



**Comune di Ficarolo  
Provincia di Rovigo**

**P.I.**

**Elaborato**

**1**

**1**

**Scala**

## **Allegato alla Relazione Tecnica**

**Adeguato ai contenuti della D.C.C. n. 30 dell'11 ottobre 2019**



**SINDACO**

*Fabiano Pigaiani*

**Ufficio Pianificazione**

*Gino Prandini  
Matteo Previato*

**PROGETTO**

*Francesco Sbetti - Sistema S.n.c*

**Collaboratori**

*Giorgio Cologni  
Denis Martinella*



Sistema snc Documentazione Ricerca Progettazione  
Dorsoduro, 1249 - 30123 Venezia

**Maggio 2019**



## **ALLEGATO ALLA RELAZIONE TECNICA**

Art. 17 Comma 5 lett. A della LR 11/2004

### **DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 17 comma 4 della LR 11/2004**

Si dà atto che con il PI è stata effettuata la verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, e tale verifica per ragioni di disponibilità delle aree o delle proprietà interessate non risulta sufficiente a rispondere all'insieme dei fabbisogni espressi dalla comunità.

Si è dunque predisposta l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica attraverso un bando pubblico, cui hanno potuto partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati.

Il PI ha valutato le proposte di intervento come descritto nella Relazione illustrativa e verifica del dimensionamento accogliendo quelle che, conformemente alle strategie definite dal PAT, sono risultate idonee.

La procedura si è conclusa prevedendo per le aree interessate con la stipula degli atti d'obbligo che fanno parte integrante del presente PI e che, quindi, saranno sottoposti alle medesime procedure di adozione e approvazione.

## PIANO DEGLI INTERVENTI

### ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO: AMPLIAMENTO ZONA PRODUTTIVA

Il Sottoscritto Giosafatte Geremia, nato a Rossano Veneto (VI), il 27.09.1948 in qualità di amministratore unico della SOC.CO.R.SO. srl proprietaria dei terreni siti in via Eridania n. 3241 in Ficarolo,

#### PREMESSO

- che la SOC.CO.R.SO. srl è proprietaria di un terreno situato in via Eridania, censito al C.T. al foglio 5, mappali n. 349 – parte, 345 – parte, 343 – parte, 114 – parte, per complessivi mq 28.363;
- che l'immobile sopra descritto è classificato:
  - dal PRG vigente Scheda D7-11
  - dal PAT "Area di urbanizzazione consolidata";
- che in data 12/03/2018 con prot. n. 2732, il sottoscritto ha presentato una manifestazione di interesse (identificata negli elaborati del Piano degli Interventi con il numero 6) con la quale ha chiesto l'espansione dell'attività produttiva;
- che lo scopo della richiesta è l'ampliamento dell'attività produttiva;

#### PRESO ATTO CHE

- il Comune di Ficarolo ha dato avvio alla redazione del primo Piano degli Interventi con l'illustrazione del Documento del Sindaco avvenuta in Consiglio Comunale con delibera n. 9 del 04/02/2017;
  - La Giunta Comunale ha approvato i CRITERI PER LA STIMA DEL BENEFICIO PUBBLICO a seguito dell'applicazione dell'art. 6 della LR 11/04 e degli artt. 4 e 16 del DPR 380/2001 stabilendo i valori e le modalità di corresponsione del contributo perequativo.
  - il Documento di cui al punto precedente prevede che prima dell'adozione del Piano degli Interventi in Consiglio Comunale, venga presentato dalla Ditta l'Atto unilaterale d'obbligo contenente i termini di attuazione degli interventi e l'impegno al versamento del contributo perequativo con le modalità di riportate nel Documento stesso.
- 
- Il Comune di Ficarolo intende introdurre nel redigendo Piano degli Interventi e sottoporre all'adozione in Consiglio Comunale la previsione urbanistica come da descrizione sotto riportata:

Manifestazioni di volontà edificatoria / variazione di destinazione urbanistica					Note alla richiesta
N°	Prot.	Data	Richiedente	Oggetto	
6	2732	12-03-2018	Giosafatte Geremia (SOC.CO.R.SO.)	1. Cambio di destinazione d'uso dell'area da F3/3 a zona D7 2. Aumento dell'indice di edificabilità dell'area D7	ACCOLTA Si amplia l'ex Scheda D7-11. La Scheda viene rinominata D5-10. Nel 2013 con Variante Parziale al P.R.G. sono stati concessi l'ampliamento della Scheda D7 e la costruzione di un capannone a servizio dell'attività.

Le NTO del PI prevedono ai sensi dell'art. 18, comma VII, della L.R. 11/2004 che decorsi cinque anni dalla entrata in vigore del PI stesso decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a interventi con volumi puntuali, ad accordi pubblico privati fatte salve specifiche prescrizioni, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le

Stampa  
SOC.CO.R.SO. srl  
Via S. Leonardo 20  
37030 Ficarolo (VI)  
Tel. 0445/944090  
02/71816287  
0445/944090

quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In caso di decadenza le previsioni possono, con apposita variante al P.I. essere riconfermate oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal P.A.T.; le aree oggetto di decadenza che non siano riconfermate si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'art. 33 della L.R. 11/2004. La mancata attuazione non dà diritto alla restituzione del contributo perequativo versato.

TUTTO CIO' PREMESSO

Da considerarsi parte integrante del presente atto, il sottoscritto GIOSAFATTE GEREMIA, con il presente atto, per lui e per i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, qualora tale richiesta sia confermata anche all'adozione del Piano degli Interventi

SI IMPEGNA

1. a versare il contributo straordinario di perequazione che sarà calcolato sulla base della effettiva trasformazione consentita nel rispetto dei criteri sopra citati e con le modalità di versamento stabilite nel Documento, oppure a realizzare le opere compensative nei tempi e con le modalità stabilite nel Documento;
2. ad accettare la decadenza della previsione urbanistica approvata dal PI nel caso di mancata conferma del presente atto unilaterale d'obbligo entro i termini indicati.

INOLTRE DICHIARA

- che il contributo perequativo, come di sotto calcolato, verrà corrisposto:  
per un importo pari a € 10.025 dopo l'adozione del PI e prima dell'approvazione.

n.	richiedente	oggetto	u.m.	volume e/o area trasformabile	Vae €	VAM €	Vae-VAM €	riduzione 30%	(E-F) €	perequazione 50%	Valore €	correttivi	contributo straordinario €
6	Giosafatte Geremia SOC.CO.R.SO srl*	cambio di destinazione d'uso di area confinante con l'azienda esistente e aumento edificabilità	mq	9.163	9	3,79	5,21	1,563	3,647	1,8235	16.709	0,60	€ 10.025

Il presente atto unilaterale d'obbligo perderà ogni efficacia nel caso in cui la variante urbanistica in parola non sia stata approvata entro i 180 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni.

SOC.CO.R.SO s.r.l.

Via G. Lorenzini 70

36028 ROSSANO VENEZIO

tel. 02-43434433

Partita IVA: 02543440289

*forcano*  
*Geremia*

SCADENZA 28/09/2020

DIRITTI: DIR. CAR 5,16  
DIR. SE 0,26

AR 8776781



1925 01 01 000000 0000

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI  
ROSSANO VENETO (VI)

CARTA D'IDENTITA'

N° AR 8776781

DI  
GEREMIA  
GIOSAFATTE

Cognome... GEREMIA

Nome... GIOSAFATTE

nato il... 27/09/1948

(atto n. ... 95<sup>P</sup> ... 1 ... S. ... A ... )

a... ROSSANO VENETO (VI) ... )

Cittadinanza... ITALIANA

Residenza... ROSSANO VENETO (VI)

Via... VIA. SAN. LORENZO, 79

Stato civile... CONIUGATO

Professione... LIBERO PROFESSIONISTA

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura... m. 1,76

Capelli... GRIGI

Occhi... VERDI

Segni particolari... NESSUNO



Firma del titolare *Geremia Giosafatte*

ROSSANO V. TO 28/09/2010

IL SINDACO

Impresario del caso  
M. L. n. ...

Il funzionario incaricato  
*Mario Marconi*

(MARIO MARCONI)





05 FEB. 2019

Prot. N. 7549

Tit. 2 Classe 3 Fasc. ....

PIANO DEGLI INTERVENTI

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO: NUOVA COSTRUZIONE

I Sottoscritti Vertuani Paolo nato a Occhiobello l'02/10/1966 e Monesi Monica nata a Trecenta il 6/02/1964 in qualità di Proprietari del terreno e degli immobili siti in Ficarolo,

PREMESSO

- che i suddetti soggetti sono proprietari di un terreno situato in Vegri 1352, censito al C.T. al foglio 19, mappale n. 283 sub 1 e 2, 301 per complessivi mq 2.106;
- che l'immobile sopra descritto è classificato:
  - dal PRG vigente ZTO F3/3
  - dal PAT area agricola;
- che in data 19/02/2018 con prot. n. 1920, i sottoscritti hanno presentato una manifestazione di interesse (identificata negli elaborati del Piano degli Interventi con il numero 8) con la quale ha chiesto la realizzazione di un edificio a servizio dell'attività produttiva esistente;
- che lo scopo della richiesta è la realizzazione di un edificio a servizio dell'attività produttiva esistente;

PRESO ATTO CHE

- il Comune di Ficarolo ha dato avvio alla redazione del primo Piano degli Interventi con l'illustrazione del Documento del Sindaco avvenuta in Consiglio Comunale con delibera n. 9 del 04/02/2017;
- La Giunta Comunale ha approvato i CRITERI PER LA STIMA DEL BENEFICIO PUBBLICO a seguito dell'applicazione dell'art. 6 della LR 11/04 e degli artt. 4 e 16 del DPR 380/2001 stabilendo i valori e le modalità di corresponsione del contributo perequativo.
- il Documento di cui al punto precedente prevede che prima dell'adozione del Piano degli Interventi in Consiglio Comunale, venga presentato dalla Ditta l'Atto unilaterale d'obbligo contenente i termini di attuazione degli interventi e l'impegno al versamento del contributo perequativo con le modalità di riportate nel Documento stesso.
- Il Comune di Ficarolo intende introdurre nel redigendo Piano degli Interventi e sottoporre all'adozione in Consiglio Comunale la previsione urbanistica come da descrizione sotto riportata:

Manifestazioni di volontà edificatoria / variazione di destinazione urbanistica					Note alla richiesta
N°	Prot.	Data	Richiedente	Oggetto	
8	1920	19-02-2018	Vertuani Paolo e Monesi Monica	Costruire in Zona F3/3 un ulteriore corpo di fabbrica di mq 80 -100 con destinazione Laboratorio/Magazzino/Garage	ACCOLTA Si riconosce e si scheda l'attività insediata in zona impropria (D5) numerandola con il progressivo n. 9. Per soddisfare il fabbisogno legato allo sviluppo dell'azienda si procede all'ampliamento di 100 mq con destinazione laboratorio, magazzino e garage da realizzarsi all'interno dell'ambito individuato dalla ZTO D5 (D5/9).

- Le NTO del PI prevedono ai sensi dell'art. 18, comma VII, della L.R. 11/2004 che decorsi cinque anni dalla entrata in vigore del PI stesso decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a interventi con volumi puntuali, ad accordi pubblico privati fatte salve specifiche prescrizioni, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le

quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In caso di decadenza le previsioni possono, con apposita variante al P.I. essere riconfermate oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal P.A.T.; le aree oggetto di decadenza che non siano riconfermate si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'art. 33 della L.R. 11/2004. La mancata attuazione non dà diritto alla restituzione del contributo perequativo versato.

#### TUTTO CIO' PREMESSO

Da considerarsi parte integrante del presente atto, i sottoscritti **VERTUANI PAOLO E MONESI MONICA**, con il presente atto, per loro e per i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, qualora tale richiesta sia confermata anche all'adozione del Piano degli Interventi

#### SI IMPEGNANO

1. a versare il contributo straordinario di perequazione che sarà calcolato sulla base della effettiva trasformazione consentita nel rispetto dei criteri sopra citati e con le modalità di versamento stabilite nel Documento, oppure a realizzare le opere compensative nei tempi e con le modalità stabilite nel Documento;
2. ad accettare la decadenza della previsione urbanistica approvata dal PI nel caso di mancata conferma del presente atto unilaterale d'obbligo entro i termini indicati.

#### INOLTRE DICHIARANO

- che il contributo perequativo, come di sotto calcolato, verrà corrisposto:  
per un importo pari a € 182 dopo l'adozione del PI e prima dell'approvazione.

n.	richiedente	oggetto	u.m.	volume e/o area trasformabile	Vac €	VAM €	Vac-VAM €	riduzione 30%	(E-F) €	perequazione 50%	Valore €	correttivi	contributo straordinario €
8	Vertuani Paolo e Monesi Monica	Si riconosce e si scheda l'attività insediata in zona impropria (D5) numerandola con il progressivo n. 9. Per soddisfare il fabbisogno legato allo sviluppo dell'azienda si procede all'ampliamento di 100 mq con destinazione laboratorio, magazzino e garage da realizzarsi all'interno dell'ambito individuato dalla ZTO D5 (D5/9).		100	9	3,79	5,21	1,563	3,647	1,8235	182	1,00	€ 182

Il presente atto unilaterale d'obbligo perderà ogni efficacia nel caso in cui la variante urbanistica in parola non sia stata approvata entro i 180 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni.

Data

Firma Vertuani Paolo

Firma Monesi Monica





12 FEB. 2019

PIANO DEGLI INTERVENTI

Prot. N. ...  
Tit. ... Classe ... Fasc. ...

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO: NUOVA COSTRUZIONE

I Sottoscritti Prini Luciano nato a Ficarolo l'21/08/1941, Prini Giuliano nato a Ficarolo il 04/09/1952, in qualità di Proprietari del terreno sito in Ficarolo,

PREMESSO

- che il suddetto soggetto è proprietario di un terreno situato in via Vallicella 148, censito al C.T. al foglio 6, mappale n. 280 sub 1 e sub 2, per complessivi mq 1.500;
- che l'immobile sopra descritto è classificato:
  - dal PRG vigente ZTO E4 Agricola insediativa – centri rurali
  - dal PAT "Borghi rurali";
- che in data 13/09/2018 con prot. n. 9502, il sottoscritto ha presentato una manifestazione di interesse (identificata negli elaborati del Piano degli Interventi con il numero 9) con la quale ha chiesto la possibilità di realizzare un manufatto edilizio a servizio dell'attività produttiva;
- che lo scopo della richiesta è la realizzazione di un manufatto edilizio a servizio dell'attività produttiva;

PRESO ATTO CHE

- il Comune di Ficarolo ha dato avvio alla redazione del primo Piano degli Interventi con l'illustrazione del Documento del Sindaco avvenuta in Consiglio Comunale con delibera n. 9 del 04/02/2017;
- La Giunta Comunale ha approvato i CRITERI PER LA STIMA DEL BENEFICIO PUBBLICO a seguito dell'applicazione dell'art. 6 della LR 11/04 e degli artt. 4 e 16 del DPR 380/2001 stabilendo i valori e le modalità di corresponsione del contributo perequativo.
- il Documento di cui al punto precedente prevede che prima dell'adozione del Piano degli Interventi in Consiglio Comunale, venga presentato dalla Ditta l'Atto unilaterale d'obbligo contenente i termini di attuazione degli interventi e l'impegno al versamento del contributo perequativo con le modalità di riportate nel Documento stesso.
- Il Comune di Ficarolo intende introdurre nel redigendo Piano degli Interventi e sottoporre all'adozione in Consiglio Comunale la previsione urbanistica come da descrizione sotto riportata:

Manifestazioni di volontà edificatoria / variazione di destinazione urbanistica					Note alla richiesta
N°	Prot.	Data	Richiedente	Oggetto	
9	9502	13-09-2018	Prini Luciano Prini Giuliano	Inserire nel Piano degli Interventi il riconoscimento dell'attività svolta di riparazione e vendita di macchinari da giardino, con necessita di un ampliamento da realizzarsi attraverso l'edificazione di un manufatto edilizio	<b>ACCOLTA</b> Si riconosce e si scheda l'attività insediata in zona impropria (D5) numerandola con il progressivo n. 7. La scheda prevede il riordino ambientale del lotto, il miglioramento ambientale dell'accessibilità e la possibilità di insediare un capannone mobile della misura circa di 31x10 m per un'altezza di 5,5 m. Capannone che deve essere in manufatto leggero non stabilmente fisso al suolo. Qualora cessi l'attività la zona acquista la zto dell'attività dove è insediata: A1 – Borgo rurale

- Le NTO del PI prevedono ai sensi dell'art. 18, comma VII, della L.R. 11/2004 che decorsi cinque anni dalla entrata in vigore del PI stesso decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o

espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a interventi con volumi puntuali, ad accordi pubblico privati fatte salve specifiche prescrizioni, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In caso di decadenza le previsioni possono, con apposita variante al P.I. essere riconfermate oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal P.A.T.; le aree oggetto di decadenza che non siano riconfermate si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'art. 33 della L.R. 11/2004. La mancata attuazione non dà diritto alla restituzione del contributo perequativo versato.

#### TUTTO CIO' PREMESSO

Da considerarsi parte integrante del presente atto, i sottoscritti **PRINI LUCIANO** e **PRINI GIULIANO**, con il presente atto, per lui e per i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, qualora tale richiesta sia confermata anche all'adozione del Piano degli Interventi

#### SI IMPEGNA

1. a versare il contributo straordinario di perequazione che sarà calcolato sulla base della effettiva trasformazione consentita nel rispetto dei criteri sopra citati e con le modalità di versamento stabilite nel Documento, oppure a realizzare le opere compensative nei tempi e con le modalità stabilite nel Documento;
2. ad accettare la decadenza della previsione urbanistica approvata dal PI nel caso di mancata conferma del presente atto unilaterale d'obbligo entro i termini indicati.

#### INOLTRE DICHIARA

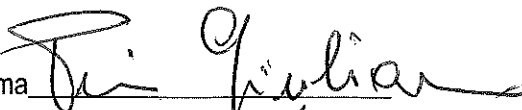
- che il contributo perequativo, come di sotto calcolato, verrà corrisposto:  
per un importo pari a € 565 dopo l'adozione del PI e prima dell'approvazione.

n.	richiedente	oggetto	u.m.	volume e/o area trasformabile	Vae €	VAM €	Vae-VAM €	riduzione 30%	(E-F) €	perequazione 50%	Valore €	correttivi	contributo straordinario €
9	Prini Luciano	La scheda prevede la possibilità di insediare un capannone mobile della misura circa di 31x10 m per un'altezza di 5,5 m.	mq	310	9	3,79	5,21	1,563	3,647	1,8235	565	1,00	€ 565

Il presente atto unilaterale d'obbligo perderà ogni efficacia nel caso in cui la variante urbanistica in parola non sia stata approvata entro i 180 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni.

Data

FIRENZE, 14/02/2018

Firma 

Firma 