



COMUNE DI CREAZZO

PROVINCIA DI VICENZA

delibera n. _____

oggetto n. _____

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA DEL 18-04-2014 N.30

OGGETTO: APPROVAZIONE BOZZA DI CONVENZIONE PER STIPULA ACCORDO
DEFINITIVO EX ART. 6 DELLA LR 11/2004 CON LA DITTA VILLA DEGLI
OLMI SAS DI CIELO BRUNO E C. DI ALTAVILLA VICENTINA

relaziona:

CORECO	CAPIGRUPPO	PREFETTURA	I.E.
--------	------------	------------	------

NOTE _____

LA GIUNTA MUNICIPALE

PREMESSO che la L.R. 11/04, attribuisce al PAT la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e al P.I. la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;

che l'art. 6 della L.R. 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;

che il Comune di Creazzo (VI), ha adottato il Piano di Assetto del Territorio con delibera di C.C. n. 14 del 20 marzo 2012; esecutiva;

che successivamente il PAT è stato approvato con Conferenza di Servizi decisoria con la Provincia di Vicenza in data 12 giugno 2013 e conseguente delibera di ratifica della Provincia di Vicenza, pubblicata il 16 agosto 2013 nel Bollettino Ufficiale della Regionale;

che il PAT è entrato in vigore il giorno 01 settembre 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, esecutiva, il Sindaco, ai sensi dell'art. 18, comma 1 della L.R. 11/2004, ha illustrato il Documento 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 con deliberazione n. 72 del 07 novembre 2013, esecutiva, il consiglio comunale ha adottato il Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 ed ha approvato gli accordi ex art. 6 della medesima legge tra i quali anche quello presentato in data 15/10/2013 con prot. n. 22689 dal sig. Cielo Bruno di Vicenza per sé stesso e per le società ad esso collegate;

che con deliberazione n. 9 del 27 febbraio 2014, esecutiva, è intervenuta l'approvazione del piano con contestuale accoglimento dell'osservazione n. 21 presentata dai proprietari;

che con propria determina n. 209 del 24/03/2014 il responsabile dell'area tecnica prendeva atto che la cartografia e gli elaborati tecnico-amministrativi acquisiti in data 18 marzo 2014 con prot. n. 5792, erano stati adeguati alla delibera di consiglio comunale n. 9/2014;

che dopo l'approvazione consiliare l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione;

che la suddetta proposta della ditta prevedeva quanto segue:

- la conversione funzionale della volumetria ad uso alberghiero pari a mc 5845,15 già consentita all'interno del P.P. Carpaneda, in area in volume residenziale;

l'individuazione di un area C1 al fine di consentire la distribuzione della volumetria residenziale all'interno dell'ambito in modo da ricavare gruppi di edificazione residenziale distribuita per lotti singoli. La superficie dell'area destinata all'uso residenziale, rappresentata negli allegati grafici facenti parte integrante della proposta di accordo, non potrà superare mq 6000 di superficie fondiaria e l'altezza massima consentita per gli edifici è di m.6,00; inserimento nelle NTO del PI della possibilità di realizzare piscine negli spazi scoperti privati di pertinenza dei fabbricati residenziali; Tale area era

catastalmente identificata in Comune di Creazzo, foglio 8 m.n. 1460, 1461, 1467, 1405, 1415, 1416, 1168, 1383, 1384, 1385, 1386, 1390, 1391, 1463, 1469, 1471, 1143, 1152, 1256 sub4 (porzione confinante), 1852 (porzione confinante) 1453 sub 65, salvo diverso frazionamento;

l'inserimento nelle NTO del PI di un articolo destinato all'ambito del golf nel quale fosse prevista la possibilità di realizzare, un ricovero dei mezzi di pertinenza dell'attività per una superficie coperta massima di mq 200 ed alcune pensiline per consentire il riparo dei giocatori in caso di pioggia per complessivi mq 150 di superficie coperta massima, oltre ad altre eventuali opere funzionali all'attività svolta richieste da norme di legge;

la corresponsione dell'importo € 300.000,00 a titolo di perequazione di cui il 30 % entro 5 giorni dalla data di efficacia della delibera di adozione del piano ed il restante 70% entro 60 giorni dalla data di efficacia della delibera di approvazione del piano;

la corresponsione, al momento del ritiro dei permessi di costruire dell'importo pari alla monetizzazione degli standard urbanistici primari e secondari che non verranno realizzati in quanto la modalità di attuazione prevista è l'intervento edilizio diretto. La superficie da monetizzare è di mc. 5819,30/150=39 abitanti teorici x 30 mq/abitate = 1170 mq., a scomputo di quanto già reperito e monetizzato all'interno dell'attuazione del piano particolareggiato

l'accettazione della decadenza della previsione urbanistico-edilizia approvata dal PI secondo quanto riportato in premessa , nel caso di mancata conferma dell'atto unilaterale d'obbligo entro i termini indicati;

l'accettazione della possibilità di perdita di efficacia dell'atto unilaterale d'obbligo nel caso in cui la proposta urbanistico-edilizia oggetto della premessa non fosse approvata con il Piano degli Interventi entro aprile 2014 previo, in tal caso, rimborso da parte del Comune di quanto incamerato a seguito dell'adozione;

Che la ditta attuatrice ha dichiarato di essere proprietaria piena ed esclusiva degli immobili – di qui in avanti indicati come "Immobili" - siti in Comune di Creazzo aventi una superficie catastale complessiva mq. 10.812, identificata in parte al Catasto Terreni, foglio 8, mappali n. 1143, 1880, 1881, 1884, 1885, 1887, 1891, 1892, 1896, 1898, 1899, 1900, 1902, 1931 e 1935 ed in parte al Catasto Fabbricati, foglio 8 , mappali n. 1877, 1878, 1879, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929 e 1930 per complessivi mq. 10.812;

RITENUTO con il presente provvedimento di approvare lo schema di convenzione che il provato dovrà sottoscrivere per dare attuazione all'accordo approvato;

ACQUISITI i pareri emessi ai sensi dell'art. 49 della legge n. 267/2000;

Con votazione unanime espressa in forma palese,

DELIBERA

Per le motivazioni in pressa riportate che si intendono integralmente trascritte,

1. di approvare lo schema di convenzione allegato sotto la lettera A) finalizzato all'attuazione dell'accordo definitivo con perequazione approvato con il Piano degli Interventi, presentato in data 15/10/2013 con Prot. n.

22.689 ed approvato con la deliberazione di consiglio n. 9 del 27 febbraio 2014, esecutiva, il quale dopo l'approvazione è divenuto parte integrante dello strumento di pianificazione ai sensi dell'art. 6, comma 3 della L.R. 11/2004;

2. di dare mandato all'organo competente di sottoscrivere gli atti necessari al perfezionamento del presente provvedimento, con la facoltà del segretario rogante di inserire nell'atto, fatta salva la sostanza del negozio, così come risulta configurato nel presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie ed utili a definire in tutti gli aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere all'esatta descrizione degli immobili oggetto di trasferimento, curando la rettifica di eventuali errori intervenuti nella descrizione catastale degli immobili medesimi, nonché l'individuazione e denominazione della controparte, a precisare superficie, prezzi e valori ad ogni effetto, anche fiscale.

D I C H I A R A

la presente deliberazione immediatamente eseguibile con votazione unanime espressa in forma palese ai sensi dell'art. 134 del d. lgs 267/2000.

REP. N.

COMUNE DI CREAZZO

Provincia di Vicenza

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI ACCORDO DEFINITIVO CON PEREQUAZIONE - ART. 6 DELLA L.R. 23/04/2004 N. 11

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattordici il giorno del mese di nella Residenza Comunale innanzi a me Tornambe' dr. Francesco segretario generale autorizzato a rogare tutti i contratti nei quali l'ente è parte ed autenticare scritture private ed atti unilaterali nell'interesse dell'ente; sono comparsi i signori:

- a.
- b. il sig. CIELO Bruno, nato a Vicenza (VI) il 25/07/1939, residente a Vicenza (VI) in contrà Frasche del Gambero n. 38, il quale interviene in qualità di socio accomandatario e legale rappresentante della ditta VILLA DEGLI OLMI SAS DI CIELO BRUNO E C. con sede ad Altavilla Vicentina (VI) in via Lonigo n. 113, codice fiscale e numero di iscrizione alla sezione ordinaria del registro delle imprese 00298800244, in nome per conto ed interesse della ditta stessa, in seguito indicato come ditta attuatrice.

Detti comparenti, della cui identità personale e capacità giuridica, io segretario generale sono certo, avendo i requisiti di legge, con il mio consenso rinuncia all'assistenza dei testimoni.

PREMESSO

1. che la L.R. 11/04, attribuisce al PAT la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e al P.I. la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;
2. che l'art. 6 della L.R. 11/04 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;
3. che il Comune di Creazzo (VI), ha adottato il Piano di Assetto del Territorio con delibera di C.C. n. 14 del 20 marzo 2012; esecutiva;
4. che successivamente il PAT è stato approvato con Conferenza di Servizi decisoria con la Provincia di Vicenza in data 12 giugno 2013 e conseguente delibera di ratifica della Provincia di Vicenza, pubblicata il 16 agosto 2013 nel Bollettino Ufficiale della Regionale;

5. che il PAT è entrato in vigore il giorno 01 settembre 2013;
6. che nel PAT sono state indicate le trasformazioni compatibili e sinergiche al perseguimento degli obiettivi di pubblico interesse;
7. che con atto del Consiglio Comunale n. 53 del 12 settembre 2013, esecutivo, il Sindaco, ai sensi dell'art. 18, comma 1 della L.R. 11/2004, ha illustrato il Documento che contiene, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi con il Piano degli Interventi;
8. che con deliberazione n. 72 del 07 novembre 2013, esecutiva, il consiglio comunale ha adottato il Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 ed ha approvato gli accordi ex art. 6 della medesima legge tra i quali anche quello presentato in data 15/10/2013 con prot. n. 22689 dal sig. Cielo Bruno di Vicenza per sé stesso e per le società ad esso collegate;
9. che con deliberazione n. 9 del 27 febbraio 2014, esecutiva, è intervenuta l'approvazione del piano con contestuale accoglimento dell'osservazione n. 21 presentata dai proprietari;
10. che con propria determina n. 209 del 24/03/2014 il responsabile dell'area tecnica prendeva atto che la cartografia e gli elaborati tecnico-amministrativi acquisiti in data 18 marzo 2014 con prot. n. 5792, erano stati adeguati alla delibera di consiglio comunale n. 9/2014;
11. che, dopo l'approvazione consiliare, l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione;
12. che la suddetta proposta della ditta prevedeva quanto segue:
 - 12 a. conversione funzionale della volumetria ad uso alberghiero pari a mc 5845,15 già consentita all'interno del P.P. Carpaneda, in volume residenziale;
 - 12b. l'individuazione di un area C1 al fine di consentire la distribuzione della volumetria residenziale all'interno dell'ambito in modo da ricavare gruppi di edificazione residenziale distribuita per lotti singoli. La superficie dell'area destinata all'uso residenziale, rappresentata negli allegati grafici facenti parte integrante della proposta di accordo, non potrà superare mq 6000 di superficie fondiaria e l'altezza massima consentita per gli edifici è di m.6,00; inserimento nelle NTO del PI della possibilità di realizzare piscine negli spazi scoperti privati di pertinenza dei fabbricati residenziali; Tale area era catastalmente identificata in Comune di Creazzo, foglio 8 m.n. 1460, 1461, 1467, 1405, 1415, 1416, 1168, 1383, 1384, 1385, 1386, 1390, 1391, 1463, 1469, 1471, 1143, 1152, 1256 sub4 (porzione

confinante), 1852 (porzione confinante) 1453 sub 65, salvo diverso frazionamento;

- 12 c. l'inserimento nelle NTO del PI di un articolo destinato all'ambito del golf nel quale fosse prevista la possibilità di realizzare, un ricovero dei mezzi di pertinenza dell'attività per una superficie coperta massima di mq 200 ed alcune pensiline per consentire il riparo dei giocatori in caso di pioggia per complessivi mq 150 di superficie coperta massima, oltre ad altre eventuali opere funzionali all'attività svolta richieste da norme di legge;
- 12 d. a corrispondere l'importo € 300.000,00 a titolo di perequazione di cui € 100.000,00 entro 5 giorni dalla data di efficacia della delibera di adozione del piano ed i restanti € 200.000,00 entro 60 giorni dalla data di efficacia della delibera di approvazione del piano;
- 12 e. a corrispondere al momento del ritiro dei permessi di costruire l'importo pari alla monetizzazione degli standard urbanistici primari e secondari che non verranno realizzati in quanto la modalità di attuazione prevista è l'intervento edilizio diretto. La superficie da monetizzare è di mc. $5819,30/150=39$ abitanti teorici x 30 mq/abitate = 1170 mq., a scomputo di quanto già reperito e monetizzato all'interno dell'attuazione del piano particolareggiato
- 12 f. accettazione della decadenza della previsione urbanistico-edilizia approvata dal PI secondo quanto riportato in premessa , nel caso di mancata conferma dell'atto unilaterale d'obbligo entro i termini indicati;
- 12 g. perdita di efficacia dell'atto unilaterale d'obbligo nel caso in cui la proposta urbanistico-edilizia oggetto della premessa non fosse approvata con il Piano degli Interventi entro maggio 2014 e, in tal caso, il Comune dovrà restituire quanto incamerato a seguito dell'adozione;
- 13 Che la ditta attuatrice ha dichiarato di essere proprietaria piena ed esclusiva degli immobili – di qui in avanti indicati come "Immobili" - siti in Comune di Creazzo aventi una superficie catastale complessiva mq. 10.812, identificata in parte al Catasto Terreni, foglio 8, mappali n. 1143, 1880, 1881, 1884, 1885, 1887, 1891, 1892, 1896, 1898, 1899, 1900, 1902, 1931 e 1935 ed in parte al Catasto Fabbricati, foglio 8 , mappali n. 1877, 1878, 1879, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929 e 1930 per complessivi mq. 10.812.
14. che la giunta comunale con proprio provvedimento n. del esecutivo, ha approvato lo schema di accordo definitivo e gli elaborati di massima presentati in data 07/04/2014 al n. 7415;

Tutto ciò premesso,

fra le parti come sopra costituite si stipula quanto segue:

Art. 1

premessa

La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2

Oggetto dell'accordo definitivo

Il sig. CIELO Bruno in qualità di socio accomandatario e legale rappresentante della ditta VILLA DEGLI OLMI SAS DI CIELO BRUNO E C si impegna a dare attuazione all'accordo definitivo con perequazione approvato con il Piano degli Interventi presentato in data 15/10/2013 con Prot. n. 22.689 ed approvato con la deliberazione di consiglio n. 9 del 27 febbraio 2014, esecutiva, il quale dopo l'approvazione è divenuto parte integrante dello strumento di pianificazione ai sensi dell'art. 6, comma 3 della L.R. 11/2004.

La ditta si obbliga per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi contrattuali da essa assunti si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali o diverse clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

Art. 3

Contenuti della convenzione urbanistica ex art. 6 della L.R. 11/2004

A. Impegni della ditta attuatrice

La ditta attuatrice si impegna:

- a. a corrispondere l'importo € 300.000,00 a titolo di perequazione; € 100.000,00 sono già stati versati entro 5 giorni dalla data di efficacia della delibera di adozione del Piano degli Interventi con bonifico CRO N: 39008531509 eseguito in data 11/11/13 presso la Banca Popolare di Vicenza; il saldo pari ad € 200.000,00 è stato versato in data(entro 60 giorni dalla data di efficacia della delibera di approvazione del piano);
- b. a corrispondere al momento del ritiro dei permessi di costruire l'importo pari alla monetizzazione degli standard urbanistici primari e secondari che non verranno realizzati in quanto la modalità di attuazione prevista è l'intervento edilizio diretto. La superficie da monetizzare è di mc $5819,30/150=39$ abitanti teorici x 30

mq/abitante = 1170 mq., a scomputo di quanto già reperito e monetizzato all'interno dell'attuazione del piano particolareggiato

B. Impegni del Comune di Creazzo (VI)

Il Comune di Creazzo, si impegna:

- a. a dare attuazione ad un intervento edilizio diretto rilasciando il permesso di costruire sull'area identificata in parte al Catasto Terreni, foglio 8, mappali n. 1143, 1880, 1881, 1884, 1885, 1887, 1891, 1892, 1896, 1898, 1899, 1900, 1902, 1931 e 1935 ed in parte al Catasto Fabbricati, foglio 8, mappali n. 1877, 1878, 1879, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929 e 1930 per complessivi mq. 10.812, di proprietà della ditta attuatrice per l'intero, individuata dal Piano degli Interventi come "Ambito soggetto ad accordo n. 3"; la zona è a tutti gli effetti parificata alle zone residenziali di tipo C1.

L'intervento edilizio dovrà essere realizzato nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- superficie fondiaria = mq. 6000,00 al netto della viabilità e parcheggi
- Volume dei fabbricati = mc. 5845,15
- Altezza massima = ml. 6,00
- destinazione residenziale uni-bifamiliare, a schiera
- tipologie ammesse: gruppi di edificazione residenziale distribuita per lotti singoli con possibilità di realizzare piscine negli spazi scoperti privati di pertinenza dei fabbricati residenziali.

L'altezza dei fabbricati indicata nell'atto d'obbligo pari a ml. 6, viene calcolata con una quota di riferimento pari a +0,70 ml. Rispetto alla quota 0,00 (accesso attuale alla nuova viabilità interna). Viene inoltre garantita la possibilità di realizzare edifici di due piani fuori terra con un'altezza media/massima di ml. 2,70.

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.

- b. a rilasciare permessi di costruire nell'ambito del golf al fine di consentire l'edificazione di un ricovero dei mezzi di pertinenza dell'attività per una superficie coperta massima di mq 200 ed alcune pensiline per consentire il riparo dei giocatori in caso di pioggia per complessivi mq 150 di superficie coperta massima, oltre ad altre eventuali opere funzionali all'attività svolta richieste da norme di legge

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.

Gli impegni delle parti sono graficamente rappresentati nella cartografia presentata in data 18/03/2014 con prot. n. 592

dal progettista del piano arch. Marisa Fantin dello studio tecnico ARCHISTUDIO di Vicenza e nel progetto di massima presentato in data 07/04/2014 con prot. n. 7415 e costituito dai seguenti elaborati:

Tavola "sistemazione dell'area e previsioni planivolumetriche"

Tabella particelle catastali.

Le previsioni planivolumetriche indicate nella tavola di progetto devono intendersi esplicative, quindi sono possibili, in sede di progettazione edilizia, accorpamenti ed ulteriori divisioni delle aree edificabili; con possibilità di traslazione e/o accorpamento dei volumi edilizi previsti nell'ambito del Piano di Fabbricazione, nel rispetto comunque della complessiva cubatura realizzabile individuata in mc 5845,15 e estensione dell'area edificabile massima di 6000 mq.

Detti elaborati vengono allegati al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale rispettivamente sotto le lettere A) e B).

Art. 4

Tempi di realizzazione degli interventi

Secondo normativa vigente.

Art. 5

Controversie

Qualsiasi controversia circa l'applicazione od interpretazione delle clausole che disciplinano la presente convenzione saranno risolte con ricorso al giudice del luogo ove il contratto è stato stipulato.

Art. 6

Regime fiscale

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico della ditta che dichiara espressamente di accettarle, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

Art. 7

Trattamento dei dati personali

Ai sensi dell'art. 10 della L. 675/96 e s.m. il Comune di Creazzo (VI) dichiara che tratterà i dati contenuti nel presente contratto esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalla legge e dai regolamenti comunali in materia.

E richiesto, io segretario rogante ricevo quest'atto redatto da persona di mia fiducia composto di due fogli di carta resa legale occupati per facciate intere numero sette, atto che viene da me pubblicato mediante lettura fattane alle parti le

quali, a mia richiesta, lo dichiarano conforme alla loro volontà ed in segno di accettazione con me lo sottoscrivono.

CIELO Bruno

.....

IL SEGRETARIO GENERALE

TORNAMBE' dr. Francesco

PARERI ESPRESSI AI SENSI DELL. ART.49 DEL. D.LEG.VO DEL 18.08.2000 n. 267.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

ai sensi dell'art. 49 del Decreto Leg.vo n. 267 del 18.08.2000 esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica ed amministrativa.

Lì, 18-04-14

Il Responsabile del servizio
f.to TESTOLIN ANDREA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

ai sensi dell'art. 49 del Decreto Leg.vo n. 267 del 18.08.2000 esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità contabile.

Lì, 18-04-14

Il Responsabile del servizio
f.to Girotto Marco