

Comune di Sandrigo

Provincia di Vicenza

Legge regionale n. 11 del 23 aprile 2004, articolo 6.

ACCORDO TRA IL COMUNE DI SANDRIGO E LA DITTA IMMOBILIARE MASCOTTO
S.R.L. PER LA MODIFICA DI ALCUNE AREE DI INTERESSE GENERALE E RESIDENZIALI,
IN LOCALITÀ ANCIGNANO, EX P. D. L. DI VIA DON PACE MIOTTI

ACCORDO

Comune di Sandrigo
Sindaco: Giuliano Stivan
Assessore all'urbanistica: Lucia Pozzato

Parte privata
Immobiliare Mascotto S.r.l.

Ufficio Tecnico Comunale
Dott. Gialuca Pan
Geom. Ivan Novello

Progetto
Arch. Maurizio Fantin

documento 3 di 5

L'anno 2021, il giorno ____ del mese di _____, nella Casa Comunale in Sandrigo (VI), Piazza Matteotti n. 10, tra le persone sottoscritte:

COMUNE DI SANDRIGO (C.F.95026510248), nella persona del Sindaco pro tempore GIULIANO STIVAN, nato a SANDRIGO, il 26/02/1960 e domiciliato per la carica presso la residenza comunale in Piazza Matteotti n. 10, a Sandrigo, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di Consiglio comunale n. __ del _____ avente ad oggetto: “APPROVAZIONE SCHEMA DI ACCORDO PEREQUATIVO FRA COMUNE DI SANDRIGO E PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 E DELL'ART. 11 DELLA L. 241/1990. AREA DI VIA DON PACE MIOTTI”, di seguito indicato anche “Comune”

- da una parte -

E

IMMOBILIARE MASCOTTO SRL (C. FISC: e P. IVA: 03357540248), con sede a Sandrigo (VI), in Via Piave n. 10, nella persona del Sig. FABRIZIO MASCOTTO – legale rappresentante, che interviene al presente atto in qualità di PROPRIETARIA degli immobili oggetto del presente accordo, di seguito indicata come “parte privata”

- dall'altra parte –

PREMESSO CHE

- la Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004 e s. m. i. (di seguito indicata come L. R. 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-temporale nel Piano degli Interventi (P. I.), fermo restando il principio del coordinamento con la pianificazione urbanistica e territoriale di livello superiore e/o di settore;
- l'art. 6 della citata L.R. 11/04 prevede:
 - che i comuni, le province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
 - che l'accordo raggiunto costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;
- l'art. 11 comma 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990 n. 241 e s. m. e i., cui lo stesso art. 6 della Legge Regionale succitata fa rinvio per quanto dalla stessa non disciplinato, stabilisce che tali accordi debbano essere stipulati per iscritto, a pena di nullità, e che la stipulazione dell'accordo sia preceduta da una determinazione dell'organo che è competente per l'adozione del provvedimento;
- il PAT di questo Comune è stato approvato ed ha assunto efficacia con i seguenti atti formali:
 - adozione del PAT con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 15/04/2009;
 - approvazione del PAT in conferenza dei servizi in data 10/11/2010;
 - ratifica del PAT da parte della Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 3.388 del 30/12/2010;
 - pubblicazione del PAT sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 7 del 25/01/2011;
- il Comune di Sandrigo è dotato di P.I. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 49/2012, successivamente più volte modificato;
- l'area è stato oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 21/10/2006, successivamente più volte modificato;
- che le aree catastalmente identificate al foglio 16 (sedici) mappali 606 e 672 risultano già in proprietà del Comune di Sandrigo, giusto ATTO di CESSIONE sottoscritto tra le parti in data 13/12/2010 con Rep. N. 11.891 e Racc. N. 6.109 dell'avv. Andrea Martini di Paolo, NOTAIO in Vicenza;

TENUTO CONTO

- che allo stato attuale, stante le note condizioni di finanza pubblica ed il quadro delle priorità programmatiche del Comune, non sono sostenibili i costi e gli oneri connessi allo sviluppo urbano;
- che nella stipula del presente accordo, il Comune di Sandrigo e la parte privata sono addivenuti ad un'ipotesi concertata e condivisa di intervento, i cui contenuti sono qui recepiti e riportati nell'allegata Scheda normativa, consentendo al Comune di addivenire alla sistemazione di un'area a servizi nel rispetto di un corretto e funzionale sviluppo insediativo della frazione di Ancignano, incrementando gli spazi a parcheggio e riqualificando un'area a verde attualmente in stato di abbandono;
- che, secondo quanto previsto dal richiamato art. 6 della L.R. 11/04, le condizioni di rilevante interesse pubblico dell'iniziativa risultano con evidenza assicurate, in quanto l'attuazione del presente accordo consentirà al Comune di dotare il contesto storico e religioso della frazione di Ancignano, di una zona pavimentata per un suo utilizzo polifunzionale, uso che sarà legato alle necessità del momento, prioritariamente come area a parcheggio, pedonale, ma anche per manifestazioni locali, o più semplicemente in caso di necessità;

SI CONVIENE E SI STIPULA quanto segue

PREMESSE

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

IMPEGNI RECIPROCI

2) La parte privata s'impegna:

- ad attuare la Scheda normativa allegata al presente accordo secondo le modalità ivi indicate, entro i termini di validità del Piano degli Interventi stabiliti all'art. 18, comma 7, della L.R. 11/2004 (cinque anni);
- a stipulare gli atti convenzionali e a prestare le garanzie che verranno richieste dal Comune all'atto del rilascio dei titoli abilitativi;
- a realizzare, a propria cura e spese, l'area polifunzionale su terreno in proprietà del Comune di Sandrigo, indicata nell'allegato grafico per una superficie di 927,00 mq., secondo tempistica e modalità progettuali che saranno definite da separato atto da stipularsi tra le parti interessate, per un valore complessivo in termini di opere per € 76.334, 94 (IVA esclusa);
- alla sistemazione, a propria cura e spese, dell'area verde di proprietà del Comune di Sandrigo secondo tempistica e modalità progettuali che saranno definite come da separato atto sopra menzionato, comprensiva della realizzazione di una fascia di mitigazione arbustiva lungo il lato sud;
- a condizionare la realizzazione del primo intervento di *nuova costruzione* all'interno di una qualsiasi UMI ad un Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., prendendo atto dell'esistenza delle principali opere di urbanizzazione. Per i restanti edifici si procederà con un I.E.D. (Intervento Edilizio Diretto);
- a presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità dei nuovi fabbricati che nel frattempo dovessero essere costruiti sui fondi solo a seguito alla presentazione del Certificato di Regolare Esecuzione relativa alla sistemazione delle aree a servizi come da scheda approvata;

3) L'Amministrazione Comunale, a propria volta, si impegna:

- a sottoporre la presente intesa preliminare, l'allegata scheda, nonché l'elaborando P.I. al Consiglio Comunale per l'adozione e successiva approvazione, nel rispetto della procedura prevista dall'art. 18 della L.R. n. 11/2004 s.m.i.;
- a trasferire integralmente i contenuti di cui alla allegata Scheda nell'elaborando P.I., così da rendere la stessa parte integrante e sostanziale del Piano regolatore comunale;
- a riconoscere che per quanto non precisato nella scheda progettuale si fa riferimento alle NTO del Piano degli Interventi, al Regolamento edilizio e alla normativa statale e regionale;
- a ritenere superato l'impegno unilaterale d'obbligo approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 70 di reg. del 04/06/2009, che di fatto non risulta, agli atti, mai sottoscritto;
- a non richiedere per l'attuazione degli interventi edilizi ulteriori dotazione urbanistiche di cui all'articolo 17 delle N.O. del Piano degli Interventi approvato, ritenendo l'area già dotata delle principali opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria;

4) Le parti convengono che l'importo teorico delle opere di urbanizzazione secondaria diminuite (92 mq), stimate in € 5.420,64 (58,92 €/mq) risulta ampiamente compensato dalla realizzazione delle opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano stimate in € 76.334, 94, nel rispetto dell'art. 32 della L.R. n. 11/2004 s.m.i.;

5) Per l'attuazione degli interventi edilizi è dovuto il contributo del solo costo di costruzione, in base agli importi tabellari, applicabili per l'edificazione a destinazione residenziale, dando atto che il contributo afferente agli oneri di urbanizzazione primaria a secondaria sono già stati assolti con la realizzazione delle relative opere nel Piano di Lottizzazione;

6) Le parti si danno reciprocamente atto che l'allegata Scheda *ha valore prescrittivo* (per ambo i contraenti), quanto alla volumetria massima edificabile, alle destinazioni d'uso consentite e agli altri parametri urbanistico edilizi ivi indicati.

Le indicazioni grafiche, invece, così come i parametri non contemplati in precedenza hanno solo valore indicativo e potranno essere puntualizzati nel rispetto delle norme generali del Piano Regolatore Comunale.

ATTUAZIONE, FLESSIBILITA' E VALIDITA' DELL'ACCORDO

7) Una volta approvato lo strumento di pianificazione che recepirà il presente accordo la parte privata potrà darvi attuazione a mezzo di Intervento Edilizio Diretto Convenzionato, nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'allegata Scheda;

8) Il presente accordo ha validità pari a 18 mesi dalla data della sottoscrizione. Entro tale data il Comune di Sandrigo dovrà avere provveduto all'approvazione del Piano degli Interventi per l'area in oggetto.

La validità dell'accordo si intende prorogata qualora, alla scadenza del termine di 18 mesi, nessuna delle parti abbia manifestata espressamente con comunicazione scritta la volontà di recedere dagli obblighi assunti con il presente accordo nel caso di mancata approvazione nel termine fissato.

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

9) L'area ricade entro un ambito di urbanizzazione consolidata del PAT, esterna ma limitrofa al perimetro del Centro Storico della frazione di Ancignano. L'attuazione prevista nell'allegata scheda non comporterà un incremento insediativo rispetto alle attuali previsioni del Piano regolare comunale, che confermano le indicazioni approvate in sede di strumento urbanistico attuativo.

L'area è agevolmente collegata alla viabilità esistente ed ai principali sottoservizi necessari a garantire una corretta infrastrutturazione.

L'attuazione dell'intervento comporterà un miglioramento dell'utilizzo di una area comunale mediante la realizzazione di una zona pavimentata per un suo utilizzo polifunzionale, uso che sarà legato alle necessità del momento, prioritariamente come area a parcheggio, pedonale, ma anche per manifestazioni locali, o più semplicemente in caso di necessità; in tal senso si riconosce all'intervento di cui al presente accordo un

interesse specifico del Comune, in linea con i programmi e gli atti amministrativi assunti dall'Amministrazione.

Si rileva, negli immediati dintorni, manufatti o aree di particolare interesse culturale, storico, architettonico ed ambientale, tuttavia non si ravvisano impatti il cui sviluppo edilizio qui stabilito possano interferire in maniera negativa.

SPESE E REGIME FISCALE

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

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

RICHIAMI NORMATIVI

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

CONTROVERSIE

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

Si è redatta la presente scrittura che consta di facciate n. 5 e che, previa lettura, viene sottoscritta dalle parti, come sopra rappresentate e intervenute.

Letto, confermato e sottoscritto.

“Parte privata”
Il legale rappresentante della Immobiliare
Mascotto s.r.l.
Fabrizio Mascotto

“Comune”
Il Sindaco di Sandrigo
Giuliano Stivan