

**SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**  
**AREA SOGGETTA AD ACCORDO EX ART. 6 LR.11/04 N° XX**

La sottoscritta Fanton Giulia Anna, nata a Vicenza il 16 luglio 1931, in qualità di socio accomandatario della ditta GUJA sas di Fanton Giulia Anna & C. con sede a Vicenza in contrà Carpagnon n. 11, di qui in avanti indicata anche come "la Ditta proponente"

**PREMESSO**

- che il Comune di Creazzo, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio con delibera di C.C. n. 14 del 20 marzo 2012; successivamente il PAT è stato approvato con Conferenza di Servizi decisoria con la Provincia di Vicenza in data 12/06/2013 e conseguente delibera di ratifica della Provincia di Vicenza, pubblicata il 16/08/2013 nel Bollettino Ufficiale della Regionale, quindi il PAT è entrato in vigore il giorno 1/09/2013.
- che nel PAT sono state indicate le trasformazioni compatibili e sinergiche al perseguimento degli obiettivi di pubblico interesse;
- che con atto del Consiglio Comunale n° 53 del 12 settembre 2013 è avvenuta l'illustrazione del Documento del Sindaco che contiene, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi con il Piano degli Interventi;
- che la Ditta proponente ha presentato in data **04/01/2012** acquisita al P.G. n.206 e successiva integrazione una proposta di progetto/iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel PI del Comune.
- che la suddetta proposta, come rappresentato negli elaborati allegati prevede quanto segue:
- trasformazione dell'area in proprietà attualmente individuata dal PRG come zona F destinata a strutture ricettive private ma di utilità pubblica in zona C1 ad uso residenziale con intervento edilizio diretto;

*Giulia Anna Fanton*

— attuazione delle previsioni con intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $I_f = 0,50$  mc/mq
- Superficie coperta massima  $S_c = 35\%$  della superficie del lotto
- Altezza massima  $H = 7,50$
- Volume residenziale = mc. 4.150,00

Che l'esame tecnico della proposta ha rilevato l'interesse pubblico che si sostanzia in:

- un contributo in forma perequativa che l'Amministrazione intende utilizzare per la realizzazione di opere pubbliche;
- che la proposta di progetto/iniziativa risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- che la proposta di progetto/iniziativa non reca pregiudizio ai diritti di terzi.

### **VISTI**

- la LR 11/04, che attribuisce al PAT la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e al PI la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;
- l'art. 6 della LR 11/04, che prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede.

### **DATO ATTO CHE**

1. La Ditta proponente è proprietaria piena ed esclusiva degli immobili – di qui in avanti indicati come "Immobili" - siti in Comune di Creazzo aventi una superficie catastale

complessiva di circa 41.807 mq e identificata catastalmente al foglio n. 4, mapp.li 17, 18, 19, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 41, 89, 90, 91, 129, 133, 135, 285, 339, 350, 399, 485;

2. che per i suddetti Immobili il PAT prevede quanto segue:  
AREA STRUTTURALE 1: Il PAT conferma un ambito in zona collinare nel quale era prevista la realizzazione di una struttura di assistenza in parte già realizzata (edifici al grezzo) per la quale oggi è decaduto l'interesse. Il PAT consente che il volume (anche in caso di demolizione e ricostruzione delle strutture esistenti) possa essere convertito in utilizzi residenziali. L'Amministrazione comunale stabilirà attraverso il PI il volume massimo consentito che non potrà comunque essere superiore a quanto già stabilito dal PRG.
3. che la proposta presentata dalla Ditta contiene quanto segue:
  - a) indicazione e dati individuativi della Ditta e dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta;
  - b) individuazione degli ambiti di intervento su stralcio tav. 4 del PAT in scala 1:10.000, su PRG/PI vigente in scala 1:5000 e su planimetria catastale in scala 1:2.000;
  - c) relazione tecnico-descrittiva e documentazione fotografica;
4. che i dati tecnici di progetto, come riportato nelle premesse, sono (come definiti dalle NTA vigenti):
  - superficie fondiaria = mq. 8.300,00;
  - Volume dei fabbricati = mc. 4.150,00;
  - Altezza massima = ml. 7,50;
  - Destinazione: residenziale;
  - tipologie ammesse: unifamiliare, bifamiliare.
5. che le modalità di attuazione degli interventi edilizi sono: permesso di costruire;
6. che la durata di realizzazione delle volumetrie residenziali, che potranno essere attuate per parti, è di anni 10, dalla firma della convenzione;

*Giulio Anna Fauton*

7. che per il rilascio del permesso di costruire, la ditta si impegna a presentare tutta la documentazione necessaria sulla base delle NTO del PI e della normativa vigente.

### **CONSIDERATO INOLTRE**

— che il Comune ritiene che la proposta della Ditta rivesta un rilevante interesse pubblico, in quanto:

- a) dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT in quanto si tratta di un intervento che, di fatto, non incrementa la volumetria edificabile, ma converte ad altro uso quella già consentita dal PRG;

— che il presente accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione del PI ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato;

Tutto ciò premesso, la Ditta proponente accetta e si impegna:

1. a sottoscrivere entro il termine di 60 giorni dalla data di efficacia del Piano degli Interventi, la convenzione di cui al contenuto del presente atto unilaterale d'obbligo;
2. all'atto convenzionale pena decadenza del presente impegno dovrà essere allegata la seguente documentazione:
  - A) relazione tecnico-descrittiva e documentazione fotografica;
  - B) la descrizione urbanistica ed edilizia esistente e dell'intervento di progetto con la contestualizzazione con l'immediato intorno e con il contesto territoriale e il quadro degli interventi in corso e pianificati nell'area dove si inserisce;
  - C) la tabella dei dati di progetto (superficie fondiaria, superficie utile, superficie coperta, altezze, destinazioni, ecc.);

- D) lo schema di assetto generale al fine di mostrare i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere, con l'indicazione delle tipologie edilizie;
3. a corrispondere l'importo del contributo di perequazione dell'entità di € 250.000,00 (euro duecentocinquantamila) secondo le seguenti modalità:
- 30% da versare entro 5 giorni dalla data di efficacia della deliberazione di adozione del PI, con l'accoglimento integrale dei contenuti del presente atto;
  - 70% da versare entro 60 giorni dalla data di efficacia della deliberazione di approvazione del PI, contestualmente alla sottoscrizione dell'atto confermativo di cui al punto 1.
4. ad accettare la decadenza della previsione urbanistico-edilizia approvata dal PI secondo quanto riportato in premessa , nel caso di mancata conferma, mediante stipula della Convenzione di cui al succitato punto 1), del presente atto unilaterale d'obbligo entro i termini indicati. In tal caso la somma versata verrà interamente restituita alla Ditta proponente;
5. il presente atto unilaterale d'obbligo perderà ogni efficacia nel caso in cui:
- la proposta urbanistico-edilizia oggetto della premessa non sarà approvata con il Piano degli Interventi;
  - non vi saranno le condizioni normative per il rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione delle abitazioni.
6. Nel caso di inefficacia del presente atto, il Comune dovrà restituire quanto incamerato a seguito dell'adozione e/o della successiva approvazione del PI.

Vicenza, 14 ottobre 2013

La Ditta Proponente

GUJA sas di Fanton Giulia Anna & C

*Giulia Anna Fanton*

Si allega -

1. Fascicolo contenente:

- individuazione degli ambiti di intervento su stralcio tav. 4 del PAT in scala 1:10.000, su PRG/PI vigente in scala 1:5000 e su planimetria catastale in scala 1:2.000.
- relazione tecnica-descrittiva e fotografica contenente la descrizione urbanistica ed edilizia esistente e dell'intervento di progetto;

2. Visura storica società di persone della C.C.I.A.A. di Vicenza GUJA SAS DI FANTON GIULIA ANNA & C.