

Atto d'obbligo n. 5
Richiedente: **Tessari Renato**
Prot. 13491 del 10/07/2018
scheda n. 131

Categoria	Classe	Sottoclasse
6	2	

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

(art. 11 L. 07/08/1990, n. 241 e artt. 6, 35, 36 e 37 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 e s.m.i.)

Il sottoscritto TESSARI RENATO nato a Grumolo delle Abbadesse il 18/10/1956, residente a Torri di Quartesolo, in Via Altire n. 30, C.F. TSSRNT56R18E226R, proprietario dell'area più avanti descritta, in qualità di **proponente** (così indicato anche nel prosieguo del presente atto) di una variante urbanistica al Piano degli Interventi del Comune di Torri di Quartesolo (VI),

PREMESSO:

1) che il Comune di Torri di Quartesolo è dotato del Piano Regolatore Comunale ai sensi della L.R.V. 23/04/2004, n. 11, così composto:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con delibera Commissario Straordinario della Provincia di Vicenza n. 163 in data 14/08/2013;
- Piano degli Interventi (P.I.) approvato con delibera di C.C. n. 40 in data 05/07/2017;

2) che l'articolo 11 della Legge 07/08/1990, n. 241, concernente la partecipazione al procedimento amministrativo, espressamente richiamato dall'art. 6 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11, prevede la possibilità per l'amministrazione procedente di concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero, nei casi previsti dalla legge, in sostituzione di questo;

3) che il combinato disposto dei richiamati artt. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241, e 6 della L.R. 11/2004, consente quindi all'Amministrazione Comunale di concludere accordi con soggetti privati (disciplinati dagli artt. 6, 35, 36 e 37 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11), finalizzati a determinare il contenuto discrezionale di

atti di pianificazione urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

4) che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono, sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, vengono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato;

5) che, pertanto, gli artt. 6, 35, 36 e 37 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 consentono ai Comuni, al fine di rispondere alle richieste di cui sopra, di perseguire la perequazione urbanistica, individuare gli interventi di miglioramento della qualità urbana attraverso il credito edilizio e consentire compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree, previa cessione dell'area oggetto di vincolo;

6) che il **proponente** è proprietario degli immobili così censiti in Catasto Comune di Torri di Quartesolo (VI) - foglio 10 , mappale n. 329;

7) che i suddetti immobili ai sensi del vigente Piano degli Interventi ricadono in area E - Agricola;

8) che, per quanto detto sopra, il Comune può recepire nell'ambito della propria attività pianificatoria, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, dei principi di sussidiarietà, adeguatezza ed efficienza previsti nell'art. 2, comma 2, della L.R.V. 23/04/2004, n. 11, atti unilaterali d'obbligo formati ai sensi del richiamato art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241, qualora non vi sia pregiudizio dei diritti dei terzi;

9) il Comune di Torri di Quartesolo ha in corso di formazione il quarto Piano degli

interventi;

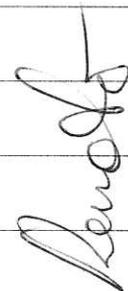
10) che con deliberazione n. 36 del 28/07/2016 il Consiglio Comunale ha approvato il documento programmatico preliminare del Sindaco ai sensi dell'art. 18 (Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi), comma 1, della L.R.V. 23/04/2004, n. 11;

11) con deliberazione n. 41 del 05/07/2017 il Consiglio Comunale ha approvato i criteri da applicare anche nell'ambito degli accordi pubblico-privati in attuazione dell'articolo 6 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 e s.m.i.;

12) che a seguito dell'avviso alla cittadinanza relativo alla possibilità di formulare richieste e/o necessità pianificatorie nella fase di formazione del quarto Piano degli Interventi, il sottoscritto **proponente** ha presentato la richiesta, acquisita al prot. n. 25620 in data 27/12/2017, di variante urbanistica, che **si allega alla presente** come parte integrante e sostanziale, da recepire nel quarto Piano degli Interventi, in corso di formazione;

TUTTO CIÒ PREMESSO

il sottoscritto TESSARI RENATO proprietario dell'area più avanti descritta, in qualità di **proponente** di una variante urbanistica al Piano degli Interventi del Comune di Torri di Quartesolo (VI), ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990 e dell'art. 6 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11, nel fornire la più ampia garanzia della piena proprietà degli immobili indicati in premessa, nonché della libertà degli stessi da oneri e servitù, subordinatamente all'adozione e, quindi, all'approvazione definitiva del quarto Piano degli Interventi del Comune Torri di Quartesolo (VI) in corso di formazione, che nei suoi contenuti abbia accolto la richiesta di variante urbanistica, acquisita al prot. n. 25620 in data 27/12/2017, **allegata alla presente come parte integrante e sostanziale**, dichiara di voler assumere, e con il presente atto assume, gli obblighi di



seguito specificati.

Art. 1

Il sottoscritto **proponente** si impegna a corrispondere al Comune Torri di Quartesolo l'importo di **€. 25.000,00** quale contributo perequativo quantificato nel rispetto dei criteri, approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 41 in data 05/07/2017, da applicare nell'ambito degli accordi pubblico-privati in attuazione dell'articolo 6 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 e s.m.i.

L'impegno di cui sopra è condizionato all'approvazione da parte del Comune di Torri di Quartesolo del quarto Piano degli Interventi che recepisca la richiesta di variante urbanistica, acquisita al prot n. 25620 in data 27/12/2017, **allegata alla presente come parte integrante e sostanziale** sugli immobili di proprietà così censiti in Catasto Comune di Torri di Quartesolo (VI) - foglio 10 , mappale n. 329;

Art. 2

Il presente atto d'obbligo sarà recepito con il provvedimento di adozione del quarto Piano degli interventi e sottoposto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione.

Art. 3

Il versamento della perequazione economica indicata al precedente art. 1 avverrà al perfezionamento del titolo edilizio.

Art. 4

In caso di mancata approvazione del quarto Piano degli Interventi con individuata la nuova previsione edificatoria richiesta, il Comune provvederà alla restituzione delle somme eventualmente già corrisposte a titolo di acconto.

Art. 5

Qualora il **proponente** non attui la nuova previsione edificatoria concessa entro cinque anni dall'approvazione del quarto al Piano degli Interventi, non potrà pretendere la

restituzione delle somme eventualmente corrisposte, salvo che la mancata attuazione derivi da successive modifiche urbanistiche sulle destinazioni e sulle potenzialità edificatorie degli immobili indicati al precedente art. 1, stabilite unilateralmente dal Comune o da sopravvenute disposizioni normative.

Art. 6

Il presente atto deve ritenersi vincolante non solo per il sottoscritto **proponente**, ma anche per i suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo. A tal fine il **proponente** si impegna ad inserire le previsioni del presente Atto d'obbligo negli eventuali atti di cessione degli immobili indicati al precedente art. 1.

Art. 7

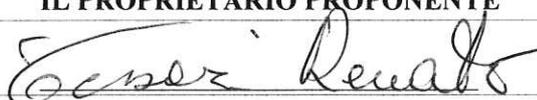
Il presente Atto non pregiudica i diritti di terzi ed è sospensivamente condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano degli Interventi, senza possibilità di rivalsa o pretesa alcuna nei confronti del Comune di Torri di Quartesolo, nemmeno per le spese eventualmente sostenute e già pagate dal **proponente**.

Art. 8

Per quanto non espressamente previsto nel presente Atto, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della L.R. 23.04.2004, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni, oltre alle disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 07.08.1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni.

Data, 09/07/2018

IL PROPRIETARIO PROPONENTE



Allegati:

Richiesta di trasformazione urbanistica acquisita al prot. 25620 in data 27/12/2017.

131/4°

Al Signor Sindaco
del Comune di Torri di Quartesolo

Oggetto: **RICHIESTA DI INTERVENTO ATTRAVERSO L'INSERIMENTO NEL 4°
PIANO DEGLI INTERVENTI PER IL CAMBIO D'USO DI EDIFICIO NON
PIU' FUNZIONALE AL FONDO**

Io Sottoscritto Tessari Renato, C.F. TSSRNT56R18E226R, nato il 18/10/1956 a Grumolo delle Abbadesse (VI) e residente a Lerino di Torri di Quartesolo (VI) in Via Altire, in riferimento alla redazione del nuovo Piano degli Interventi

premesse

- di essere proprietario di un annesso rustico che non è più funzionale al fondo, censito catastalmente al Foglio 10, mappale 329, subalterno 4, e con una superficie coperta pari a 448 mq di cui parte ad un piano e parte a due piani fuori terra
- di avere due figli, che hanno la necessità di costruire un fabbricato ad uso residenziale
- di aver già presentato una precedente richiesta di intervento attraverso l'inserimento del 3° piano degli interventi

chiedo

che tale annesso rustico della volumetria di circa 2.800 m³, possa essere recuperato completamente ad uso abitativo, esclusivamente per le reali necessità del nucleo familiare.

L'atto unilaterale d'obbligo, relativo al versamento del contributo straordinario di perequazione sarà presentato nel periodo di adozione del 4° Piano degli Interventi valutando le effettive variazioni apportate dal nuovo strumento urbanistico.

Si allegano:

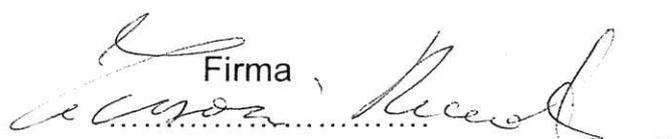
- N° 4 fotografie
- Estratto di mappa catastale
- Estratto del Piano degli Interventi vigente
- Relazione Tecnico Agronomica
- Copia della precedente richiesta

**Prot. nr. 0025620
del 27-12-2017**

Categoria	Classe	Sottoclasse
6	2	

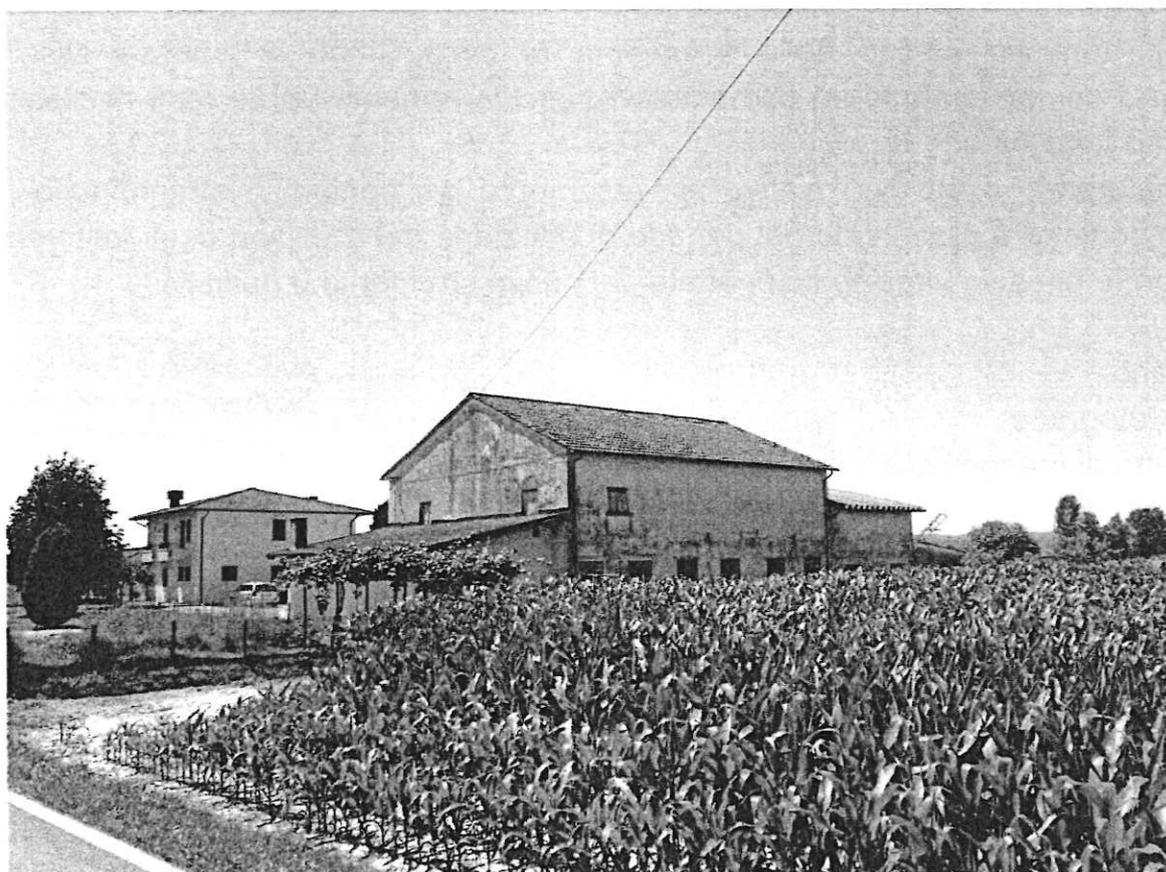
In attesa di Vs cortese riscontro si ringrazia e si porgono distinti saluti

Torri di Quartesolo, 22 DIC. 2017

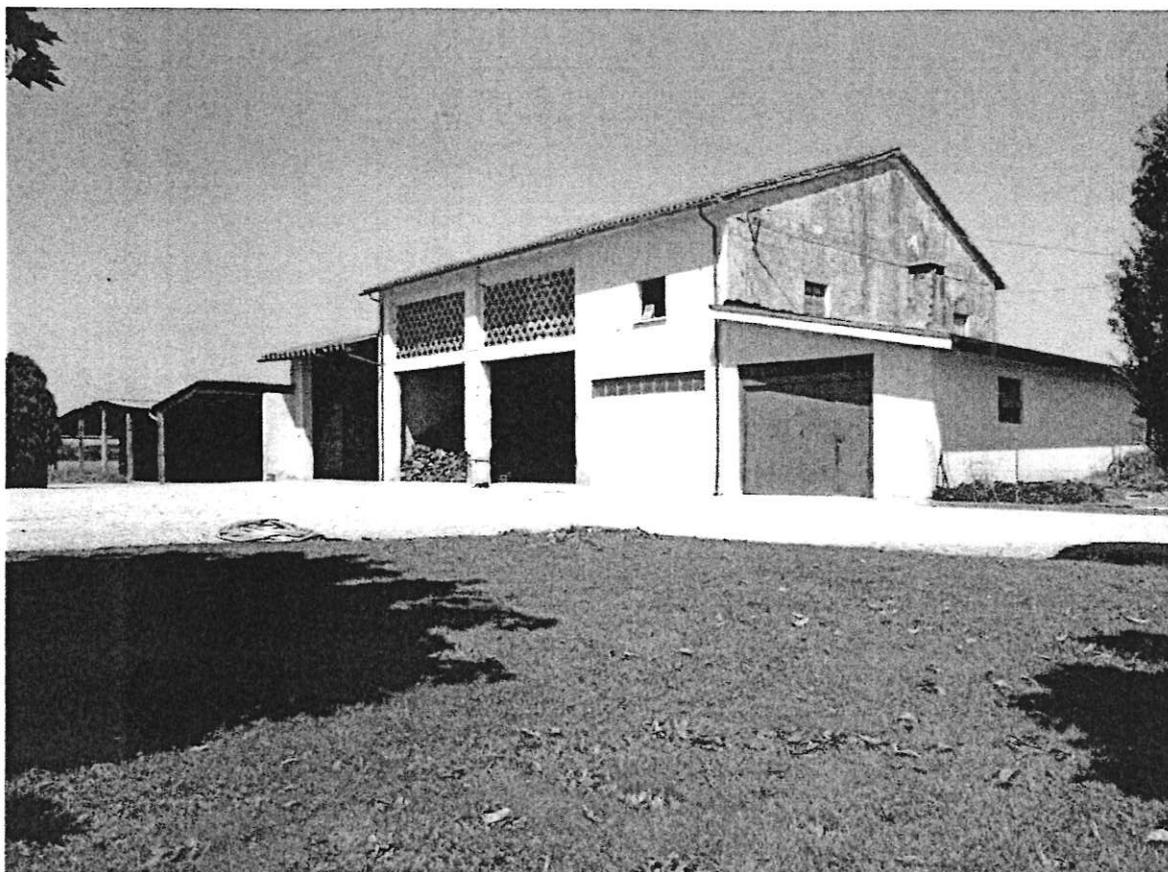
Firma




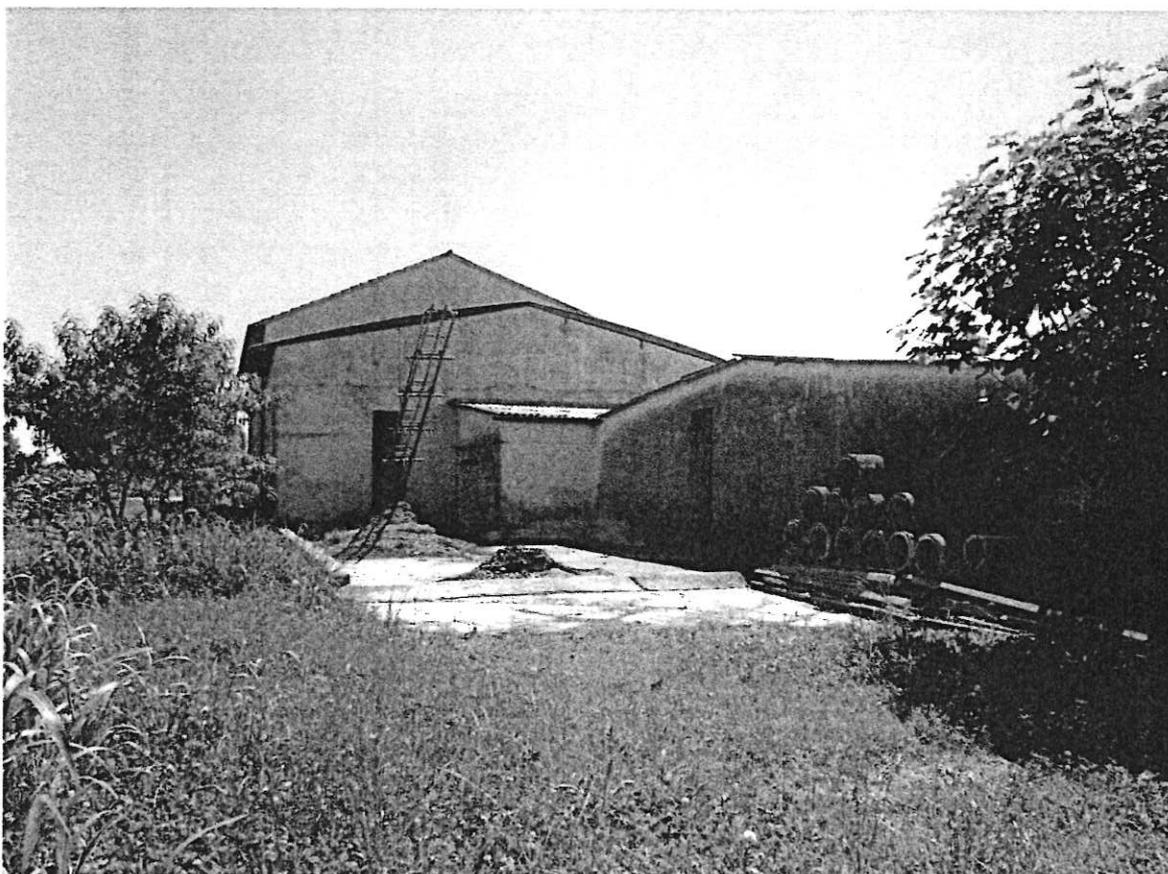
FOTOGRAFIA N. 1 (vista da Sud dei due fabbricati e del terreno in proprietà)



FOTOGRAFIA N. 2 (vista da Nord dei due fabbricati in proprietà)



FOTOGRAFIA N. 3 (vista dal cortile dell'annesso rustico non più funzionale al fondo)



FOTOGRAFIA N. 4 (vista da Nord/Ovest dell'annesso rustico non più funzionale al fondo)



N=-4700

E=1100

1 Particella: 229

23-Giu-2016 16:56:32
Prot. n. T275795/2016

Scala originale 1:2000
Dimensione cornice: 778.000 x 554.000 metri

Comune: TORRÌ DI QUARTESOLO
Foglio: 10 NW

Agenzia del Territorio

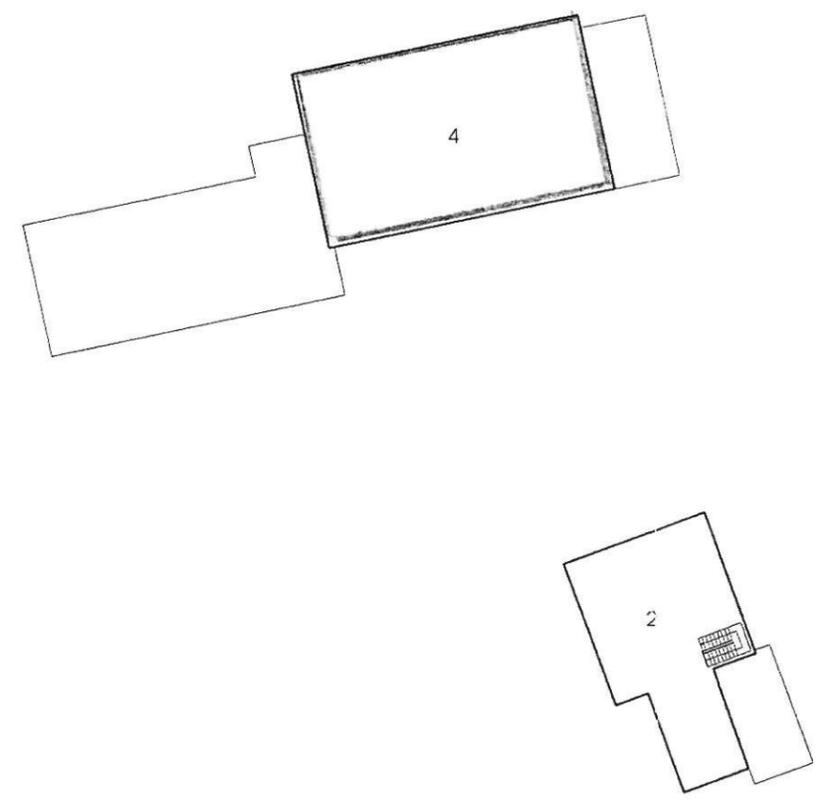
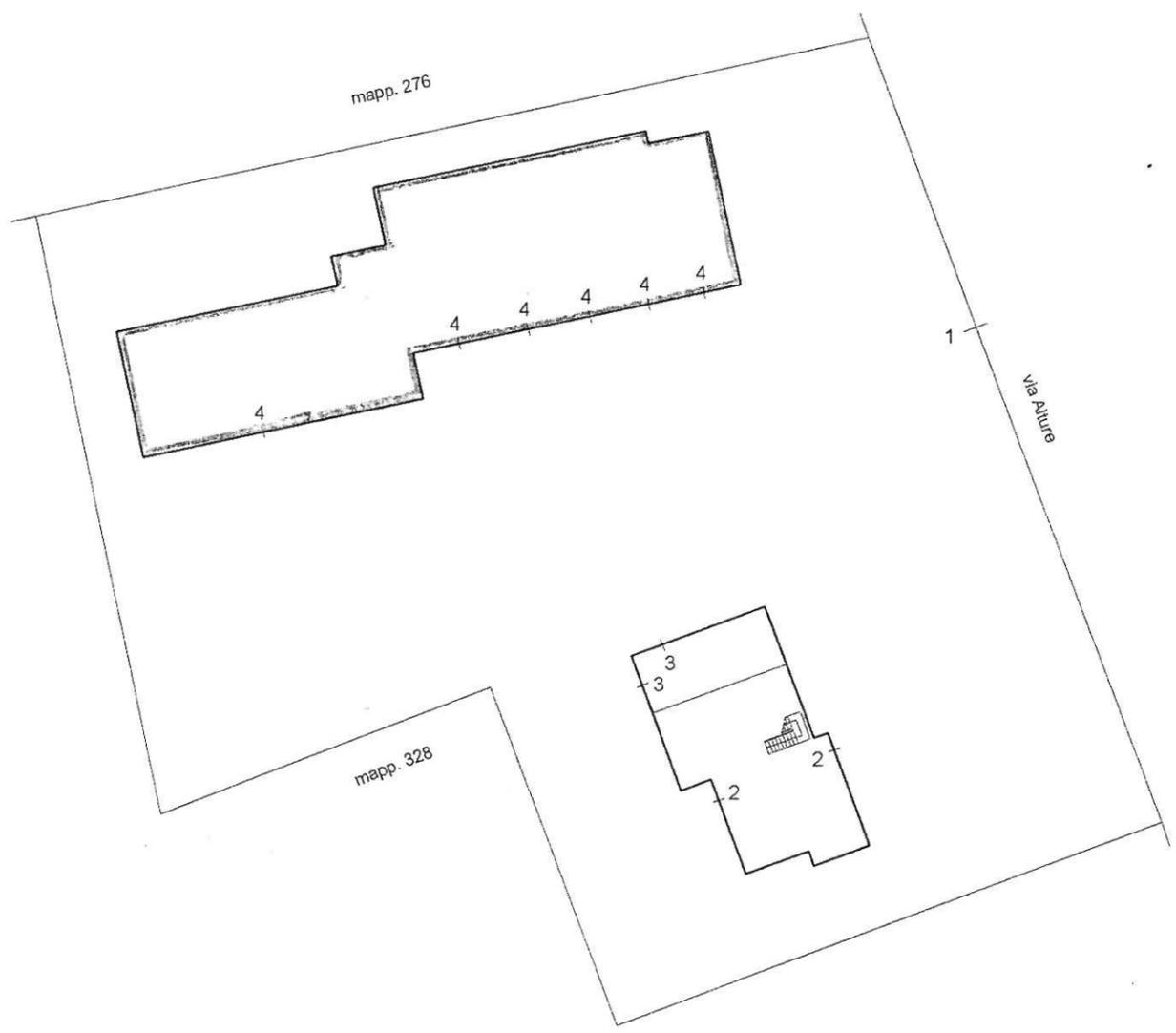
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/06/2016 - Comune di TORRI DI QUARTESOLO (L.297) - < Foglio: 10 - Particella: 329 - Elaborato planimetrico >

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Vicenza

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Carampin Antonio	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Vicenza	N. 774
Comune di Torri Di Quartesolo	Sezione:	Foglio: 10	Particella: 329	Protocollo n. VI0257001 del 30/11/2012
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. 25612 del 29/11/2012 Scala 1 : 500	

Data: 24/06/2016 - n. T1843 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti





COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO
Provincia di Vicenza

3° PI

Elaborato

b05

01

1

Scala

1:5.000

Zonizzazione

Intero territorio



COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO
Il Sindaco
Ernesto Ferretto
Consigliere delegato
Gian Luigi Ghiotto

UFFICIO DI PIANO
Rosanna Ambrosini
Catia D'Eugenio
Roberto Grisolia
Marta Migliorini
Moreno Pertegato

PROGETTISTA
Marisa Fantin, Archistudio

COLLABORATORI
Irene Pangrazi
Martina Caretta

DATA giugno 2017



Comune di Torri di Quartesolo

Provincia di Vicenza

Oggetto: **RELAZIONE TECNICO AGRONOMICA RELATIVA ALL'ANALISI DEGLI ANNESSI RUSTICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO AI FINI DELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN RESIDENZA AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. 24/85**

Committente: **TESSARI RENATO**

RELAZIONE TECNICO AGRONOMICA

Accertamento ed analisi degli annessi rustici
non più funzionali alla conduzione del fondo
ai fini della variante al P.I.



RELAZIONE AGRONOMICA

1. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Paolo Peretto con studio a Lerino di Torri di Quartesolo in Via Camisana n. 303, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2600, ha ricevuto l'incarico dal Sig. Tessari Renato di redigere, dopo l'effettuazione dei sopralluoghi di rito, la presente relazione tecnico agronomica a corredo della richiesta per il recupero di un fabbricato rurale non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo per il quale viene richiesto il cambio di destinazione a favore di usi residenziali abitativi.

Il Sig. Renato è proprietario dell'annesso rustico sito in Via Altire nel Comune di Torri di Quartesolo (VI) e censito catastalmente al foglio 10, mappale 329, subalterno 4, in forza dell'atto di compravendita del 14/11/2014 n. Rep. 121342 del Notaio Dainese Paolo, di cui si chiede il cambio di destinazione d'uso delle superfici rurali a residenziale.

1.1. GENERALITA'

Il fabbricato oggetto della presente perizia ricade in un contesto agricolo in cui i terreni limitrofi sono coltivati, e in prossimità si rinvengono altri edifici sia ad uso residenziale che destinati a deposito agricolo.

La giacitura dei terreni è pianeggiante con altitudine circa di 30 m s.l.m. e l'indirizzo colturale attuale dell'azienda agricola è a seminativo e a foraggiere, oltre che piccole porzioni di frutteto ed orto.

La fertilità del terreno risulta mediamente buona e la natura del terreno è sabbiosa e argillosa a tessitura medio impasto.

Il Sig. Tessari Orfeo (padre) svolgeva quasi totalmente il lavoro in azienda allevando bovini da latte e da carne reimpiegando le produzioni vegetali coltivate nel fondo, nell'allevamento zootecnico.

A seguito della vendita degli immobili al figlio Renato, e a fronte delle esigenze gestionali dell'attività di allevamento, oltre al fatto che anche i figli di quest'ultimo non hanno proseguito con l'attività in campagna, l'azienda ha modificato l'assetto produttivo.

La diminuzione dell'attività in azienda è dovuta essenzialmente alle dinamiche di mercato che hanno visto favoriti spesso le produzioni estere a basso costo a sfavore di prodotti locali ed, inoltre, alla dismissione dell'allevamento di bovini da latte che richiedeva un notevole impegno lavorativo quotidiano e costante, oltre che spazi necessari per lo stoccaggio del fieno destinato all'alimentazione del bestiame.

1.2.DESCRIZIONE CATASTALE

Al Catasto Terreni della Provincia di Vicenza il fondo rustico risulta censito come di seguito indicato:

Tab.1: Terreni costituenti l'azienda

Comune	Foglio	Particella	Superficie Ha.aa.ca	Qualità catastale e classe
Torri di Quartesolo	10	328	2.56.15	prato irriguo, classe 2
Torri di Quartesolo	10	244	91.15	seminativo, classe 2
Torri di Quartesolo	10	232	3.00 27.43	seminativo, classe 2 prato irriguo, classe 2
Torri di Quartesolo	10	231	8.12	seminativo, classe 2
Torri di Quartesolo	10	230	11.01	prato irriguo, classe 2
Torri di Quartesolo	10	229	13.78	prato irriguo, classe 2
Torri di Quartesolo	10	213	9.38	prato irriguo, classe 2
Torri di Quartesolo	10	212	9.38	prato irriguo, classe 2
Torri di Quartesolo	10	130	22.52	prato irriguo, classe 2
Torri di Quartesolo	10	129	22.52	prato irriguo, classe 2
Torri di Quartesolo	10	128	53.27	prato irriguo, classe 2
Torri di Quartesolo	10	116	1.53.64	seminativo, classe 2

Al Catasto Fabbricati della Provincia di Vicenza gli immobili aziendali risultano censito come di seguito indicato:

Tab.2: Fabbricati aziendali

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Classamento
Torri di Quartesolo	10	329	2 (abitazione)	A/7 classe 2
Torri di Quartesolo	10	329	3 (autorimessa)	C/6 classe 2
Torri di Quartesolo	10	329	4 (annesso rustico)	C/2 classe U

1.3. PRODUZIONI AZIENDALI

In base a quanto dichiarato dal Richiedente che gestisce l'attività aziendale, il lavoro necessario è diminuito in quanto l'allevamento bovino è stato chiuso da parecchi anni e quindi non è più fondamentale stoccare le rotoballe di fieno che venivano impiegate nell'alimentazione degli animali.

Infatti il fieno che viene raccolto durante i periodici sfalci viene venduto ad altri allevatori della zona, così come anche il mais viene venduto come mais per insilato e/o in granella ai consorzi.

Le attuali produzioni aziendali sono quindi mais/soia e fieno che vengono venduti mentre frutta e ortaggi sono utilizzati per il consumo familiare.

In definitiva i prodotti aziendali non vengono stoccati in azienda in quanto venduti quasi immediatamente.

1.4. FABBRICATI

Sul mappale 329 del foglio 10 del Comune di Torri di Quartesolo sono presenti due fabbricati, uno ad uso residenziale con autorimessa e uno ad uso agricolo.

Al mappale 329, foglio 10, sub 4 è identificato il fabbricato ad uso annesso rustico di cui si chiede in questa sede il cambio di destinazione. La superficie coperta dell'accessorio agricolo è pari a 448 mq, parte si sviluppa ad un piano e parte a due piani fuori terra.

Il fabbricato di cui si chiede il cambio di destinazione d'uso è stato costruito con autorizzazione del 16/05/1958, ampliato con concessione N. 2809 del 21/10/1977. Inoltre è stato oggetto di sanatoria con concessione N. 2129/86 del 17/04/1991 e successivamente è stato accatastato.

1.5.ALLEVAMENTI AZIENDALI

Come descritto in precedenza, l'azienda fino ad un passato abbastanza recente aveva un indirizzo anche zootecnico ed in particolare l'allevamento era di bovini da latte e da carne.

A causa della non redditività e del notevole impegno giornaliero di manodopera richiesto, l'allevamento è stato dismesso e quindi la superficie a destinazione stalla è attualmente libera.

2.DESCRIZIONE DELLE MOTIVAZIONI DEL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

La finalità di questa relazione è di dimostrare, dopo aver descritto le caratteristiche dello stato attuale dell'edificio, che il complesso agricolo censito sul mappale 329, foglio 10, sub 4 non è più necessario alla conduzione del fondo.

Come evidenziato in precedenza, il Sig. Tessari Renato è coadiuvato nell'attività aziendale da terzisti per le operazioni colturali che richiedono attrezzature agricole specifiche, e l'azienda da Lui condotta ha subito una notevole riduzione nel recente passato a causa di scelte aziendali (dismissione dell'allevamento) dettate anche dalle contingenze di mercato. Ai fattori esterni, come la diminuzione del prezzo di alcuni prodotti agricoli, si è aggiunto il fatto che i figli hanno deciso di non continuare l'attività agricola familiare e quindi viene a mancare il fattore "lavoro", requisito indispensabile per la connessione di un fondo con l'esistenza di un'azienda agricola, insieme ai fattori capitale e terra.

Inoltre, gli spazi adibiti a stalla e parte di quelli che venivano un tempo destinati a deposito delle rotoballe di fieno sono attualmente inutilizzati.

Il parco macchine e le attrezzature agricole di cui il Sig. Tessari disponeva in passato è stato dismesso e quindi anche le esigenze di ricovero attrezzi in spazi appropriati si è ridotto.

Gli spazi presenti nell'immobile per cui si chiede il cambio di destinazione d'uso sono, in ragione di quanto appena affermato, in esubero rispetto alle reali esigenze di cui l'azienda necessita nelle sue attuali condizioni, quindi possono essere ragionevolmente convertiti ad altri usi.

La richiesta di cambio di destinazione d'uso dell'immobile, per di più, deriva dalla reale esigenza dei figli che necessitano di una residenza propria (prima casa). La scelta di rimanere ad abitare in una zona rurale rientra nel non abbandono degli edifici in area agricola e nel non spopolamento delle campagne che è da favorire, in quanto garantisce la tutela del territorio.

3.CONCLUSIONE

La cessata attività dell'allevamento zootecnico e l'affidamento delle operazioni colturali a terzi, evidenzia come l'immobile abbia perso la sua funzionalità originaria. A conseguenza di ciò, il sottoscritto può con certezza dichiarare che sono venute meno le condizioni della funzionalità al fondo dell'immobile, convenendo nella richiesta di cambio di destinazione d'uso in residenziale, con lo spirito della L.R. 24/85, mantenendo e recuperando il patrimonio rurale esistente.

Torri di Quartesolo, 29 giugno 2016

Il Tecnico Incaricato



Uffici di assegnazione:

▪ EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA

Rif Prot.: 0013491 del 10-07-2016

Al Signor Sindaco
del Comune di Torri di Quartesolo

Oggetto: Richiesta in merito alla redazione del nuovo Piano degli Interventi

Io Sottoscritto Tessari Renato, C.F. TSSRNT56R18E226R, nato il 18/10/1956 a Grumolo delle Abbadesse (VI) e residente a Lerino di Torri di Quartesolo (VI) in Via Altare, in riferimento alla redazione del nuovo Piano degli Interventi

premesse:

- di essere proprietario di un annesso rustico che non è più funzionale al fondo, censito catastalmente al Foglio 10, mappale 329, subalterno 4, e con una superficie coperta pari a 448 mq di cui parte ad un piano e parte a due piani fuori terra
- di avere due figli, che hanno la necessità di costruire un fabbricato ad uso residenziale

chiedo

che tale annesso rustico possa essere recuperato ad uso abitativo, esclusivamente per le reali necessità del nucleo familiare.

Si allegano:

- N° 4 fotografie
- Estratto di mappa catastale
- Estratto del Piano degli Interventi vigente
- Relazione Tecnico Agronomica

In attesa di Vs cortese riscontro si ringrazia e si porgono distinti saluti

Torri di Quartesolo, 30 giugno 2016

Firma

.....