017.

Firma: SOMMACALE AUGUSTO



Carta Identità: AY 5258801 rilasciata dal comune di Pianezze il 22/08/2017.

Firma: SOMMACALE ANTONIO



Carta Identità: AV 0091334 rilasciata dal comune di Pianezze il 09/04/2014.

Firma: SOMMACALE MARIO ANTONIO e SOMMACALE LILIANA MARIA rappresentata dallo zio Sommacale Augusto, giusta delega del 26/08/2017 (registrata con prot. comunale n. 5566 del 13/10/2017).

ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE
PER ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO NUMERO 22

AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11 E S.M.I.

tra il Comune di Pianezze (VI) e la parte privata sotto precisata

(indirizzi e criteri delibera C.C. n. 30 del 28/07/2016)

Le sottoscritte

- **CAROLLO MARISA**, nata a Marostica (VI) il 25/06/1960 - C.F. CRLMRS60H65E970S residente a Molvena (VI) in Via Laverda n. 40,
- **CAROLLO MARIA EMANUELA**, nata a Marostica (VI) il 10/10/1961 - C.F. CRLMMN61R50E970C residente a Fontaniva (PD) in Via Dei Fanti n. 12/1,

che saranno indicate in proseguo per brevità "parte privata",

DICHIARANO

di essere rispettivamente proprietari e di avere piena disponibilità in ragione di 1/1 dei seguenti immobili/terreni in Comune di Pianezze:

- Catasto fabbricati Foglio 3, Mappale 508, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 150 mq, Rendita € 209,16;-----
- Catasto fabbricati Foglio 3, Mappale 271, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 150 mq, Rendita € 209,16;-----

oggetto del presente accordo pubblico/privato, perimetrato/individuato con il numero 16 nell'Elaborato 2.1.a "manifestazioni di interesse sovrapposte al PI vigente" registrata con prot. 6115 del 23/12/2016, ed identificata con Accordo pubblico/privato numero 12 (dodici) come attribuito in intestazione.

PREMESSO

- che il Comune di Pianezze è dotato di PATI (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) approvato con DGRV n. 2716 del 15/09/2009 (pubblicata sul BUR n. 82 del 06/10/2009);
- che il Comune di Pianezze è dotato di PI (Piano degli Interventi) approvato con DCC n. 24 del 24/07/2012 e successiva "variante N. 1 al primo piano degli interventi(P.I.) comunale - 1° stralcio" approvata con DCC n. 32 del 26/06/2017;
- che il Comune di Pianezze ha avviato il procedimento per la redazione di una prima variante

Marisa Carollo

Maria Emanuela Carollo

al PI;

- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 21/04/2016 il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale il Documento, così come previsto dall'art. 18, comma 1, della LR 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- in data 05/05/2016 prot. n. 2145 è stato fatto avviso alla cittadinanza per la "presentazione di manifestazioni di interesse per trasformazioni urbanistiche per la redazione della 1^a variante al Piano degli Interventi (P.I.)";
- che l'articolo 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni prevede l'istituto dell'accordo pubblico-privato quale elemento per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 28/07/2016 sono stati approvati gli "indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11" ed è stato stabilito altresì che gli stessi siano strumento operativo anche per l'istituto della "perequazione urbanistica" prevista dall'articolo 35 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- che il Comune di Pianezze procederà quanto prima, appena conclusa la fase istruttoria del procedimento, all'adozione ed alla successiva approvazione della "*Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I. comunale – 2° stralcio)*";

CONSIDERATO

- che l'immobile succitato è ubicato in via **A. de Gasperi**, è inclusa nell'ATO n. 10 del P.A.T.I. intercomunale, ed è classificata nel vigente PI come "**Nucleo insediato e contrada N04 edificio con categoria di intervento n. 5**";
- che con nota pervenuta agli atti del Comune in data **09/05/2014** prot. **2144**, e successiva integrazione documentale in data **10/10/2016** prot. **4749** la parte privata ha presentato autonoma manifestazione di interesse per "*revisione delle categorie di intervento attribuite agli immobili di proprietà con mantenimento del corpo di fabbrica di accertato impianto storico al quale viene attribuita categoria di intervento 3, demolizione di tutti gli altri volumi insistenti sull'area di proprietà e ricostruzione di 400 mc destinati ad accessori alla residenza anche allo scopo di riordinare l'immagine della corte*", sulla base della quale è stato definito il presente Accordo;
- che nel caso di specie è previsto:
 - *il mantenimento del corpo di fabbrica centrale di forma regolare con possibilità di ristrutturazione mantenendone la destinazione d'uso attuale,*
 - *la demolizione di tutti gli altri manufatti-superfettazioni presenti sull'area di proprietà,*
 - *l'edificazione di un nuovo volume di 400 mc con destinazione d'uso accessorio alla*

residenza attestato ed integrato con la recinzione muraria con altezza massima di mt. 4,00 e copertura a due falde con colmo parallelo al muro esistente a confine,

- *mantenimento e consolidamento della recinzione in murature a lato sud della proprietà,*
- la parte privata dichiara che la destinazione d'uso chiesta per la nuova volumetria ricomposta è "accessorio residenziale", mentre il volume esistente mantenuto con possibile ristrutturazione (grado 3) è invariata rispetto alla destinazione d'uso esistente e si impegna a mantenerle tali fino ad eventuale ulteriore variazione dello strumento urbanistico;
- la parte privata si impegna a realizzare tutti i sottoservizi con relativi allacciamenti necessari per l'utilizzo del nuovo fabbricato abitativo (viabilità di accesso, reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...) con ogni spesa inerente alle pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti, cauzioni, ecc. a carico della parte privata, a fronte dell'attribuzione di nuova capacità edificatoria di 400,00 mc (quattrocento/00 metricubi), nelle modalità dettagliate dall'articolato seguente;
- che nel caso di specie sussiste interesse pubblico, come previsto dall'art. 6 delle legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, in quanto l'intervento presenta evidenti caratteri di riordino dell'ambito interessato e la parte privata contribuirà versando un "contributo straordinario perequativo" alla realizzazione di opere pubbliche a servizio della comunità;
- che il presente accordo pubblico/ privato è stipulato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni e ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, essendo le parti nelle condizioni giuridiche previste da tale normativa;

SI IMPEGNA PER SE' E PER GLI AVENTI CAUSA PRIMA DELL'APPROVAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO DENOMINATO "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio", A CORRISPONDERE IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PEREQUATIVO STABILITO IN FORMA ECONOMICA E A SOTTOSCRIVERE IL PRESENTE IMPEGNO IN FORMA DI ACCORDO TRA IL COMUNE E LA PARTE PRIVATA DA STIPULARE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. n. 11 DEL 2004, NEL RISPETTO DI QUANTO SEGUE:

Art. 1 - OGGETTO DELL'ACCORDO

Le premesse fanno parte integrante del presente accordo.

Oggetto dell'accordo è l'assunzione, all'interno della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio, della proposta di progetto/iniziativa concertata tra la parte privata ed il Comune, previsione avente contenuto discrezionale, rispettosa della

Carlo Cardillo

Stante Enzo - la Carillo

legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi, avente rilevante interesse pubblico così come definita nel presente atto.

Il presente accordo costituisce parte integrante della Variante al primo Piano degli Interventi, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, è recepito con il provvedimento di adozione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio", ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nello Strumento urbanistico di variante al P.I. successivamente approvato.

L'intervento urbanistico consiste nelle trasformazioni urbanistiche dettagliate già in premessa e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" e come da indicazioni di massima riportate nella "planimetria generale" allegata al presente atto.

Il calcolo della quota perequativa proporzionata al vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica in applicazione degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa è il seguente:

<i>Superficie trasformata (mq)</i>	<i>Coltura attuale</i>	<i>V.A.M. (€/mq)</i>	<i>Zona IMU futura</i>	<i>Valore IMU futuro (€/mq)</i>	<i>Percentuale applicata %</i>	<i>Contributo straordinario perequativo (€)</i>
400,00 (convenzionale)	Prato (convenzionale)	7,82	E - Nucleo (nuova edificazione)	105,10	25%	€ 7.782,40
SUP		VAM		VIMU	PERCENTO	CSP

$$CSP = \frac{PERCENTO}{100} \times SUP \times (VIMU - VAM)$$

$$1 + \frac{PERCENTO}{100}$$

Art. 2 - OBBLIGHI DELLA PARTE PRIVATA

La parte privata si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a:

- formalizzare il presente impegno con "scrittura privata e dichiarazione sostitutiva di notorietà come "Accordo pubblico/privato N. 22" in ottemperanza ai criteri stabiliti con delibera del Consiglio comunale N. 30 del 28/07/2016;
- realizzare, con ogni spesa a carico della parte privata, quanto eventualmente necessario agli allacciamenti alle reti necessari per l'utilizzo del nuovo fabbricato abitativo (reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...), e provvedere contestualmente alla riqualificazione funzionale della viabilità di accesso, comprese le pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti ,

- cauzioni, ecc. , comprese altresì le eventuali spese per la direzione lavori e/o per il coordinamento per la sicurezza nella progettazione e nell'esecuzione dei lavori e/o per i collaudi e/o frazionamenti e/o accatastamenti e/o rogiti notarili;
- assumere eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del titolo abilitativo necessario per l'ampliamento di volumetria "accessorio residenziale" di 400 mc. (sui mappali 508 e 271 del Foglio 3) quale intervento puntuale su fabbricato in "contrada N03", rinunciando fin d'ora a far valere tali costi a scapito del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica di cui al presente accordo;
 - versare nelle casse Comunali la somma di € 7.782,40 quale corresponsione al comune della quota parte del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica attesa, da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche da parte del Comune;
 - realizzare gli interventi edilizi secondo le indicazioni di massima riportate nella "planimetria generale scala 1:200 immobile" sugli immobili al Fg 3 Mapp. 508 e 271 come da "proposta progettuale di massima integrata con prot. 4749/2016" allegata al presente atto;

Qualora il procedimento di perfezionamento del Pi nei termini qui stabiliti non dovesse concludersi con esito favorevole, per qualsiasi motivo, la parte privata rinuncia comunque fin d'ora espressamente e formalmente a qualsiasi attività di avversione, fatta salva la restituzione dell'eventuale contributo straordinario perequativo versato e/o lo svincolo della fidejussione corrispondente.

Art. 3 - OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune, a fronte degli obblighi assunti dalla parte privata, si impegna, nel rispetto della disciplina urbanistico - edilizia vigente, ad approvare la "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio", che comprende le trasformazioni urbanistiche dettagliate all'art. 1 e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati di "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (PI) - 2° stralcio".

Il Comune di Pianezze si riserva:

- nell'ipotesi in cui il procedimento di approvazione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio" non si concludesse con esito favorevole, di non approvare lo strumento urbanistico ed il presente accordo. La parte privata rinuncia fin d'ora ad avversare la mancata approvazione.
- di ridefinire comunque i termini dell'accordo, preliminarmente all'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio" e sempre sulla base

Manuela Corallo

Manuela Corallo

degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa, qualora la nuova strumentazione urbanistica non potesse comprendere in toto le modifiche pattuite a causa di sopravvenuti condizionamenti, quali ad esempio il recepimento di pareri vincolanti espressi da Enti competenti o a seguito di osservazioni proposte come accoglibili (in tutto o in parte) al Consiglio Comunale. In tal caso è espressamente fatta salva la facoltà della parte privata di rinunciare completamente alla propria iniziativa.

Art. 4 - TRASFERIMENTO OBBLIGHI

La parte privata si impegna altresì a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune di Pianezze, gli oneri derivanti dal presente accordo, o parte di esso, dichiarandosi fin d'ora unica responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutti gli obblighi contenuti nel presente atto.

Art. 5 - VIGILANZA

In qualsiasi momento il competente Responsabile del Settore Tecnico può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni dei progetti approvati, a regola d'arte, nel rispetto delle prescrizioni del progetto, degli allegati e del presente accordo.

Art 6 - VALIDITÀ DELL'ACCORDO

La parte privata assume tutti gli oneri ed obblighi di cui al presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento.

Il presente accordo pubblico/ privato è valido, oltre che per la parte privata che sottoscrive, anche per i suoi eventuali eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo. A tal fine la parte privata si impegna ad inserire le previsioni del presente accordo negli eventuali atti di cessione delle aree o dei beni di sua proprietà compresi nell'ambito del presente accordo.

Il presente accordo 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, comprese le spese sostenute e già pagate dalla parte privata, fatta salva la sola restituzione delle somme eventualmente versate, detratte le spese sostenute dal Comune di cui questo produrrà dimostrazione.

Art. 7 - GARANZIE

La parte privata si impegna a versare il contributo straordinario perequativo prima

dell'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" o a costituire una garanzia finanziaria, tramite fidejussione bancaria, immediatamente escutibile a semplice richiesta della Pubblica Amministrazione, valevole fino ad apposito svincolo da effettuarsi con nota scritta del comune e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione, per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente accordo per l'ammontare di € 7.782,40 (Euro settemilasettecentottantadue/40), pari al 100% del beneficio pubblico riconosciuto al Comune con il presente accordo (valore della quota parte del vantaggio stimato da versare al Comune).

Tale garanzia, escutibile totalmente o per quota con efficacia immediata "ad nutum" del Comune, avrà durata sino al completo adempimento degli obblighi assunti con il presente accordo, potrà essere usata in caso di inadempimento totale o parziale degli obblighi del presente atto o in caso di mancato rispetto dei termini in esso previsti ed è svincolabile solo ed esclusivamente da parte del Comune.

Art. 8 - NORME INTEGRATIVE

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 9 - PARENTELA E LEGGE 151/75

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975, n. 151 (regime della comunione legale per i beni posseduti), il sottoscritto

- o CAROLLO MARISA dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni con il marito Gasparotto Roberto nato a Sandrigo il 29/08/1957;
- o CAROLLO MARIA EMANUELA dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni con il marito Velo Fabio nato a Fontaniva il 22/12/1959;

Art. 10- SPESE INERENTI ALL'ATTO

Tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti al presente atto, nonché dei successivi atti di convenzione e/o cessione gratuita sono a carico della parte privata che dichiara formalmente di assumerle. È facoltà della parte privata di chiedere l'applicazione di ogni beneficio di legge anche ai fini del trattamento fiscale.

Art. 11 - CONTROVERSIE

Eventuali controversie di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovessero insorgere in

Marisa Carullo

Marisa Emanuela Carullo

merito all'interpretazione, esecuzione ed attuazione del presente accordo saranno deferite al Tribunale Amministrativo Regionale del Veneto.

Art. 12 - ACCETTAZIONE CLAUSOLE

I soggetti costituenti la parte privata dichiarano di conoscere ed espressamente approvano, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le clausole e condizioni di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 del presente accordo.

Il soggetto che sottoscrive il presente Atto autorizza il trattamento dei dati personali che lo riguardano, nei limiti degli obblighi e delle formalità derivanti dal presente atto.

Contestualmente dichiara di essere a conoscenza che il trattamento di detti dati avverrà presso l'Amministrazione comunale di Pianezze, con l'utilizzo di procedure anche informatiche, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le finalità istituzionali, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi, nel caso di richiesta di accesso e/o controllo.

Infine dichiara di essere informato che sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni e che il titolare del trattamento cui possono rivolgersi per l'esercizio dei loro diritti è il Segretario comunale del Comune di Pianezze”.

Presso la sede municipale, Comune di Pianezze, 21 novembre 2017.

Firme: CAROLLO MARISA _____

Carta Identità n. AY5252269 rilasciata dal Comune di Molvena in data 19/06/2007;

Firme: CAROLLO MARIA EMANUELA 

Carta Identità n. AT7833168 rilasciata dal Comune di Fontaniva in data 08/06/2012.

- 1) demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni incompatibili con il contesto, ed individuate con il grado 5 - colore giallo;
- 2) mantenimento delle geometrie sia in pianta che in alzato del fabbricato individuato con il colore ocre (grado 3) in quanto elemento :
 - a) di fondamentale importanza per la determinazione dell'area di corte (elemento storico di valore per l'intero nucleo). Questo in quanto essendo la volumetria posta ad ovest rispetto ai rimanenti fabbricati componenti il nucleo, risulta essere l'elemento che determina l'area della corte. Mantenerlo significa quindi salvaguardare l'idea di impianto del nucleo;
 - b) la costruzione porta in se i caratteri compositivi (forometrie, fienile/portico in doppia altezza, ecc...) e di finitura (paramenti murari in mattoni/pietra, elementi lignei della copertura) degli edifici rurali storici.
- 3) Demolizione del volume posto nell'angolo sud-ovest (di relativa importanza in quanto poco visibile dalla corte attuale) e ricostruzione con cambio d'uso (da annesso rustico a pertinenza alla residenza) dello stesso in una volumetria (mc. max 400 (16*6*4 ml)) ad un piano orientata sull'asse est-ovest con copertura a 2 falde; posta nella prossimità dell'accesso alla corte attuale. Questo permette una definizione chiara dell'accesso alla corte dall'esterno del nucleo; la sostituzione dei volumi attuali posti in posizione simile ma di fattezze avulsa al contesto; e la realizzazione di posti auto a servizio delle residenze già presenti nel nucleo.

La ditta scrivente si impegna alla demolizione dei volumi nel tempo massimo di 1 anno dall'approvazione del p.l. .

Si precisa inoltre, a riferimento del passaggio agricolo gravante sulla corte, che si cercherà di creare un nuovo confine a limite delle due funzioni limitrofe e poco compatibili (l'azienda agricola posta ad ovest ed il nucleo residenziale esistente), limite che viene individuato dalla linea rossa delle planimetria, cedendo un'area all'azienda agricola in cambio della servitù di passaggio.

Il tutto come da elaborati grafici allegati alla presente.

Maria Carla

Maria Carla

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI PIANEZZE
ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI PIANEZZE
Sportello Unico per l'Edilizia

OGGETTO: Integrazione alla "Manifestazione di interesse prot.n. 2144 del 09/05/2014".

Relazione tecnica-illustrativa.

In riferimento alla "Manifestazione di interesse prot.n. 2144 del 09/05/2014", riferita agli immobili siti in Comune di Pianezze catasto terreni al foglio 3° mapp. n. 264 in proprietà della signora Carollo Maria Emanuela e mapp. n.508 e della sign. Carollo Marisa;

a seguito delle analisi, considerazioni e rappresentazioni grafiche consegnate con la richiesta;

a seguito degli incontri con l'Amministrazione Comunale ed i redattori del Piano degli Interventi, assieme ai quali si sono approfonditi sia aspetti legati direttamente all'intervento sia del contesto limitrofo;

portiamo ad integrazione i seguenti punti e lo sviluppo della nuova proposta.

Rispetto a quanto precedentemente relazionato si evidenzia ed integra che:

- si riconosce all'insediamento i caratteri storico compositivi degli edifici rurali storici della zona, caratteri definiti da volumetrie (residenziali/agricole) organizzate a perimetro/delimitazione della corte ;
- nel nucleo sono presenti alcuni fabbricati residenziali i quali necessitano di autorimesse, le quali non sono presenti e sarebbero difficilmente ricavabili all'interno delle volumetrie/strutture attuali;
- sulla corte grava una servitù di passaggio utilizzata attualmente da un'azienda agricola limitrofa, condizione che risulta poco compatibile con l'utilizzo residenziale.

Considerati tali elementi, oltre agli aspetti in precedenza evidenziati, si propone una nuova soluzione progettuale, rappresentata nella scheda allegata e qui di seguito descritta :

Mason Vicentino 23.09.2016

Giuseppe Cardo

Marino Cardo



Marino Cardo

Flavia Elena Cardo

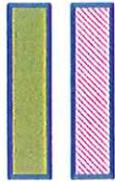
LEGGENDA



Cat 3: Ristrutturazione



Cat 5: Demolizione



Cat 5.1: Demolizione con Trasposizione del volume



Cat 5.1: Ricostruzione con Trasposizione del volume



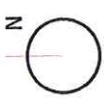
Nuova Linea di Confine



U.I. Residenziale esistente



Corte Rurale



scala 1.250

U.I. residenziale

Mapp. 62

Mapp. 507

Mapp. 1039

Mapp. 625

h 4 mt

Mapp. 508

Mapp. 1032

Mapp. 264

Limite nucleo N04

ca

LEGGENDA



Cat 3: Ristrutturazione



Cat 5: Demolizione



Cat 5.1: Demolizione con Trasposizione del volume



Cat 5.1: Ricostruzione con Trasposizione del volume



Nuova Linea di Confine



U.I. Residenziale esistente



Corte Rurale



ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE

PER ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO NUMERO 23

AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11 E S.M.I.

tra il Comune di Pianezze (VI) e la parte privata sotto precisata

(indirizzi e criteri delibera C.C. n. 30 del 28/07/2016)

I sottoscritti

- **SCOTTON SERGIO**, nato a Marostica (VI) il 02/10/1957 - Cod. Fiscale SCTSRG57R02E970W, residente a Molvena (VI) in Via Mottarello, n. 7,
 - **SANDONA' AMALIA**, nata Marostica (VI) il 03/01/1961 - Codice Fiscale SNDMLA61A43E970F, residente a Molvena (VI) in Via Mottarello n. 7,
- che saranno indicati in proseguo per brevità "parte privata",

DICHIARANO

di essere rispettivamente proprietari e di avere disponibilità in quote dei seguenti immobili/fabbricati in Comune di Pianezze:

- Scotton Sergio
 - terreno identificato catastalmente al foglio 3, mappale 308, superficie mq. 1338, qualità Seminativo CL 2, R.D. 10,71, R.A. 5,53 - proprietà per 1/1-----
 - terreno identificato catastalmente al foglio 3, mappale 309, superficie mq. 620 qualità Seminativo CL 2, R.D. 4,96, R.A. 2,56 - proprietà per 1/1-----
 - terreno identificato catastalmente al foglio 3, mappale 848, superficie mq. 1629, qualità Seminativo. CL 3, R.D. 12,62, R.A. 7,57 - proprietà per 1/6-----
- Sandonà Amalia
 - terreno catastalmente al foglio 3, mappale 73, Modello 26 - proprietà per 1/1-----
 - terreno identificato catastalmente al foglio 3, mappale 850, superficie mq. 1720 qualità Seminativo Arborato CL 3, R.D. 13,32, R.A. 7,99 - proprietà per 1/1-----
 - terreno identificato catastalmente al foglio 3, mappale 848, superficie mq. 1629, qualità Seminativo. CL 3, R.D. 12,62, R.A. 7,57 - proprietà per 5/6-----

oggetto del presente accordo pubblico/privato, perimetrato/individuato inizialmente con il numero 51 nell'Elaborato 2.1.a "manifestazioni di interesse sovrapposte al PI vigente" registrata con prot. 6115 del 23/12/2016, ed identificata con Accordo pubblico/privato numero 21 (ventuno) come attribuito in intestazione.

*Sergio Scotton
Dionisia Sandona'*

PREMESSO

- che il Comune di Pianezze è dotato di PATI (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) approvato con DGRV n. 2716 del 15/09/2009 (pubblicata sul BUR n. 82 del 06/10/2009);
- che il Comune di Pianezze è dotato di PI (Piano degli Interventi) approvato con DCC n. 24 del 24/07/2012 e successiva "Variante N. 1 al primo piano degli Interventi (P.I.) comunale – 1° stralcio" approvata con DCC n. 32 del 26/06/2017;
- che il Comune di Pianezze ha avviato il procedimento per la redazione di una prima variante al PI;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 21/04/2016 il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale il Documento, così come previsto dall'art. 18, comma 1, della LR 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- in data 05/05/2016 prot. n. 2145 è stato fatto avviso alla cittadinanza per la "presentazione di manifestazioni di interesse per trasformazioni urbanistiche per la redazione della 1ª variante al Piano degli Interventi (P.I.)";
- che l'articolo 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni prevede l'istituto dell'accordo pubblico-privato quale elemento per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 28/07/2016 sono stati approvati gli "indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11" ed è stato stabilito altresì che gli stessi siano strumento operativo anche per l'istituto della "perequazione urbanistica" prevista dall'articolo 35 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- che il Comune di Pianezze procederà quanto prima, appena conclusa la fase istruttoria del procedimento, all'adozione ed alla successiva approvazione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I. comunale – 2° stralcio)";

CONSIDERATO

- che l'area succitata, oggetto del presente accordo, è situata in via Tezze – Via T. Lorenzon, è inclusa nell'ATO n. 7 del P.A.T.I. intercomunale, ed è classificata nel vigente PI parzialmente in buona parte "zona residenziale soggetta a Strumento Urbanistico Attuativo – SUA n. 13" e parzialmente in "zona agricola";
- che attualmente sulla zona residenziale "SUA n. 13" è prescritta la redazione e approvazione di uno strumento urbanistico attuativo unitario con i seguenti parametri edificatori: Indice territoriale 1,00 mc/mq, rapporto di copertura 30%; Altezza massima mt 7,00; n° piani massimo 2)
- che con nota pervenuta agli atti del Comune in data 13/11/2015 prot. 5211,

Sup. Istruc. Omelia Sami

successivamente integrata in data 09/06/2016 prot. 2839, la parte privata ha presentato autonoma manifestazione di interesse per "Individuazione di uno stralcio funzionale corrispondente all'area di proprietà allo scopo di poter procedere autonomamente all'urbanizzazione e agli interventi edilizi, estendendo l'ambito di trasformazione all'intera area di proprietà";

- che nel caso di specie la richiesta è ritenuta compatibile "Come proposto, mantenendo la subordinazione dell'intervento alla predisposizione di un PdL e con calcolo contributivo straordinario perequativo basato sull'estensione dell'area trasformabile, alla quale è attribuito un indice di edificabilità territoriale equivalente pari a 0,35 mc/mq ;
- la parte privata dichiara che la destinazione d'uso della volumetria oggetto della presente manifestazione di interesse è "residenziale e/o altre destinazioni compatibili con la zona residenziale" e si impegna a mantenerla tale fino a variazione eventuale ulteriore dello strumento urbanistico;
- la parte privata si impegna a presentare il piano attuativo entro cinque anni dall'approvazione della nuova previsione di PI e si dichiara consapevole della possibile decadenza della stessa ai sensi dell'art. 18, comma 7, della LR 11/2004, nonché della non rimborsabilità in tal caso del contributo straordinario perequativo, rinunciando qui ad ogni azione di rivalsa;
- che nel caso di specie sussiste interesse pubblico, come previsto dall'art. 6 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, in quanto la parte privata contribuirà versando un "contributo straordinario perequativo" alla realizzazione di opere pubbliche a servizio della comunità;
- che il presente accordo pubblico/ privato è stipulato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni e ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, essendo le parti nelle condizioni giuridiche previste da tale normativa;

SI IMPEGNA PER SE' E PER GLI AVENTI CAUSA PRIMA DELL'APPROVAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO DENOMINATO "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale - 2° stralcio", A CORRISPONDERE IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PEREQUATIVO STABILITO IN FORMA ECONOMICA E A SOTTOSCRIVERE IL PRESENTE IMPEGNO IN FORMA DI ACCORDO TRA IL COMUNE E LA PARTE PRIVATA DA STIPULARE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. n. 11 DEL 2004, NEL RISPETTO DI QUANTO SEGUE:

Art. 1 - OGGETTO DELL'ACCORDO

Scritta
Scritta
Amelio Lombardi

Le premesse fanno parte integrante del presente accordo.

Oggetto dell'accordo è l'assunzione, all'interno della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio, della proposta di progetto/iniziativa concertata tra la parte privata ed il Comune, previsione avente contenuto discrezionale, rispettosa della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi, avente rilevante interesse pubblico così come definita nel presente atto.

Il presente accordo costituisce parte integrante della Variante al primo Piano degli Interventi, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, è recepito con il provvedimento di adozione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nello strumento urbanistico di variante al P.I. successivamente approvato.

L'intervento urbanistico consiste nelle trasformazioni urbanistiche dettagliate di seguito e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" e nell'allegato grafico allegato al presente atto:

- Individuazione di uno stralcio funzionale dell'originario R-SUA/13 introducendo il nuovo R-SUA/13a esteso all'intera area di proprietà;
- Presentazione di Piano di Lottizzazione con viabilità di accesso ai lotti e opere di urbanizzazione da realizzare fino al confine est della proprietà, secondo lo schema di PI e della planimetria allegata al presente atto, allo scopo di garantire accesso adeguato e sottoservizi anche all'area trasformabile residuale del pre-vigente R-SUA/13; fatta salva l'adeguata permeabilità dell'area di proprietà verso est, le aree a standard potranno anche essere ricalibrate in sede di PUA;
- Attribuzione al comparto di capacità edificatoria differenziata, pari a 600 mc da realizzarsi a nord della nuova strada di lottizzazione e pari a 1200 mc da realizzarsi a sud della stessa, con gli altri parametri invariati (RC max 30%, Altezza max 7,0 m, Piani max n. 2) rispetto all'originario R-SUA/13;
- Impegno a garantire gratuitamente la disponibilità delle aree corrispondenti alla viabilità passante di accesso a semplice richiesta del Comune, con spese di frazionamento e notarili a proprio carico, in caso di mancato coordinamento del proprio intervento rispetto all'attuazione del comparto residuo a est;
- impegno a corrispondere al Comune il contributo straordinario perequativo (CSP) calcolato sull'estensione dell'area, ora dotata di capacità edificatoria specifica di 600 mc e pertanto con indice territoriale equivalente pari a 0,38 mc/mq.

Il calcolo della quota perequativa proporzionata al vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica in applicazione degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi

Sig. Scian Quelli Sami

pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa è il seguente:

COMPONENTE INCREMENTO CUBATURA						
Superficie trasformata (mq)	Coltura attuale	V.A.M. (€/mq)	Zona IMU futura	Valore IMU futuro (€/mq)	Percentuale applicata %	Contributo straordinario perequativo (€)
1 600	Prato (convenzionale)	7.82	C2 (0,40 mc/mq)	43,00	40%	16.082,29
SUP		VAM		VIMU	PERCENTO	CSP

$$CSP = \frac{PERCENTO / 100 \times SUP \times (VIMU - VAM)}{1 + PERCENTO / 100}$$

Art. 2 - OBBLIGHI DELLA PARTE PRIVATA

La parte privata si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a:

- formalizzare il presente impegno con "scrittura privata e dichiarazione sostitutiva di notorietà come "Accordo pubblico/privato N. 23" in ottemperanza ai criteri stabiliti con delibera del Consiglio comunale N. 30 del 28/07/2016;
- realizzare, con ogni spesa a carico della parte privata, quanto necessario agli allacciamenti alle reti necessari per l'attuazione dell'intervento edilizio/PdL conseguente all'accoglimento della presente manifestazione di interesse (reti acquedotto-gas metano-elettrica-fognatura-ecc...), comprese le pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti preposti, cauzioni, ecc., comprese altresì le eventuali spese per la direzione lavori e/o per il coordinamento per la sicurezza nella progettazione e nell'esecuzione dei lavori e/o per i collaudi e ogni altro eventuale onere connesso;
- assumere eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del titolo abilitativo necessario a realizzare l'intervento edilizio chiesto, rinunciando fin d'ora a far valere tali costi a scapito del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica di cui al presente accordo;
- versare nelle casse Comunali la somma di € 16.082,29.- quale corresponsione al comune della quota parte del vantaggio economico determinato dalla trasformazione urbanistica attesa, da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche da parte del Comune;
- realizzare gli interventi edilizi chiesti nel rispetto delle N.T.O. del P.I. approvato con la

Sup. (CSP) On. M. Lamberini

"Variante – 2^a stralcio", sugli immobili distinti al Fgl. 3 mappali 308, 309, 848, 73 e 850.

Qualora il procedimento di perfezionamento del PI, limitatamente al presente accordo, nei termini qui stabiliti non dovesse concludersi con esito favorevole, per qualsiasi motivo, la parte privata rinuncia comunque fin d'ora espressamente e formalmente a qualsiasi attività di avversione, fatta salva la restituzione dell'eventuale contributo straordinario perequativo versato e/o lo svincolo della fidejussione corrispondente.

Art. 3 - OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune, a fronte degli obblighi assunti dalla parte privata, si impegna, nel rispetto della disciplina urbanistico - edilizia vigente, ad approvare la "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio", che comprende le trasformazioni urbanistiche dettagliate all'art. 1 e compiutamente rappresentate e definite negli elaborati di "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (PI) - 2° stralcio".

Il Comune di Pianezze si riserva:

- nell'ipotesi in cui il procedimento di approvazione della "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (P.I.) comunale – "Variante N. 1 al primo Piano degli Interventi (PI) - 2° stralcio" non si concludesse con esito favorevole, di non approvare lo strumento urbanistico ed il presente accordo. La parte privata rinuncia fin d'ora ad avversare la mancata approvazione nei contenuti del presente accordo;
- di ridefinire comunque i termini dell'accordo, preliminarmente all'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" e sempre sulla base degli indirizzi e criteri per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 citati in premessa, qualora la nuova strumentazione urbanistica non potesse comprendere in toto le modifiche pattuite a causa di sopravvenuti condizionamenti, quali ad esempio il recepimento di pareri vincolanti espressi da Enti competenti o a seguito di osservazioni proposte come accoglibili (in tutto o in parte) al Consiglio Comunale. In tal caso è espressamente fatta salva la facoltà della parte privata di rinunciare completamente alla propria iniziativa.

Art. 4 - TRASFERIMENTO OBBLIGHI

La parte privata si impegna altresì a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune di Pianezze, gli oneri derivanti dal presente accordo, o parte di esso, dichiarandosi fin d'ora unica responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutti gli obblighi

Sup. Sub. On. di Pianezze

contenuti nel presente atto.

Art. 5 - VIGILANZA

In qualsiasi momento il competente Responsabile del Settore Tecnico può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni dei progetti approvati per l'attuazione degli interventi edilizi diretti (IED), a regola d'arte, nel rispetto delle prescrizioni del progetto, degli allegati e del presente accordo.

Art 6 - VALIDITÀ DELL'ACCORDO

La parte privata assume tutti gli oneri ed obblighi di cui al presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento.

Il presente accordo pubblico/ privato è valido, oltre che per la parte privata che sottoscrive, anche per i suoi eventuali eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo. A tal fine la parte privata si impegna ad inserire le previsioni del presente accordo negli eventuali atti di cessione delle aree o dei beni di sua proprietà compresi nell'ambito del presente accordo.

Il presente accordo 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, comprese le spese sostenute e già pagate dalla parte privata, fatta salva la sola restituzione delle somme eventualmente versate, detratte le spese sostenute dal Comune di cui questo produrrà dimostrazione.

Art. 7 - GARANZIE

La parte privata si impegna a versare il contributo straordinario perequativo prima dell'approvazione della "Variante N. 1 al Piano degli Interventi (P.I.) comunale – 2° stralcio" o a costituire una garanzia finanziaria, tramite fidejussione bancaria, immediatamente escutibile a semplice richiesta della Pubblica Amministrazione, valevole fino ad apposito svincolo da effettuarsi con nota scritta del comune e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione, per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente accordo per l'ammontare di € **16.082,29**- (Euro sedicimilaottantadue/29), pari al 100% del beneficio pubblico riconosciuto al Comune con il presente accordo (valore della quota parte del vantaggio stimato da versare al Comune).

Tale garanzia, escutibile totalmente o per quota con efficacia immediata "ad nutum" del Comune, avrà durata sino al completo adempimento degli obblighi assunti con il presente accordo, potrà essere usata in caso di inadempimento totale o parziale degli obblighi del presente atto o in caso di mancato rispetto dei termini in esso previsti ed è svincolabile solo ed

Set SA
Onore Lamberti

esclusivamente da parte del Comune a saldo del pagamento dovuto.

Art. 8 - NORME INTEGRATIVE

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 9 - PARENTELA E LEGGE 151/75

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975, n. 151 (regime della comunione legale per i beni posseduti), il sottoscritti

- o SCOTTON SERGIO dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni con Sandonà Amalia nata a Marostica (VI) il 03/01/1961;
- o SANDONA' AMALIA dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni con Scotton Sergio nato a Marostica (VI) il 02/10/1957;

Art. 10- SPESE INERENTI ALL'ATTO

Tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti al presente atto, nonché dei successivi atti di convenzione e/o cessione gratuita sono a carico della parte privata che dichiara formalmente di assumerle. È facoltà della parte privata di chiedere l'applicazione di ogni beneficio di legge anche ai fini del trattamento fiscale.

Art. 11 - CONTROVERSIE

Eventuali controversie di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovessero insorgere in merito all'interpretazione, esecuzione ed attuazione del presente accordo saranno deferite al Tribunale Amministrativo Regionale del Veneto.

Art. 12 - ACCETTAZIONE CLAUSOLE

I soggetti costituenti la parte privata dichiarano di conoscere ed espressamente approvano, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le clausole e condizioni di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 del presente accordo.

Il soggetto che sottoscrive il presente Atto autorizza il trattamento dei dati personali che lo riguardano, nei limiti degli obblighi e delle formalità derivanti dal presente atto.

Contestualmente dichiara di essere a conoscenza che il trattamento di detti dati avverrà presso l'Amministrazione comunale di Pianezze, con l'utilizzo di procedure anche informatiche, nei modi

Ser. Scotton Amalia Sandonà

e nei limiti necessari per perseguire le finalità istituzionali, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi, nel caso di richiesta di accesso e/o controllo.

Infine dichiara di essere informato che sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni e che il titolare del trattamento cui possono rivolgersi per l'esercizio dei loro diritti è il Segretario comunale del Comune di Pianezze”.

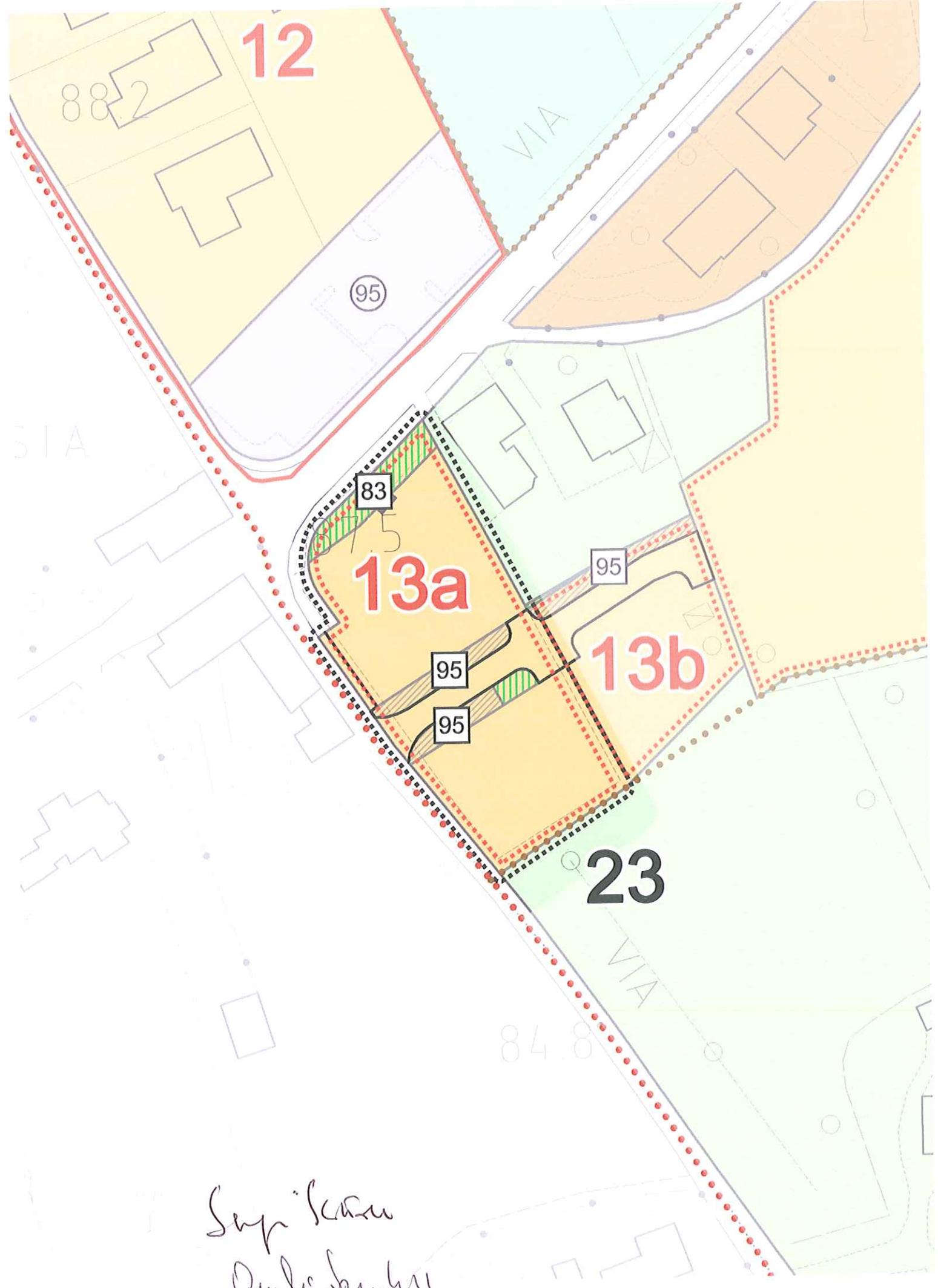
Presso la sede municipale, Comune di Pianezze 23 novembre 2017.

Firma: SOTTON SERGIO Sergio Sotton

Carta Identità: AS3336313 rilasciata dal comune di Molvena il 11/07/2011.

Firma: SANDONA' AMALIA Amalia Sandona'

Carta Identità: AS3336385 rilasciata dal comune di Molvena il 05/08/2011.



12

88.2

VIA

95

51A

83

13a

95

95

95

13b

23

84.8

VIA

Saya terima
Anda terima