

Comune di Cornedo Vicentino
Piano degli Interventi

ACCORDO FRA
IL COMUNE DI CORNEDO VICENTINO
E I SIGNORI
FRIGO ATTILIO VITTORIO, NICOLETTI PIA ROSA, NICOLETTI GIANNINA
(Art. 6 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11)

AREA IN VIA MONTE VERLALDO E VIA CAMPAGNOLA
DI PROPRIETA' DEI SIGNORI FRIGO ATTILIO VITTORIO, NICOLETTI PIA ROSA, NICOLETTI
GIANNINA

luglio 2014

ACCORDO ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11

PROT. N. _____

SCRITTURA PRIVATA

TRA

“COMUNE DI CORNEDO VICENTINO” – Piazza Aldo Moro n. 33 – codice fiscale 00295160246 – nella persona del Sindaco pro tempore MONTAGNA Martino Angiolo, nato a Valdagno il 2 aprile 1966 e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di Consiglio comunale n. del, di seguito indicato anche “COMUNE” - da una parte -

E

I signori : FRIGO ATTILIO VITTORIO, nato a Cornedo Vicentino (VI), l'11.02.1922, e residente a Cornedo Vicentino (VI), via Giacomuni, 34, CF FRGTLV22B11D020A, rappresentato dal sig. DOMENICO FRIGO, nato a Valdagno (VI), l'8.08.1952, residente a Brogliano (VI), via Galvani, 28, con procura generale rep. n. 1.909, racc. n. 973, del 27 marzo 2013;**NICOLETTI PIA ROSA**, nata a Castelgomberto (VI), il 14.11.1928, e residente a Cornedo Vicentino (VI), in via Giacomuni, 34, CF NCLPRS28S54C119A;**NICOLETTI GIANNINA**, nata Cornedo Vic.no (VI), il 16.02.1940, e residente a Lodi, in via Scarlatti, 10, CF NCLGNN40B56D020X;

i quali intervengono al presente atto in qualità di PROPRIETARI degli immobili oggetto del presente accordo,

di seguito indicata come “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-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. 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. 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 P.A.T. di questo Comune è stato approvato ed ha assunto efficacia con i seguenti atti formali:
 - adozione del P.A.T. con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 7/03/2012;

- approvazione del P.A.T. in conferenza dei servizi in data 21.06.2013 ;
- ratifica del PAT da parte della Provincia di Vicenza con Delibera del Commissario Straordinario n. 131 del 02.07.2013;
- pubblicazione sul Bur n. 71 del 16.08.2013.
- il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale nella seduta del 26.09.2013 il Documento Preliminare 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;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 29.10.2013, esecutiva, è stato approvato il documento "Atto di indirizzo sui criteri perequativi ai sensi dell'art. 71 delle NTA del Piano di Assetto del Territorio" che definisce le modalità di applicazione dei criteri di perequazione urbanistica;
- con deliberazione nr. ____ del 30.07.2014 il Consiglio Comunale ha approvato la modifica dell'atto di indirizzo sui criteri perequativi ai sensi dell' art. 71 della N.T.A. del Piano di Assetto del Territorio, già approvato con deliberazione di C.C. nr. 33 del 29.10.2014;

CONSIDERATO CHE

- nel corso della formazione del P.I., adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 2.04.2014, il Comune di Cornedo Vicentino si è orientato ad utilizzare la metodologia degli accordi, ai sensi del richiamato art. 6, per tutte le iniziative **di rilevante valore strategico** per il Comune, al fine di assicurare il miglior assetto del territorio comunale, unitamente ad un progetto di sviluppo edificatorio sostenibile;
 - * tra queste aree si annovera anche l'area di proprietà della ditta FRIGO - NICOLETTI, interessata dal presente accordo, catastralmente censita all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio come segue: Comune di Cornedo Vicentino - Fg. 26, mappali nn. 131, 109, 132 e 130, avente superficie complessiva di circa 23.172 mq., come evidenziata con i colori giallo e rosso nella planimetria che si allega alla presente (sub A); ed urbanisticamente classificata come segue:
 1. P.R.G. vigente: Zona agricola E2b;
 2. P.A.T. approvato: linea preferenziale di sviluppo insediativo (produttivo) – art. 45 e viabilità di secondo livello di progetto – art. 54;
- l'attuale destinazione urbanistica degli immobili in oggetto consente alla parte privata un utilizzo limitato ai fini edificatori, mentre l'attuazione delle previsioni di P.A.T. potrebbe da un lato agevolare la realizzazione della bretella di collegamento alla S.P. 246 e, dall'altro, consolidare gli insediamenti produttivi e commerciali attestati sulla S.P. 246 in prossimità del futuro casello della superstrada Pedemontana Veneta, in attuazione delle linee guida del PAT;
- in data 20.02.2012 i Comuni di Cornedo Vicentino, Valdagno, Brogliano, Trissino, Recoaro hanno sottoscritto un protocollo d'intesa con la Provincia di Vicenza e la Regione Veneto (Commissario delegato per la superstrada pedemontana veneta), per la prosecuzione della SP 246 in direzione di Castelgomberto, parte del tracciato della quale interessa gli immobili in oggetto, rendendo, quindi, necessario acquisire la proprietà delle porzioni destinate all'infrastruttura in modo bonario;
- la realizzazione della nuova infrastruttura di interesse sovracomunale incide direttamente sull'organizzazione urbanistica della zona e, conseguentemente, anche dell'area in proprietà della Ditta, rendendo necessario l'avvio di un intervento complessivo di riqualificazione teso a dare coerenza al tessuto (in considerazione anche della presenza del casello della strada pedemontana veneta e di una pluralità disomogenea di destinazioni urbanistiche);
- la proprietà, nell'ambito della fase di concertazione-partecipazione per la redazione del Piano degli Interventi (art. 18 della L.R. n. 11/2004), ha:

***formulato istanza al Comune (29.03.2013, prot. n. 5742/10) per la classificazione dell'area in oggetto come assimilata alla zona D2, o analoga, per quanto non diversamente disciplinato dal presente accordo, finalizzata all'insediamento prevalentemente commerciale e di quant'altro compatibile con la disciplina di zona (somministrazione di alimentari e bevande, artigianato di servizio, ecc);

***manifestato la disponibilità a riconoscere al Comune parte del vantaggio economico derivante dalla modifica delle previsioni urbanistiche dell'area, secondo i principi perequativi deliberati dal Consiglio Comunale di Cornedo con deliberazione n. 33 del 29.10.2013, nonché la disponibilità a cedere il terreno interessato dalla realizzanda bretella stradale nell'ambito degli stessi principi perequativi;

- l'Amministrazione Comunale riconosce la sussistenza dell'interesse pubblico derivante dalla proposta formulata dalla parte privata in quanto permette di:

*** dare attuazione alle previsioni del PAT volte al completamento e alla riqualificazione degli insediamenti attestati lungo la SP 246 in via Monte Verlaldo; in tale quadro, ricorrendone i presupposti di legge, l'Amministrazione Comunale aggiornerà il perimetro del centro urbano e opererà la ricognizione delle aree degradate in applicazione della l.r. 50/2012 e Regolamento n. 1 del 2013;

***costituire le condizioni per permettere la realizzazione della nuova viabilità di interesse sovracomunale, favorendo la formazione di un accordo bonario con la Ditta finalizzato alla cessione dei terreni necessari;

***introitare risorse economiche utili ai fini della realizzazione di dotazioni territoriali nel Comune;

- la quota perequativa riconosciuta al Comune è determinata nella misura del 26% del maggior valore economico derivante dalla riclassificazione richiesta, calcolata mediante stima sintetica, ai sensi del punto 3.7 dell'atto di indirizzo citato, considerato che:

- la zona in trasformazione in oggetto non ha caratteristiche tali da poter essere considerata urbanizzata, ai sensi del punto 1.1 lett. b) dell'atto di indirizzo citato, dovendosi pertanto assoggettare a PUA;

- il valore di riferimento IMU della zona D2 ricadente nella zona di influenza della strada mercato, è invece riferito alla zona di completamento di un contesto urbanizzato;

- la differenza tra il valore IMU della zona D1e di espansione (€96/mq) e la corrispondente zona D1c di completamento (€136/mq), è inferiore di circa il 30% (29,41%) in considerazione dei maggiori costi derivanti dalla predisposizione del PUA, dei costi di urbanizzazione e del reperimento delle aree a standard (in particolare dei parcheggi);

- nel caso della zona D2, non comprendendo una maggiore dotazione delle aree a standard in quanto la loro superficie è comunque quantificata in rapporto alla destinazione commerciale prevista, la differenza del valore di riferimento tra la zona di completamento e quella di espansione è valutabile nel 15% (ovvero in circa il 50% di quella osservata tra le zone D1c e D1e), risultando pertanto di $120 - 15\% = € 102,00/mq$,

si concordano i seguenti indicatori e parametri:

- plusvalenza della trasformazione da zona agricola a zona D2(speciale) nella zona di influenza della strada mercato $(102,0-16)* 26\%$: € 22,36/mq
- consumo SAU (+50% c.f.r punto 1.3.3: + €11,18/mq): € 33,54/mq
- tipologia commerciale (c.f.r. tab. 3.7 punto 1, fino a 1.500mq di s.v., nessun incremento): € 33,54/mq
- intervento (c.f.r. tab. 3.7 punto 2: nessuna riduzione): € 33,54/mq
- dimensione (21.870): (c.f.r. tab. 3.7 punto 3: €30.186,0+ €93.912,0 + € 559.874,0) € 683.972,0
- indice di copertura (35%: indice = **0,7**; c.f.r. tab. 3.7 punto 4) € 478.780,4

a detrarre valore terreno da cedere per la bretella stradale, stimato tre volte il valore VAM 2014 (in analogia ai procedimenti di acquisizione in corso per la realizzanda superstrada Pedemontana Veneta), salvo conguaglio a conclusione della procedura di esproprio.

(1.302X27,765)

- € 36.150,03

TOTALE CONTRIBUTO PERERQUATIVO:

€ 442.630,4

(eventuali scostamenti, adeguatamente certificati, tra i dati sopra riportati e la stato reale dei luoghi oggetto di trasformazione, comportano l'automatico adeguamento degli importi secondo i rapporti derivanti dal presente accordo)

- considerata la particolare complessità di attuazione dell'intervento privato, dovuta alle interferenze della nuova infrastruttura sovracomunale con l'area oggetto di valorizzazione, infrastruttura che, intercettando la proprietà oggetto del presente accordo, rende necessario eseguire particolari interventi di raccordo, oltreché di adeguamento della viabilità di zona alle specifiche prescrizioni dettate dall'ente competente alla progettazione e realizzazione della strada, si ritiene opportuno collegare il pagamento del contributo perequativo al momento del ritiro del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi oggetto del presente accordo. A tale data, infatti, sarà ultimata la progettazione dell'infrastruttura sovracomunale e saranno, quindi, chiari gli adeguamenti progettuali necessari alla viabilità di zona, con particolare riferimento all'intersezione della stessa con la viabilità sovracomunale, nonché eventuali adeguamenti edilizi al realizzando complesso funzionali a permettere un migliore passaggio della stessa;
- l'Amministrazione Comunale utilizzerà gli introiti suindicati, per sostenere gli oneri di sviluppo, completamento e potenziamento delle dotazioni territoriali del Comune.

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;
- nella stipula del presente accordo, il Comune di Cornedo Vicentino e la parte privata sono addivenuti ad un'ipotesi concertata e condivisa di intervento, i cui contenuti sono qui recepiti e riportati nella scheda, allegata alla presente sub B, consentendo al Comune di realizzare le infrastrutture necessarie, nel rispetto di un corretto e funzionale "sviluppo insediativo";
- secondo quanto previsto dal richiamato art. 6 della L.R. n. 11/04, le condizioni di rilevante interesse pubblico dell'iniziativa risultano con evidenza assicurate, in quanto l'attuazione del presente accordo consentirà al Comune:
 - dare attuazione alle previsioni del PAT volte al completamento e alla riqualificazione degli insediamenti attestati lungo la SP 246 in via Monte Verlaldo;
 - costituire le condizioni per permettere la realizzazione della nuova viabilità di interesse sovracomunale, favorendo la formazione di un accordo bonario con la Ditta finalizzato alla cessione dei terreni necessari;
 - di introitare un valore di perequazione pari al 26% dell'incremento derivato dalla trasformazione della zonizzazione delle aree da ZTO E - agricola, a zona assimilata alla zona D2 - commerciale/direzionale;
 - di astenersi dall'indennizzo economico che sarebbe dovuto alla parte privata, nel caso di reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio, in quanto la stessa accetta di rinunciare a qualsiasi altra pretesa di risarcimento o indennizzo per l'assoggettamento dell'area al vincolo da parte del Piano degli Interventi.

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

SI CONVIENE E STIPULA

quanto segue.

Art. 1- PREMESSE

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Art. 2 - IMPEGNI RECIPROCI

1. La PARTE PRIVATA, che fornisce la più ampia garanzia della piena proprietà delle aree indicate in premessa, nonché la libertà delle stesse da oneri, servitù e convenzioni agrarie, si impegna a/ad:

- a) attuare i contenuti di cui al presente accordo, secondo quanto disciplinato all'articolo 3, così come trasferiti nel Piano degli Interventi, entro i termini di cui al successivo articolo 3;
- b) realizzare a propria cura e spese nell'area in proprietà le necessarie opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, previa concertazione con il Comune di Cornedo Vicentino circa i termini della progettazione e dell'esecuzione;
- c) stipulare gli atti convenzionali e a prestare le garanzie che verranno richieste dal Comune all'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitativi;
- d) versare il contributo perequativo di complessivi € **442.630,4** quantificato come in premessa, secondo il documento "Criteri perequativi da applicarsi nel PI" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 29.10.2013 e modificato con deliberazione nr. ___ del _____, contestualmente al ritiro del permesso di costruire edilizio, in attuazione degli interventi di cui al presente accordo, per le motivazioni espresse in premessa;
- e) assumere le obbligazioni di cui al presente accordo per sé, successori ed aventi causa, anche a titolo particolare e comunque obbligandosi, in caso di alienazione o di costituzione di diritti reali relativi ad aree od edifici inclusi nell'ambito, a trasferire in capo agli aventi causa tutti gli obblighi derivanti dal presente accordo che all'atto del trasferimento non fossero, in tutto od in parte, adempiuti;
- f) anche in pendenza dell'atto formale di cessione, la parte privata si impegna a mettere a disposizione dell'Amministrazione Comunale l'area in cessione, allo scopo di dare attuazione alle previsioni urbanistiche del Piano degli interventi.

2. Il COMUNE di CORNEDO VICENTINO, a propria volta, si impegna a/ad:

- a) trasferire integralmente i contenuti di cui al presente accordo e alla allegata scheda nel Piano degli Interventi adottato con deliberazione di Consiglio Comunale 02.04.2014, n. 13, così da rendere gli stessi parte integrante e sostanziale del Piano;
- b) ad istruire i procedimenti amministrativi, attivati ad istanza della parte privata o dei suoi aventi causa per l'attuazione degli interventi previsti nel presente accordo, con la massima diligenza e celerità, nonché ad assumere ogni atto o provvedimento amministrativo di sua competenza necessario a dare piena ed integrale attuazione a questo accordo e a collaborare con ogni altro ente o autorità competente per l'ottenimento dei pareri all'uopo necessari;
- c) ad adeguare il perimetro del centro urbano e ad individuare le aree degradate in applicazione della l.r. 50/2012 e Regolamento n. 1/2013.

Art. 3 - ATTUAZIONE, FLESSIBILITA' E VALIDITA' DELL'ACCORDO

Gli obblighi assunti dalle PARTI sono validi fino al 31.03.2019. Entro tale data le PARTI dovranno adempiervi, ognuno per quanto di competenza, nei termini e nei modi indicati negli articoli

precedenti, salvo ulteriori accordi. Resta inteso che, decorso tale termine senza che la parte privata abbia adempiuto alle proprie obbligazioni, l'Amministrazione potrà riclassificare, senza alcun indennizzo, l'area in oggetto attribuendole la destinazione urbanistica originaria o altra destinazione. In tale caso, le aree cedute per la realizzazione delle infrastrutture pubbliche saranno indennizzate secondo legge.

Le parti danno atto che l'accordo mantiene la sua validità nel caso vengano introdotte, in sede di approvazione del PI, variazioni a seguito di prescrizioni derivanti da pareri necessari per legge o previsti da pianificazioni sovracomunali, che non ne modifichino le caratteristiche generali, ancorché le stesse non incidano in modo significativo sulle aspettative di parte privata.

Art. 4 - GARANZIA

La PARTE PRIVATA, a garanzia degli impegni assunti con il presente atto, contestualmente alla sottoscrizione, si impegna a prestare idonea cauzione per l'ammontare di € 442.630,40 mediante polizza fideiussoria, avente validità fino al 31.03.2019, rilasciata dalla _____
-Agenzia di _____ - in data _____ n. _____.

Art. 5 - SPESE E REGIME FISCALE

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 D.P.R. n. 131/1986.

Art. 6 - RICHIAMI NORMATIVI

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

Art. 7 - 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. e i.

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

.....

“Comune”

(Sindaco del Comune di)

.....