



COMUNE DI ARCOLE

Provincia di Verona

Piazza Marconi, 1 - 37040 Arcole P.I. 01844780237 --- C.F. 83002270235

Tel. 045 7639611, Fax 045 7635532

@mail: info@comune.arcole.vr.it

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL' ART. 6 L.R. 11/2004 OTTAVA VARIANTE PIANO DEGLI INTERVENTI N° 28B

tra

IL COMUNE DI ARCOLE

e

DAL ZOVO SERAFINO e DAL ZOVO DAVIDE

L'anno duemiladiciotto, addì.....del mese di(..../..../2018), davanti all'ufficiale rogante Dott....., Segretario Generale del Comune di Arcole - VR - abilitato a ricevere gli atti in forma pubblica amministrativa per il Comune di Arcole, ai sensi dell'art. 97, c.4, lett.c), D.Lgs n° 267/2000 e s.m.i, sono comparsi da una parte:

- **COMUNE DI ARCOLE**, con sede in Arcole (VR), Vian., C.F. e P. Iva n., rappresentato

dall'altra:

- Sig DAL ZOVO SERAFINO nato a ilC.F.
residente in GAZZOLO D'ARCOLE, VIA CASALVEGHE N. 25;

- Sig DAL ZOVO DAVIDE nato a ilC.F. residente
in GAZZOLO D'ARCOLE, VIA CASALVEGHE N. 25/A;

La parte contrattuale, composta dalle persone fisiche sopra individuate e costituite, nel proseguo del presente atto sarà individuata come "Proponente".

premesse che:

- con deliberazione di C..C n. 3 del 14.01.2011 avente ad oggetto: "ADOZIONE DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO AI SENSI DELL'ART.15, COMMA 2 E SEGUENTI, DELLA L.R. N 11/2004 E RELATIVA APPROVAZIONE." è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio (PAT), ai sensi dell'articolo 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i;

dato atto che:

- il PAT è stato approvato con Conferenza di Servizi in data 10.08.2011 ai sensi dell'articolo 15, comma 6, della L.R. 11/2004 e ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 1402 del 06.09.2011. La DGRV è stata pubblicata nel BUR n. 71 del 20.09.2011

richiamate:

- la delibera DCC n° 1 del 02/02/2018 avente per oggetto "ILLUSTRAZIONE DEL DOCUMENTO DEL SINDACO DELL'OTTAVA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI - PRESA D'ATTO", in cui è stato preso atto dell'avvenuta illustrazione da parte del Sindaco del "Documento programmatico del I° Piano degli Interventi", così come previsto dall'articolo 18, comma 1, della Legge Regionale 23 aprile

2004, n. 11 e s.m. ed i. con cui si è dato avvio al procedimento di consultazione, partecipazione e concertazione sullo strumento urbanistico in formazione con gli enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati, ai sensi dell'articolo 18, comma 2, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m. ed i.;

- la delibera di C.C. n. 49 del 28.12.2011 avente ad oggetto: "CRITERI PER LA PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E DEGLI ACCORDI DI PIANIFICAZIONE DA APPROVARE NEL PRIMO P.I." con cui è stato approvato il documento atto a disciplinare i criteri di valutazione delle manifestazioni di interesse e successiva approvazione degli accordi di pianificazione ai sensi dell'art.6 della l.r. e si è dato quindi avvio al procedimento ad evidenza pubblica per il perfezionamento degli accordi di pianificazione che costituiranno parte del primo p.i. dopo la loro approvazione a cura della Giunta Comunale;
- La DGC n° 183/2017 con la quale è stata fatta una valutazione tecnico-urbanistica delle manifestazioni di interesse pervenute;
- gli ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO FINALIZZATI ALLA PRESENTAZIONE DI ACCORDI PUBBLICO/PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6, LRV N° 11/04 E S.M.I.".
- la Variante Parziale n° 1 al Piano degli Interventi è stata approvata, ai sensi dell'art. 18, comma 2, e 6, della L.R. n° 11/2004, con delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 04.04.2014;
- la Variante Parziale n° 2 al Piano degli Interventi avente per oggetto "l'adeguamento dello strumento urbanistico alla legge regionale n° 50/2012 ed al Regolamento Regionale n° 1 del 21/06/2013" è stata approvata, ai sensi dell'art. 18, comma 2-6, della L.R. n° 11/2004, con delibera di Consiglio Comunale n° 58 del 17.12.2014;
- la Variante Parziale n° 3 al Piano degli Interventi, relativa "all'adempimento a quanto previsto dall'art. 30, comma 1, lettera "F" della legge n° 98/2013" è stata approvata, ai sensi dell'art. 18, comma 2-6, della L.R. n° 11/2004, con delibera di Consiglio Comunale n° 59 del 17.12.2014;
- la Variante Parziale n° 4 al Piano degli Interventi riguardante l'approvazione del progetto preliminare dell'opera denominata "ampliamento e adeguamento del Museo Napoleonico" redatta ai sensi dell'art. 18, comma 2-6, della L.R. n° 11/2004 e dell'art. 19, comma 2, del D.P.R. n° 327 del 08.06.2001, è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 60 del 17.12.2014;
- la Variante Parziale n° 5 al Piano degli Interventi, riguardante l'individuazione di nuove piste ciclopedonali sul territorio comunale - approvazione progetto preliminare- è stata adottata, ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L.R. n° 11/2004 e dell'art. 19, comma 2, del D.P.R. n° 327 del 08.06.2001, con delibera di Consiglio Comunale n° 56 del 01.12.2014. Approvazione con DCC n° 8/2015.
- la Variante Parziale n° 6 al Piano degli Interventi relativa a Individuazione di un "Ambito di riqualificazione e riconversione da assoggettare ad Accordo Pubblico/Privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n° 11/2004 e s.m.i." è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 26 del 11.07.2015.
- la Variante Parziale n° 7 al Piano degli Interventi è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 6 del 17.02.2016.

vista:

- la Legge Regionale n.11/2004 ed in particolare l'art. 6 che norma la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale di inserire nei propri strumenti urbanistici accordi pubblico/privato per

assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione nel rispetto della legislazione vigente e senza pregiudizio di terzi, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono;

dato atto che:

- La presente proposta di accordo fa seguito alla manifestazione di interesse presentata in **data 28 aprile 2017 Prot 6400**;
- La presente proposta di accordo fa seguito alla manifestazione di interesse presentata in **data 28 aprile 2017 Prot 6401**;
- che i Promotori sono proprietari degli immobili così individuati in Comune di Arcole, **F. 2 mapp. 566 SUB.2 (parte)** per la superficie di **mq 35,40**;
- che i Promotori sono proprietari degli immobili così individuati in Comune di Arcole, **F. 2 mapp. 566 SUB.4 (parte)** per la superficie di **mq 253,76**;
- che obiettivo della presente proposta di accordo pubblico-privato è di dare attuazione concreta agli obiettivi strategici del Piano di Assetto Territoriale del Comune di Arcole, così come precisati nel "Documento del Sindaco" propedeutico alla redazione del Piano degli Interventi, attraverso modalità pianificatorie in grado di coniugare l'azione di governo pubblico delle trasformazioni urbane con un pieno protagonismo attuativo dei soggetti privati in esse coinvolti, in un quadro di equilibrio condiviso tra finalità pubbliche ed interessi privati;
- che tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contesto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi;
- che la presente richiesta è compatibile con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio e con la Valutazione Ambientale Strategica ad esso allegata, nonché con i vincoli e le prescrizioni di tutela e protezione del paesaggio, dell'assetto idrogeologico, dei beni culturali e delle infrastrutture previsti da provvedimenti o Piani sovraordinati alla pianificazione comunale;

considerato:

- che il recupero di fabbricati non più funzionali al fondo rientra tra gli obiettivi previsti dal "Documento del Sindaco";
- che il/i sottoscritto/i Promotore/i, proprietario/i dell'area oggetto della presente proposta si è/sono reso/i disponibile/i a dare attuazione a proprie cura e spese agli obiettivi sopracitati, a condizione che la destinazione urbanistica dell'area in esame venga con il P.I. modificata in zona agricola con schedatura di **Edifici Non Piu' Funzionali Alla Conduzione Del Fondo** (individuati ai numeri 8 e 9) allo scopo di temperare un'equa ripartizione dei benefici derivanti dall'accordo tra pubblica amministrazione ed i soggetti attuatori;
- che i parametri per la formazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati, ex art. 6 della L.R.V. n. 11/2004, sono comunque sottoposti al verificarsi della condizione del loro recepimento da parte del Consiglio Comunale con il provvedimento di adozione del Piano
- che l'esatta definizione delle opere e delle differenti funzioni cui esse saranno destinate sarà rimessa a una fase successiva, in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire, una volta eseguiti gli approfondimenti di dettaglio, nel rispetto della normativa in materia di LL.PP. per quanto applicabile;
- che le Parti danno atto che in sede di approvazione del PI l'accordo mantiene la sua validità nel caso vengano introdotte variazioni e modificazioni, anche a seguito di prescrizioni derivanti da pareri necessari per legge, sulle modalità attuative senza modificare le caratteristiche urbanistiche generali.

Considerato inoltre che:

- il Comune ritiene che la proposta della Ditta rivesta un rilevante interesse pubblico, in quanto:
 - a) **dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio;**
 - b) dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi e degli ambiti urbanizzati;
 - c) dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione gratuita da parte del Comune di Arcole delle aree identificate catastalmente al F. _____mapp __, per un valore economico significativo;
 - d) che l'accordo comporta il versamento del Contributo perequativo calcolato sulla superficie di cambio d'uso di edificio non funzionale per la realizzazione di **mc 100 di volume residenziale**, per un totale di **€ 9*100 mc = 900 € (Non Funzionale n° 8)**
 - e) che l'accordo comporta il versamento del Contributo perequativo calcolato sulla superficie di ampliamento dell'ambito di edificazione diffusa per la realizzazione di **mc 721**, per un totale di **€ 9*721 mc = 6.489 € (Non funzionale n° 9)**

- Che la proposta di accordo di pianificazione ai sensi del combinato disposto degli artt. 6, 18 e 19 della Legge Regionale Veneto n. 11/2004, è adottato dal Consiglio Comunale nell'ambito dell'ottava variante al Piano degli Interventi e in seguito approvato con nelle forme della trasparenza previste alla normativa;
- Che l'accordo di pianificazione e la sua attuazione sono disciplinati dalle NTO del PI;
- Che la stima del plusvalore, inteso quale differenza tra il valore finale degli immobili, generato dalla trasformazione urbanistica conseguente all'attuazione dell'accordo di pianificazione ed il valore iniziale degli stessi, nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, è rappresentata di seguito, ai sensi dei criteri di perequazione approvati con DGC n° 102/2012:
 - **€ 9*100 mc = 900 € (Non Funzionale n° 8)**
 - **9*721 mc = 6.489 € (Non funzionale n° 9)**

Tutto ciò premesso, a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, che rinunciano di Comune accordo e con il mio consenso all'assistenza di testimoni, convengono quanto segue:

Art. 1 - Premesse

Accordo tra Amministrazione Comunale e **DAL ZOVO SERAFINO e DAL ZOVO DAVIDE**

Le premesse, gli atti e le disposizioni in esse richiamati costituiscono parte integrante dell'accordo e si devono intendere qui integralmente riportati e conosciuti dalle parti.

Art. 2 – Contenuti dell'accordo

Il presente accordo regola le modalità attuative ed i contenuti dell'intervento urbanistico che interessa un'area estesa complessivamente di circa 890 mq si Superficie Territoriale, fatti salvi i più precisi in sede di titolo abilitativo e successivo frazionamento catastale, individuata catastalmente al foglio 3 mapp. 1003-1005-1007-1009-902-893. (PARTE)

L'accordo relativo a "**EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO**" si svilupperà secondo i seguenti criteri e parametri urbanistici, da attuarsi mediante intervento edilizio diretto con le seguenti caratteristiche:

- superficie territoriale dell'ambito di intervento: -
- superficie coperta da fabbricati: -
- volumi in progetto: 100 + 721 (da cambio d'uso)
- Livelli fuori terra: massimo : 2

L'intervento è inoltre subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni (se riportate all'interno della Scheda Norma adottata con il PI o se prescritte in sede di approvazione del PI):

- **attuale destinazione di P.R.G.:**

- "Z.T.O.agricola"

- **previsioni strategiche del P.A.T. da Tav. 4 – Carta della Trasformabilità:**

-

- **eventuali vincoli e/o criticità:**

-

- **individuazione catastale:**

F. 14 mapp. 447 (parte)

Le Parti si impegnano con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto del presente Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

Con il presente accordo sono approvati gli elaborati allegati quale parte integrante dello stesso, che hanno lo scopo di individuare planimetricamente le aree oggetto di intervento citate, e le volumetrie assegnate, lasciando la definizione di dettaglio al successivo progetto/PUA, e alla presentazione edilizia secondo la normativa vigente citata, con libertà di leggere modifiche sui dati parziali dell'intervento.

Art. 3 – Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire.

In sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

Art. 4 – Obblighi

Gli obblighi che i soggetti sottoscrittori assumono con il presente accordo sono i seguenti:

Al fine di assicurare la sostenibilità urbanistica ed edilizia dell'intervento e la necessaria dotazione di servizi, i soggetti si impegnano come di seguito espresso.

Parte privata:

- riconoscimento al Comune un beneficio pubblico [ulteriore rispetto all'interesse pubblico già oggettivamente rivestito dall'iniziativa] e precisamente un contributo straordinario di urbanizzazione (contributo perequativo) per realizzare opere pubbliche o di pubblico o di interesse pubblico pari alla somma di € 9*100 mc = **900 €** (Non Funzionale n° 8) - 9*721 mc = **6.489 €** (Non funzionale n° 9).

Ai sensi dell'Atto di Indirizzo approvato con DGC n° 102/2012.

Il versamento del contributo viene disciplinato dall'Art. 8 del presente accordo.

- progettazione e attuazione dell'intervento edificatorio proposto e approvato dal Comune prevedendo la progettazione e realizzazione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite dalle NTO del PI, correlate al carico urbanistico indotto dall'intervento, se risultate carenti in sede di richiesta del titolo abilitativo. Rientra nell'ambito delle obbligazioni del soggetto attuatore anche la progettazione e realizzazione delle predette opere –anche se ricadenti al di fuori dell'ambito di intervento – che risultassero necessarie per il collegamento con la viabilità ed i pubblici servizi esistenti.

Comune:

- recepimento nel PI dei contenuti urbanistici della proposta presentata dalla Ditta;
- conferma dell'Accordo nel Piano degli Interventi con la modifica della destinazione dell'area da ZTO agricola ad ambito di edificazione diffusa coerentemente con le indicazioni del PAT e della VAS.
- Il Comune si impegna a proporre l'assunzione negli atti di pianificazione attuativa e nei permessi di costruire comunque denominati le previsioni concordate con il privato per garantire, nel rispetto della disciplina di diritto vigente, il recepimento dei contenuti dell'accordo.

Art. 5 - Validità dell'accordo

I tempi d'attuazione degli interventi di interesse pubblico e di quelli privati, rientrano in ogni caso entro i 5 anni di validità del PI.

Trascorso detto termine, gli edifici privati eventualmente non ancora (in tutto o in parte) costruiti, potranno essere realizzati a condizione che tutte le opere di urbanizzazione siano state ultimate, e favorevolmente collaudate.

Art. 6 - Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 7 - Obbligazioni di carattere generale

La Ditta assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora alla Ditta dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

A garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti con il presente Accordo il Proponente presenta in allegato:

- la ricevuta di versamento del 50% del contributo perequativo ai sensi della DGC N°102/2012, pari a

450 € (Non Funzionale n° 8)

3.245 € (Non funzionale n° 9)

per la quale il Comune di Arcole riconosce la regolarità e rilascia quietanza con la firma del presente atto.

- Il soggetto attuatore si impegna a versare il 50% del rimanente contributo pari a

450 € (Non Funzionale n° 8)

3.245 € (Non funzionale n° 9)

entro la data di approvazione dell'ottava Variante al PI;

A garanzia del versamento del contributo perequativo, in caso di mancato versamento nei termini previsti dall'Accordo e concordati con l'Amministrazione Comunale, il soggetto attuatore costituisce a favore del Comune idonea garanzia fidejussoria bancaria o di primaria compagnia assicurativa a prima richiesta per la restante parte del contributo perequativo, corrispondente a €pari al 50% del beneficio pubblico riconosciuto al Comune, prestata da_____.

L'importo garantito potrà essere ridotto gradualmente, a seguito del versamento delle rate; la polizza fideiussoria dovrà avere i requisiti, le condizioni ed i contenuti previsti per i contratti pubblici ai sensi del Decreto Legislativo 163/2006 e succ. modificaz. in quanto applicabili.

Art. 8- Rapporti con i terzi

L'accordo, per quanto a conoscenza delle parti contraenti, non comporta pregiudizio dei diritti dei terzi.

Sono fatti salvi sia i diritti riconosciuti ai terzi dalla legge, in merito alla normativa sulle distanze dai fabbricati, sia i diritti edificatori attribuiti agli stessi dalla pianificazione vigente e dal Piano degli Interventi.

Art. 9- Recesso, controversie e inadempienze

Il Comune per ragione di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno al soggetto attuatore.

Nell'eventualità che il PI sia approvato con contenuti solo parzialmente con quelli proposti dal Proponente e tali da rendere possibile solo un'attuazione parziale dell'iniziativa prospettata, il presente accordo perderà efficacia se entro i sei mesi le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo di questo accordo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti ed interessi.

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art.11, comma 5 della L. 241/1990 alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

In caso di risoluzione del presente accordo per causa non imputabile all'Amministrazione Comunale, nonché in caso di fallimento o di assoggettamento ad altra procedura concorsuale, o inadempimento senza giusta causa dei tempi previsti ai sensi dell'art. 6 del presente accordo, il versamento del contributo perequativo nei termini di cui all'art. 7 del presente accordo rimarranno definitivamente acquisite all'Amministrazione comunale senza alcun obbligo di rimborso o restituzione a titolo di penale per l'inadempimento.

L'inadempimento da parte del privato degli obblighi da parte del privato comporterà la possibilità per l'Amministrazione comunale di recedere dal presente accordo riclassificando l'area oggetto di accordo come da precedente PRG vigente.

Analogamente, l'inadempimento da parte del Comune comporterà per la ditta proponente il diritto di avvalersi dei rimedi previsti dal Codice Civile e, se del caso, delle norme che regolano l'azione amministrativa della Pubblica Amministrazione.

L'eventuale trasferimento a soggetti terzi degli obblighi derivanti dal presente accordo è condizionato all'approvazione preventiva dell'Amministrazione Comunale e pertanto nessun effetto potrà avere detto trasferimento nei confronti dell'Amministrazione Comunale in mancanza del suo consenso.

La risoluzione del presente accordo, a qualunque titolo fosse determinata, costituisce il presupposto per l'approvazione di una specifica delibera dell'organo comunale competente di revoca o decadenza delle previsioni dell'atto di pianificazione territoriale e urbanistica ivi pattuite, e di ogni altro atto o provvedimento presupposto, connesso o consequenziale, ai sensi dell'art. 21 quinquies della legge 7 agosto 1990, n° 241 e smi.

Art. 10– Spese e tasse

Le spese tutte di stipulazione, di registrazione e di trascrizione del presente accordo e degli atti di trasferimento delle proprietà, nonché quelle ad esse connesse, sono a carico del Proponente.

Art. 11– Disposizioni conclusive

Per quanto non previsto dal presente accordo si rinvia alla vigente disciplina generale prevista dall'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n° 241 e smi.

Si allega:

_____ .

Arcole, li...

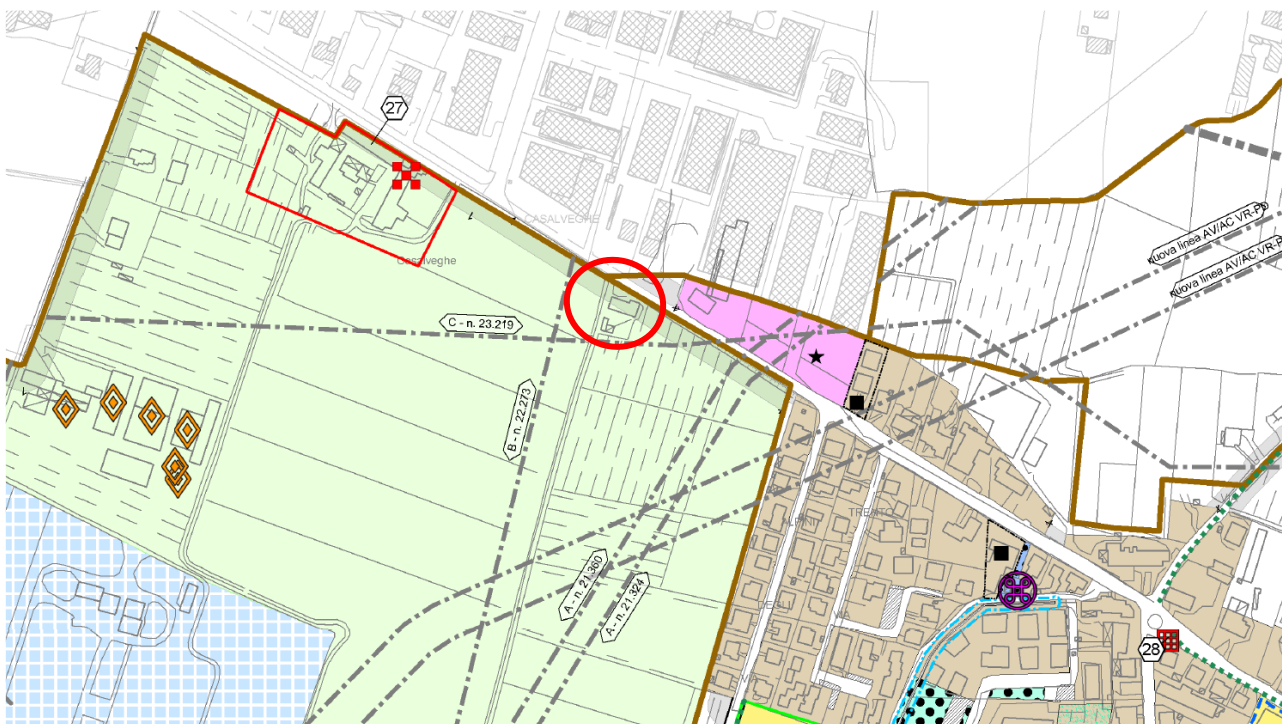
Sottoscrivono per conferma e accettazione:

ALLEGATO ALL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

N° progressivo richiesta:
Nominativo:

28B
DAL ZOVO SERAFINO E DAL ZOVO DAVIDE

PI STATO DI FATTO - SCALA 1:5000



PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:5000

