

**CONVENZIONE URBANISTICA**

**PER L'ATTUAZIONE DELL'ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 23 APRILE 2004, N. 11, RECEPITO CON APPROVAZIONE VARIANTE N.3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI.**

\* \* \*

L'anno duemilaquindici il giorno .....(....) del mese di ....., avanti a me notaio \_\_\_\_\_, si sono personalmente costituiti :

- Geom. De Martin Silvana, omissis, Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Castelvucco, domiciliata per la carica ove appresso, la quale dichiara di intervenire al presente atto in nome e per conto del Comune di Castelvucco (TV), ente pubblico territoriale con sede in Castelvucco, Viale Giovanni XXIII, n.2 C.F.83002210264, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs 18 agosto 2000 n.267, giusto Decreto sindacale n.2 del .... depositato in originale agli atti del Comune e in esecuzione della Deliberazione di Consiglio Comunale n.... del ..., esecutiva, depositata in originale agli atti del Comune;
- BASSO ELENA, omissis, in qualità di proprietaria;
- CONTE MARIO, omissis in qualità di proprietario;
- PANAZZOLO MATTEO, omissis, in qualità di proprietario;
- RIVA ROBERTO, omissis, in qualità di proprietario;
- VIAL PAOLO, omissis, in qualità di proprietario;

nel seguito per brevità denominati "Proponenti";

Detti componenti, come sopra costituiti, della cui identità, capacità e legittimazione io Notaio rogante sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto:

**PREMESSO:**

- che il Comune di Castelvucco è dotato di Piano di Assetto Territoriale Intercomunale (PATI), approvato nella Conferenza di Servizi decisoria del 19 ottobre 2010, successivamente ratificata con D.G.P. n° 332 del 22 novembre 2010, e in vigore dal 1 gennaio 2011;
- Il Comune di Castelvucco è dotato di Piano degli Interventi approvato con D.C.C. n.29 del 03.07.2012;
- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n°4 del 21.03.2014 è stata approvata la 1° Variante al Piano degli Interventi;
- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n°23 del 20.05.2015 è stata approvata la 2°

Variante al Piano degli Interventi;

- che gli articoli 70 e 83 delle Norme Tecniche del PATI disciplinano rispettivamente gli accordi pubblico-privati e la perequazione urbanistica, in attuazione dell'articolo 6 della LR 11/2004, ha disciplinato la conclusione di accordi tra il Comune e soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative coerenti con gli obiettivi del nuovo Piano Regolatore Comunale;
- che l'articolo 65 delle Norme Tecniche Operative del PI prevede la possibilità di sottoscrivere ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, al fine di determinare alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;
- che i Proponenti prima in data 19.05.2015 prot.n.3017 e successivamente in data 15.07.2015 prot.n.4186 hanno presentato al Comune di Castelcucco una proposta di accordo che prevede la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico e la cessione al Comune di aree ad uso pubblico a fronte di specifica variante al P.I., come meglio descritta nel presente atto, che prevede la trasformazione di aree da non edificabili a edificabili;
- che detta proposta di accordo è stata accolta e ritenuta di interesse pubblico per la motivazione a cui si rinvia ab relationem alla delibera di Giunta Comunale n.43 del 15.07.2015;
- che la proposta di accordo è stata recepita con approvazione di Variante urbanistica n.3 al Piano degli Interventi giusta delibera di C.C. n... del ...;
- che i proponenti come sopra comparsi, sono attualmente proprietari degli immobili come di seguito specificato:

1) Ditta ..... – proprietario per ..... in regime di .....

Comune di Castelcucco - Catasto Fabbricati:

<b>Fg.</b>	<b>M.n.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Superf. Catastale</b>
4°	40	A4 – Classe 2 vani 10	Mq.300

Destinazione urbanistica: Zto A - zona di centro storico – sottozona di tipo F – area a Piazza pedonale e verde di superficie pari a 300,00 m<sup>2</sup>;

2) Ditta ..... – proprietario per ..... in regime di .....

Comune di Castelcucco - Catasto Terreni

Fg.	M.n.	Q.tà	Cl.	Superf. Ha.	R.D.	R.A
8	91					
8	292					

Destinazione urbanistica: Zto E - zona agricola - Aree comprese in nucleo insediativo diffuso  
Zto Er.

3) Ditta ..... – proprietario per ..... in regime di .....

Comune di Castelcucco - Catasto Terreni

Fg.	M.n.	Q.tà	Cl.	Superf. Ha.	R.D.	R.A
4	243					
4	245					

Destinazione urbanistica: Zto E - zona agricola - Aree comprese in nucleo insediativo diffuso  
Zto Er.

**TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**Articolo 1 – Efficacia delle premesse.**

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

**Articolo 2 – Oggetto della Convenzione.**

I Proponenti, che prestano al Comune di Castelcucco la più ampia ed illimitata garanzia di proprietà e disponibilità delle aree in premessa individuate e catastalmente identificate, si impegnano, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a dare esecuzione alla proposta di accordo così come recepito in sede di approvazione della Variante n.3 Piano degli Interventi e come riportato nella Schede .... del Repertorio Normativo, dove sono fissate le modalità di intervento urbanistico-edilizio delle aree soggette all'Accordo.

L'accordo si sviluppa con una variante al P.I che modifica la destinazione urbanistica di alcune aree di proprietà dei Proponenti, da destinazione agricola non edificabile a destinazione agricola edificabile. Nel contempo, ai fini perequativi, i Proponenti cedono al Comune un

immobile, costituito da un'area centrale, destinata a standard pubblici.

La proposta contenuta nell'accordo pubblico/privato segue la procedura di cui all'art. 6 della LR 11/2004, comporta una specifica variante al P.I. che contemperi la dimostrazione dell'equa ripartizione dei benefici derivanti dall'Accordo tra pubblica amministrazione ed i sottoscritti Proponenti, ai sensi di legge.

**I Proponenti**, si impegnano:

- a cedere al Comune di Castelvucco, a fini perequativi, gli immobili ricadenti all'interno dell'area del Centro Storico di Castelvucco classificata Zto A/1 e destinata a piazza pedonale, attualmente con sovrastante edificio con grado di protezione 2, meglio individuata al Catasto Urbano: Comune di Castelvucco NCEU Foglio 4, particelle n. 40, E.U., attualmente accatastato come abitazione A/4 classe 2 vani 10, della superficie catastale di 300,00 m<sup>2</sup>, con presenza di un edificio sottoposto a grado di protezione 2.

La cessione di detti immobili dovrà avvenire con le seguenti modalità:

- demolizione e smaltimento del fabbricato esistente;
- ripristino e regolarizzazione dell'area risultante dalla demolizione del fabbricato, sistemazione della superficie con adeguata pavimentazione e riordino di eventuali sottoservizi colà presenti, come meglio specificato nell'allegato computo metrico e preventivo di spesa;
- presentazione al Comune di polizza fideiussoria di Euro 56.550,00 di cui al successivo articolo 4 entro 30 giorni dalla sottoscrizione della convenzione;
- presentazione al Comune dei progetti di costruzione degli edifici nelle aree da trasformare ed in premessa indicate entro 15 giorni dalla sottoscrizione della convenzione;
- cessione di tale area entro 120 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione e, in ogni caso, previo avvenuto rilascio di almeno uno dei tre permessi a costruire per l'edificazione dei tre nuovi lotti;
- all'assunzione di tutti gli oneri annessi e connessi con il progetto di demolizione del fabbricato e sistemazione dell'area che sarà destinata a piazza pubblica e acquisizione del titolo edilizio per l'esecuzione dei lavori;
- assunzione delle spese per le pratiche catastali e notarili ai fini della cessione dell'area al Comune.

**Il Comune di Castelvucco si impegna :**

- ad adottare/approvare la variante urbanistica ai fini del recepimento della proposta di accordo ai fini di trasformare la destinazione urbanistica delle aree da agricola non edificabile ad agricola edificabile, con eliminazione del grado di protezione 2 vigente nell'immobile.

**Articolo 3 – Definizione dei parametri urbanistici e del plusvalore.**

L'accordo e quindi la determinazione dell'effettivo beneficio pubblico, si sviluppa secondo i seguenti criteri e parametri urbanistici:

1. aree di proprietà dei Proponenti, oggetto di trasformazione da non edificabili a edificabili. Si tratta di tre aree ricadenti in zona agricole Zto E, per le quali si è prevista l'inclusione in Zto Er, con la previsione di un lotto edificabile per ognuna di esse, con volumetria assegnata:

Area 1 superficie fondiaria mq 1.000 lotto libero n. 1	m <sup>3</sup>	500;
Area 2 superficie fondiaria mq 1.550 lotto libero n. 2	m <sup>3</sup>	900;
Area 3 superficie fondiaria mq 1.150 lotto libero n. 3	m <sup>3</sup>	600;
Totale superficie fondiaria inclusa in Zto Er mq 3.700	m <sup>3</sup>	2.000.

attuale destinazione di P.I.:

Zto E	Superficie complessiva	m <sup>2</sup>	3.700
-------	------------------------	----------------	-------

previsioni della Variante al PI:

Zto Er	Superficie fondiaria Sf	m <sup>2</sup>	3.700
Volume edificabile	m <sup>3</sup>		2.000

Dal volume edificabile nuovo, così determinato, va detratta la parte relativa al trasferimento del volume dell'edificio così individuato: Comune di Castelvucco - NCEU - Foglio 4, particelle n. 40, E.U., attualmente accatastato come abitazione A/4 classe 2 vani 10, della superficie catastale di 300,00 m<sup>2</sup> - Destinazione urbanistica: Zto A - zona di centro storico – sottozona di tipo F – area a Piazza pedonale e verde “edificio in conflitto” per una volumetria corrispondente ad un credito edilizio di mc 850,00, con una superficie fondiaria di circa mq 300,00.

Il plusvalore, ai fini del calcolo della perequazione, viene quindi riferito alla restante volumetria pari a mc 1.150 ed alla corrispondente area fondiaria di mq 300,00, viene determinato come segue:

Valori di riferimento:

- valore iniziale:

$$\text{ZTO E: } m^2 \ 3.700 \times 15,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 55.500,00$$

- valore finale (determinato in base alla cubatura eccedente)

$$\text{ZTO Er con lotto libero per (mc } 2000-850) \ 1.150 \ m^3 \times 84,00 \text{ (valori IMU) €/m}^3 =$$

$$\text{€ } 96.600,00$$

- determinazione del plusvalore:

$$\text{valore finale – valore iniziale: € (96.600,00 – 55500) = € } \mathbf{41.100,00}$$

• Ripartizione del Plusvalore:

Promotore: plusvalore 50% € 20.550,00

Comune di Castelvucco: plusvalore 50% € 20.550,00

A tale importo devono aggiungersi gli oneri di cui al computo metrico estimativo dei costi per la demolizione del fabbricato e la sistemazione dell'area, come elencati al precedente punto 2 quantificati in € 36.000,00, pertanto l'importo perequativo (plusvalore a favore del Comune) è pari ad € 56.550,00.

La modalità di determinazione della plusvalenza tiene conto che il fabbricato esistente ha già un volume di circa mc. 850,00 e che i sottoscrittori promotori dovranno sostenere i costi per l'esecuzione delle opere di cui al precedente art. 2, la demolizione del fabbricato e la sistemazione dell'area, come sopra riportato, che si aggiungono al vantaggio derivante al comune, che vengono qui stimati in € 36.000,00 come da computo metrico estimativo di spesa, oltre all'importo della plusvalenza, come sopra determinata, per un ammontare complessivo di € 56.550,00.

L'esecuzione delle opere è subordinato all'acquisizione del relativo titolo edilizio.

L'importo del plusvalore a favore del Comune, ovvero la perequazione urbanistica sottesa alla trasformazione delle aree, è aggiuntivo rispetto ad oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione e all'eventuale monetizzazione delle aree a standard per verde e parcheggio, qualora previste dal PI.

### **Articolo 3 – Modalità di pagamento/compensazione del plusvalore**

La quota del plusvalore di competenza del Comune, costituita dalla perequazione urbanistica, ovvero dal beneficio pubblico, come sopra determinata, che deve essere finalizzata alla realizzazione di opere pubbliche, è costituita dalla cessione al Comune dell'area a standard pubblici, destinata a Piazza pedonale, risultante dalla demolizione del fabbricato e dall'esecuzione delle opere di sistemazione come da progetto allegato alla proposta di accordo in atti al Comune.

I Proponenti, cedono al Comune di Castalcucco l'area corrispondente all'immobile "Ex Casa Stocco", previa demolizione dell'edificio, di adeguamento e sistemazione (nei termini sopra descritti) dell'area classificata dal PI zona a "Piazza pedonale" entro la Zto A del Capoluogo, sulla base della proposta di Accordo ex art. 6 LR 11/2004, recepito dal Comune di Castalcucco mediante formazione, adozione e approvazione di una puntuale variante al PI, giusta D.C.C. n. ... del ... che prevede:

1. Eliminazione del grado di protezione 2 assegnato all'edificio denominato "Ex Casa Stocco", sito in via del Portico nel Centro Storico di Castalcucco e apposizione sullo stesso edificio dell'indicazione di "Edificio in conflitto", così come previsto dall'articolo 68 delle NTO;

2. Trasformazione di due aree, da agricole a zone edificabili, ricomprese all'interno di zone di tipo Er – di edificazione diffusa, con individuazione di n. 3 “Lotti liberi”, di capacità edificatoria rispettivamente pari a mc 500, mc 900 e mc 600, per una volumetria complessiva di mc 2.000.

#### **Articolo 4 – Garanzie**

A garanzia degli adempimenti ed obblighi assunti con il presente atto, i Proponenti o eventuali aventi causa, prestano con polizza fideiussoria, adeguata garanzia finanziaria per un importo di € 56.550,00 pari a € 27.627,00 maggiorato dell'Iva 10% in quanto trattasi di opere di urbanizzazione primaria, più spese tecniche (catastali e notarili) ai fini della cessione, per complessivi € 36.000,00 e di € 20.550,00 relativa alla quota di plus-valore a favore del Comune. I Proponenti si impegnano a sottoscrivere la convenzione entro 30 giorni dalla data di esecutività della delibera di Consiglio Comunale di approvazione della variante urbanistica al PI, contestualmente dovrà essere presentata la garanzia sopra indicata.

Entro 120 giorni dalla data di sottoscrizione della Convenzione dovrà e, in ogni caso, previo avvenuto rilascio di almeno uno dei tre permessi a costruire per l'edificazione dei tre nuovi lotti, essere perfezionata la cessione dell'area corrispondente all'immobile “Ex Casa Stocco”, previa demolizione dell'edificio ed esecuzione dei lavori di sistemazione.

In caso di inadempienza da parte dei Proponenti di uno degli obblighi specificati nella presente Convenzione, il Comune si riserva la facoltà di riportare le due aree trasformate e rese edificabili mediante l'individuazione dei rispettivi n. 3 lotti liberi alla previgente destinazione urbanistica, imputando le spese annesse e connesse alla variante ai soggetti Proponenti, riservandosi altresì l'escussione automatica della polizza fideiussoria per l'adempimento in proprio di quanto stabilito in sede di Accordo.

#### **ART. 5 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI.**

Nel caso di trasferimento a terzi degli immobili assoggettati al presente accordo, il “Promotore” si impegna a dare preventiva comunicazione scritta al Comune. Il “Promotore” si impegna ed obbliga a inserire gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione in tutti gli atti che comportano il trasferimento della proprietà o di altro diritto sulle aree oggetto del presente accordo. In mancanza i Proponenti rimarranno responsabili personalmente degli adempimenti del presente accordo.

#### **ART. 6 - DICHIARAZIONI AI SENSI DELLA LEGGE 19.05.1975, N.151**

Ai sensi della legge 19 maggio 1975, n.151, i sigg. dichiarano di trovarsi in regime di .....

dei beni.

#### **ART. 7 - RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE - REGIME FISCALE**

Il “Promotore” autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

La presente convenzione è soggetta a registrazione e trascrizione ai sensi dell'art.28 della Legge 17 agosto 1942, n.1150, e secondo quanto disposto dall'art.6, comma 5-quaterdecies del D.L. 2 marzo 2012, n.16, convertito con modificazioni dalla legge 26 aprile 2012, n.44 (in G.U. n.99 del 28.04.2012).

Le spese tutte di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione sono tutte a carico del “Promotore”, che si riserva di chiedere, e sin da ora chiede, tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione, ed in particolare dei benefici della legge 28/06/1943, n° 666 e dell'art. 32 del D.P.R. n.601/1973.

E richiesto io, ....., ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti contraenti, le quali, a mia richiesta, lo hanno dichiarato del tutto conforme alla loro volontà, dispensandomi dalla lettura dell'allegato, per essere esso già a loro personale conoscenza.

Scritto con mezzi elettronici da me ..... n. ... fogli per n. .... facciate intere e parte della ... facciata, il presente contratto viene sottoscritto dalle parti e da me ufficiale rogante, apponendo, inoltre le prescritte firme marginali sulle facciate dell'atto e sugli allegati.