

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il Sottoscritto:

FABIO NEGRO nato a Montecchio Maggiore il 24/03/1972 e residente ad Altavilla Vicentina in via San Marco n. 34B (C.F.NGRFBA72C24F464Z), il quale dichiara di intervenire nel presente Atto in qualità di PROPRIETARIO degli immobili situati nel Comune di Altavilla Vicentina e censiti catastalmente come indicato al successivo Art. 2, di seguito denominato "Ditta Proponente".

PREMESSO CHE

- Il Comune di Altavilla Vicentina è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato con DGRV n. 927 del 7.04.2009 della Regione Veneto ed è divenuto efficace quindici giorni dopo la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (Bur n. 33 del 21.04.2009);
- Il Comune di Altavilla, nel 2017, ha approvato la variante n. 1 al PAT al fine di modificare alcuni contenuti specifici;
- con Delibera CC n. 51 del 16.09.2019 è stata approvata la variante n. 2 al PAT per l'adeguamento alle disposizioni della L.R. 6 giugno 2017 n. 14 e alla D.G.R.V. n. 668 del 15/05/2018 sul contenimento del consumo di suolo;
- il Comune di Altavilla Vicentina ha approvato 21 Varianti successive al Primo Piano degli Interventi approvato con D.C.C. n. 69 del 18.01.2010;
- il Sindaco del Comune di Altavilla Vicentina ha illustrato nel Consiglio Comunale del 31_07_2023 il Documento Programmatico nel quale sono illustrate le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi con la formazione del Piano degli Interventi Variante n. 22.

CONSIDERATO CHE

- l'Amministrazione Comunale ha pubblicato un avviso pubblico per la presentazione di proposte per la formazione della variante 22 al Piano degli Interventi;
- a seguito del citato avviso pubblico e presentazione del Documento Programmatico, la Ditta Proponente ha presentato una proposta propedeutica alla redazione del Piano degli Interventi.

VERIFICATO CHE

- la proposta progettuale è coerente con il PAT e con il Documento Programmatico del Sindaco;
- è interesse della Ditta Proponente realizzare l'intervento di trasformazione urbanistico edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla perequazione urbanistica;
- i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative fissati dal PAT Var. 1, segnatamente dall'Art. 45 delle relative Norme Tecniche, e delle linee guida stabilite dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 20 del 25.05.2020;
- tale Atto Unilaterale d'Obbligo costituisce parte integrante del Piano degli Interventi, dovrà essere successivamente recepito con deliberazione di adozione del Consiglio Comunale ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento di approvazione.

LA DITTA PROPONENTE ACCETTA E ASSUME GLI OBBLIGHI DI SEGUITO INDICATI

1. PREMESSE

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente Atto Unilaterale d'Obbligo

2. INDIVIDUAZIONE AREE

2. Proponente così catastalmente individuate:
Catasto Terreni - Foglio 7,
 - mappale n. 23 sub 13, 14, 15
 - mappale n. 961
 - mappale n. 965
3. La Ditta Proponente dichiara di avere la piena e libera proprietà e disponibilità delle suddette aree.

3. OBIETTIVI E CONTENUTI

1. Il presente Atto Unilaterale d'obbligo ha per oggetto:
 - il recupero del fabbricato esistente avente destinazione d'uso residenziale accessoria (taverna ed altri accessori alla residenza) in residenziale, mediante l'adeguamento dell'altezza utile senza variazione della superficie

- calpestabile di una volumetria ammissibile non superiore a 750 mc (compreso l'esistente);
- la realizzazione di un nuovo porticato con destinazione residenziale accessoria con una volumetria ammissibile fino a 384 mc (al netto dell'esistente);
2. Il PI vigente ricomprende l'edificio in oggetto all'interno della zona a Verde Privato sovrapposto al contesto figurativo di complessi monumentali.

4. OBBLIGHI DELLA DITTA PROPONENTE

1. La Ditta Proponente, a seguito dell'inserimento delle previsioni urbanistiche contenute nel presente Atto Unilaterale d'Obbligo all'Interno del Piano degli Interventi, si impegna:
- a corrispondere un contributo perequativo non minore del 50% del plusvalore delle aree oggetto di trasformazione urbanistica, per un totale quantificato in € 20.682,68 (Euro ventimilasaicentottantadue virgola sessantotto) come da schema perequativo allegato, mediante versamento alla tesoreria comunale contestualmente alla sottoscrizione del presente Atto e comunque prima dell'avvio della procedura di adozione.
2. In luogo del versamento con le modalità indicate al precedente punto 1, la Ditta Proponente si impegna a presentare, contestualmente alla sottoscrizione del presente Accordo e comunque prima dell'avvio della procedura di adozione, una garanzia (polizza fideiussoria / assicurativa) di importo pari al 100% del contributo perequativo. La parte privata si impegna al versamento del contributo perequativo alle Casse Comunali con le seguenti modalità:
- 20% del valore totale entro 60 giorni dall'adozione del PI in Consiglio Comunale che riceverà i contenuti del presente Atto;
 - 30% del valore totale entro 60 giorni dall'approvazione del PI in Consiglio Comunale che riceverà i contenuti del presente Atto;
 - 50% al rilascio del Permesso di Costruire, oltre gli oneri primari, secondari e costo di costruzione secondo tabelle vigenti.

Ad avvenuto versamento del contributo perequativo l'Amministrazione Comunale provvederà allo svincolo della precitata garanzia.

5. SPESE

1. Tutte le spese, anche quelle notarili, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti alla stipula del presente Atto sono a carico della Ditta Proponente che dichiara formalmente di assumerle.

6. EFFICACIA

1. Il presente Atto Unilaterale d'Obbligo è impegnativo per la Ditta Proponente sin dal momento della sua sottoscrizione.
2. L'efficacia del Presente Atto Unilaterale d'Obbligo è condizionata al suo recepimento con deliberazione di adozione del Consiglio Comunale e alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento di approvazione della variante al Piano degli Interventi.
3. Qualora l'Amministrazione Comunale di Altavilla Vicentina non dovesse approvare il la Variante al Piano degli Interventi Variante (PI) secondo i criteri stabiliti dal presente Atto Unilaterale d'Obbligo, ovvero, nell'eventualità in cui la Variante al Piano degli interventi venisse approvata con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Ditta Proponente, il presente Atto Unilaterale d'Obbligo si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra la Ditta Proponente ed il Comune, salva la restituzione delle somme già versate, esclusi interessi ed ogni risarcimento per spese od altro, ovvero lo svincolo della garanzia indicata al precedente punto 4.3.
4. Nelle eventualità di cui al precedente comma 3, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini l'inefficacia del presente atto, il Comune soprassederà dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi e i certificati di agibilità relativi agli interventi privati, e potrà modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Ditta Proponente.

7. DISPOSIZIONI FINALI

1. La Ditta Proponente, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli immobili oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente Atto Unilaterale d'Obbligo.
2. La Ditta Proponente si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi riguardanti la perequazione urbanistica.
3. L'assunzione dei predetti obblighi da parte degli aventi causa libererà la Ditta Proponente.

Altavilla Vicentina li ___/___/2023

Per la Ditta Proponente

ALLEGATO – SCHEMA PEREQUATIVO ADOTTATO

1. RIFERIMENTI NORMATIVI E DEFINIZIONI

NTO, Art 8.5 lett. b. : il computo del **volume ammissibile** è riferito esclusivamente alla parte di volume così come definito dal REC emergente dal suolo calcolata a partire dalla quota 0 di riferimento così come definita dallo stesso REC;

RET 19-Volume totale o volumetria complessiva

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

RET 12 Superficie totale (ST)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

RET 26 -Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

RET 15 – Superficie accessoria (SA)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria comprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti praticabili, per le sole porzioni con altezza pari o superiore a m 1,80 (ad esclusione dei sottotetti costituenti pertinenza esclusiva di una unità immobiliare e che per le porzioni con altezza pari o superiore a m 1,80, costituiscono superficie utile);
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

Conversione della superficie totale in corrispondente volume residenziale:

superficie totale X altezza lorda (2,70)

2. VARIANTE URBANISTICA: DATI PROGETTUALI

- **trasformazione superficie accessoria esistente in corrispondente volume totale residenziale:**
750,00mc
- **volume totale nuovo portico(volume accessorio):**
384mc(escluso 22,74mc portico esistente)
- **Indice fondiario: volumetria di progetto 2.250mc/superficie fondiaria 4000mq = 0,56mc/mq**

3. CRITERI PEREQUATIVI (ATTO DI INDIRIZZO PER I CRITERI PEREQUATIVI)

- valore per area residenziale **Euro/mq 205,00**
- **I1** (0,56 mc/mq) = **0,65**
- **I3** intervento edilizio diretto (da assoggettare a perequazione) = **0,6**
- **I5** zona risorgive = **0,95**
- **Rapporto tra volume residenziale accessorio e volume residenziale:** considerato che nel calcolo della superficie complessiva (SC) la superficie accessoria equivale al 60% della superficie utile (cfr RET, la trasformazione della superficie residenziale accessoria in superficie residenziale, comporta la plusvalenza di € 30,48/mc come da tabella che segue:

I.f. di riferimento = 1 mc/mq	Valore base (2.1) (Valore perequativo ex-post_ Residenza)	Coeff_11 0,56/mc/mq (Coefficiente di riferimento per potenzialità edificatoria)	Coeff_13 (Coefficiente di riferimento per tipo di attuazione convenzionato o da convenzionare) Intervento edilizio diretto	Coeff_14 (Coefficiente di riferimento per situazioni particolari)	Coeff_15 Zona risorgive (Coefficiente di riferimento per l'area territoriale di appartenenza)	Valore unitario residenza (mc)	Valore unitario accessorio (mc)
Trasformazione Sup. totale esistente	205	0,65	0,6	-	0,95	75,95 (205x0,65 x 0,6x 0,95)	45,57 75,95 x 0,60)
Realizzazione porticato (da considerarsi superficie accessoria ai sensi del RET def unif. N. 15	205	0,65	0,6	-	0,95	-)	45,57 75,95 x 0,60)

Plusvalenza e contributo perequativo

	V1 €	V2 €	Plus_valenza €	Perequazione 50% €
Trasformazione accessori residenziali in residenza 750,00mc	34.177,5 (750,00 x 45,57)	56.962,5 (750,00 x 75,95)	22.785,0 (V2 - V1)	11.392,5 (50%plusvalenza)
Realizzazione porticato 384	10.584,44 (384/0,56*15,5)	29.164,8 (384*45,57)	18.580,36 (V2 - V1)	9.290,18 (50%plusvalenza)
Totale				€ 20.682,68