

Schema Accordo tra Comune e soggetto privato inerente richiesta di Variante urbanistica al Piano degli Interventi del Comune di Caldiero VR



Piano degli Interventi N. 11 del Comune di Caldiero



SCHEMA DI ACCORDO TRA COMUNE DI CALDIERO

E

SOGGETTO PRIVATO

(art. 11 L. 07/08/1990, n. 241 e artt. 6 e 17 comma 4bis della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 e s.m.i.)



L'anno duemilaventuno (2021), il giorno 23 (ventitre) del mese di marzo in Caldiero (Verona), nella residenza municipale, il COMUNE DI CALDIERO rappresentato da:

FRANCESCA STRAZZA nata a Soave (VR) il 24/05/1979 domiciliato per la carica presso il **Comune di Caldiero**, che interviene e agisce e stipula nella sua qualità di Responsabile dell'Area Urbanistica Edilizia Privata in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Caldiero, con sede municipale in Piazza Marcolongo n° 19 (CF/P.IVA 00252060231) ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett.c) e art. 109, comma 2 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n° 267, e autorizzato alla firma del presente atto con Decreto del Sindaco n. 10/2020, di qui in avanti indicato anche come "**il Comune**" da una parte,

e

ALBERTO PIVA, nato a Cologna Veneta (VR) il 19/12/1974 C.F. PVILRT74T19C890N domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene e agisce e stipula nella sua qualità di legale rappresentante della ditta **STELLA SRL – UNIPERSONALE**, C.F./P.IVA 03091130249 con sede in ARCOLE (VR) VIALE DEL LAVORO, quale proprietaria per 1000/1000 (millesimi) dell'immobile censito al Catasto in comune di Caldiero (VR) al foglio 7 mappale n. 628 di are 12.20, mappale n. 631 di are 132.80, mappale n. 637 di are 16.88, mappale n. 638 di are 00.94, mappale n. 639 di are 00.90, mappale n. 640 di are 00.87, mappale n. 641 di are 00.06, mappale n. 642 di are 14.55, mappale n. 643 di are 01.39, mappale n. 644 di are 00.64, mappale n. 645 di are 14.95, mappale n. 646 di are 42.23, mappale n. 647 di are 00.09, mappale n. 648 di are 00.80, in qualità di proponente l'intervento in questione, di seguito denominato "**proponente**" dall'altra parte;

PREMESSO:

- che il Comune di Caldiero (VR) è dotato di P.R.C. costituito da:
 - P.A.T.I. (Piano Assetto Territorio Intercomunale) adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 09 del 22.03.2007, approvato con Conferenza dei Servivi in data 06.12.2007 e ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. n. 11/2004, con D.G.R. n. 4152 del 18.12.2007 (pubblicato sul BURV n. 7 del 22.01.2008) vigente dal 06.02.2008;
 - Variante n. 1^a al P.A.T.I. limitatamente al territorio del Comune di Caldiero ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 14/2017 adottata con D.C.C. n. 3 del 27.02.2019 e approvata con DCC n. 12 del 09.07.2019;

- Variante n. 3^a al P.A.T.I. di adeguamento al P.T.C.P. limitatamente al territorio del Comune di Caldiero ai sensi della L.R. n. 11/2004 e sm.i. adottata con D.C.C. n. 35 del 27/11/2020;
 - P.I. (Piano degli Interventi) per il “Centro Storico e per il Sistema dell’edilizia con valore storico ambientale esterna al Centro Storico” approvato con DCC n. 12 del 13.05.2010 e DCC n. 28 del 29.07.2010;
 - 2^a Variante al Piano degli Interventi per la Ricomposizione Cartografica e Normativa – adottata ai sensi dell’art.18 della L.R. n.11/2004 e s.m.i. con DCC n. 28 del 25.10.2011 – approvata con DCC n. 5 del 14.02.2012, vigente dal 14.03.2012;
 - 3^a Variante al Piano degli Interventi per il recepimento degli accordi di programma ex art. 6 L.R. n.11/2004, adeguamento cartografico e normativa – adottata ai sensi dell’art. 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. con DCC n.33 del 15.12.2011 – approvata con DCC n. 9 del 20.03.2012, vigente dal 06.05.2012;
 - le seguenti varianti puntuali al Piano degli Interventi a seguito di procedimenti SUAP: “Variante n. 4^a al Piano degli Interventi ai sensi dell’art. 8 del D.P.R. 160/10 - inerente il cambio d’uso da agricolo a commerciale di parte di fabbricato sito in località “I Caloseni” approvata con D.C.C.n. 40 del 12.09.2013;
 - Variante n. 5^a al Piano degli Interventi ai sensi dell’art. 8 del D.P.R. 160/10 inerente il cambio d’uso da agricolo/spaccio aziendale a commerciale di parte di fabbricato, sito nel Comune di Caldiero (VR) in via Musi, 26, approvata con D.C.C. n° 6 del 15.04.2014;
 - Variante n. 6^a al Piano degli Interventi ai sensi dell’art. 8 del D.P.R. 160/10 per la realizzazione di una struttura agricola produttiva per lo stoccaggio e la lavorazione della frutta ai sensi della Legge Regionale n. 11/2004” approvata con D.C.C.n.31 del 05.08.2014;
 - Variante n. 7^a al Piano degli Interventi ai sensi dell’art. 8 del D.P.R. 160/10 inerente il cambio d’uso per la realizzazione di una casa funeraria e sala del commiato”, in un fabbricato sito in via dell’industria 33/35 Comune di Caldiero ai sensi dell’art. 4 della legge regionale 55/12 approvata con D.C.C. n.9 del 18.06.2015;
 - Variante 8^a: “Variante al Piano degli Interventi per il recepimento degli accordi di programma ex art. 6 L.R. 11/2004, e modifiche puntuali” ai sensi dell’art. 18 della L.R. n°11/2004 e s.m.i., adottata con D.C.C. n. 24 del 31.05.2016 e approvata con D.C.C. n. 50 del 29.11.2016;
 - Variante 9^a: “Variante al Piano degli Interventi ai sensi dell’art. 18 della L.R. n°11/2004 e s.m.i.”, adottata con D.C.C. n. 28 del 05.10.2018 e approvata con D.C.C. n. 53 del 17.12.2018;
 - Variante 10^a: “LAVORI PUBBLICI: PERCORSO CICLABILE DI CONNESSIONE TRA CALDIERO E CALDIERINO APPROVAZIONE PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA AGGIORNATO E CONTESTUALE ADOZIONE DELLA VARIANTE N.10 AL P.I.”, adottata con D.C.C. n. 49 del 17.12.2018, approvata e dichiarata efficace con DCC n. 13 del 09.07.2019;
- che l’articolo 11 della Legge 07/08/1990, n. 241, concernente la partecipazione al procedimento amministrativo, 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;
 - che l’art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241, 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, e sono

soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;

- che 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 poter 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;
- che il D.P.R. n. 380/2001 all'art. 16, al comma c. 4, lett. d-ter) definisce il "contributo straordinario" e al comma 4 – bis;
- che il Comune, nell'ambito della propria attività pianificatoria, ritiene che la stipulazione di accordi formati ai sensi dei richiamati art. 11 della Legge 241/1990 e artt. 6 e 17 comma 4bis della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 possa costituire valido strumento per recepire nella pianificazione iniziative di incidenza strategica sull'assetto del territorio, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, dei principi di sussidiarietà, adeguatezza ed efficienza consacrati dal comma 2 dell'art. 2 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11, e senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- il Comune di Caldiero ha in corso di redazione il P.I. (Piano degli Interventi) n° 12 – Variante Tematica, strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità;
- che il "proponente" è proprietario dell'immobile censito al Catasto terreni in comune di Caldiero (VR) al foglio 7 mappale n. 628-631-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648;
- che i suddetti immobili sono destinati dal vigente P.R.C. come:
 - Parte ZTO C2 soggetta a PUA, parte ZTO F compresa all'interno del PUA
 - *Ambiti residenziali: ZTO C2/33-35-36*
 - *Ambiti a Standard: ZTO Fc 20-21-23-24*
 - *Ambiti a Standard: ZTO Fd/31*
- Che il PI in progetto prevederà le seguenti destinazioni:
 - ZTO C2 soggetta ad accordo pubblico/privato
 - Ambito residenziale soggetto a PUA: ZTO C2/33
 - Ambito ZTO F extra-ambito : ZTO Fc/20
- Che in sede di progettazione dell'area a standard extra ambito potranno essere previste compensazioni tra categorie come previsto dalla normativa, sulla base delle necessità di utilizzo dell'area.

CONSIDERATO:

- Che in questa fase preliminare di elaborazione della proposta di PI, da sottoporre poi all'adozione e approvazione del Consiglio Comunale, sussistono le condizioni previste dalla citata legge regionale per addvenire ad accordo ai sensi degli artt. 6 e 17 comma 4bis della LRV n° 11/2004 e smi;
- Che la proposta risulta essere stata presentata da soggetto avente la disponibilità dell'area oggetto della proposta stessa e comporta l'inserimento negli atti di pianificazione urbanistica comunale, in ragione dei contenuti indicati dalla proposta stessa
- Che la Giunta Comunale ha approvato il presente accordo con deliberazione n. 24 del 16.03.2021, nei

limiti della sua competenza in questa fase procedurale, ossia ai fini della definitiva formulazione della proposta di PI da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, il tutto in conformità alle disposizioni della vigente Legge Regionale del Veneto n° 11/2004 e smi;

- Che questo accordo costituirà un allegato al PI e pertanto diventerà efficace se e quando saranno definitivamente approvati e resi efficaci i correlati strumenti di pianificazione urbanistica.

TUTTO CIÒ PREMESSO

Tra il Comune e il proponente si conclude, ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241 e degli artt. 6 e 17 comma 4bis della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 per l'aspetto urbanistico il seguente accordo convenzionale.

Articolo 1 - Approvazione degli atti

Le premesse e gli allegati sono condivisi, acquisiti e approvati quale parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Articolo 2 - Rapporti con il Piano degli Interventi

Il presente accordo sarà recepito dal Piano degli Interventi n. 11 ai sensi dell'art. 18 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 e ne costituirà parte integrante.

Articolo 3 - Obiettivi e obblighi dell'accordo convenzionale

Gli obiettivi e obblighi che i soggetti sottoscrittori intendono raggiungere con il presente accordo sono i seguenti:

Il Comune:

SI IMPEGNA

a modificare la pianificazione urbanistica del Piano degli Interventi prevedendo:

- a) ZTO C2 soggetta ad accordo pubblico/privato: Ambito residenziale soggetto a PUA: ZTO C2/35.
ZTO C2 di progetto: mq. 14.930
- b) Ambito ZTO F extra-ambito : ZTO Fc/20
- c) Volumetria ammissibile: 11.000 mc (invariato)
- d) l'adeguamento degli elaborati di P.I. al fine di recepire quanto sopra;

Il proponente:

SI IMPEGNA:

- 1) a corrispondere al Comune di Caldiero l'importo di € 109.500,00 («CENTONOVEMILACINQUECENTOEURO») quale contributo perequativo secondo il calcolo qui di seguito specificato,
 - QUOTA 1 – Valorizzazione area agricola 4.380 mq x € 20/mq (valore area agricola) = € 87.600,00
 - QUOTA 2 – Quota di perequazione pari a € 5,00/mq relativa alla trasformazione dell'area da F a C2 senza ulteriore volume = 4.380 mq x € 5/mq (incidenza perequazione) = € 21.900,00.

Il beneficio si traduce nella valorizzazione della parte da trasformare che viene calcolata in € 25,00/mq relativamente alla porzione di area riclassificata da ZTO F a ZTO C2, ma senza volume aggiuntivo.

La modalità di corresponsione del beneficio pubblico corrisponderà alla realizzazione di opere pubbliche tipo pista ciclabile ed altro a scomputo dell'importo del contributo perequativo fino a concorrenza della cifra sopra esposta, esclusi IVA e oneri di legge. Le opere pubbliche da realizzare saranno identificate dall'Amministrazione Comunale con successivo provvedimento.

Le opere di pubblica utilità tipo pista ciclabile e altro dovranno essere realizzate entro e non oltre il 31 marzo 2022; nel caso in cui il Proponente non realizzi tali opere entro tale data, lo stesso Proponente dovrà versare all'Amministrazione Comunale l'importo del contributo perequativo nei successivi quindici giorni.

A garanzia della corretta esecuzione del presente accordo, nonché della regolare esecuzione delle opere di pubblica utilità tipo pista ciclabile ed altro compensative, il Proponente depositerà fidejussione assicurativa emessa da primaria compagnia nazionale valida fino allo svincolo del Comune medesimo, pari al valore di 109.500,00 € a prima richiesta e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. Essa perderà efficacia e verrà restituita in esito o all'integrale pagamento del contributo perequativo dovuto al Comune o alla verifica favorevole dei lavori eseguiti mediante rilascio di certificato di regolare esecuzione. Il rilascio del certificato di regolare esecuzione non esonera il Proponente dalla garanzia per vizi occulti o successivi di cui all'art. 1669 del codice civile.

L'impegno di cui sopra è condizionato all'approvazione da parte del Comune di Caldiero del Piano degli Interventi n. 11 che individui la nuova previsione edificatoria sugli immobili di proprietà del proponente e censiti al Catasto in Comune di Caldiero al foglio 7 mappale n. 628-631-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648.

- 2) A cedere al Comune di Caldiero la superficie di mq 9.000 individuati nel PI come Fc/20 entro 90 giorni dall'efficacia dell'accordo, previo frazionamento a cura e spese del proponente.
- 3) A corrispondere al Comune di Caldiero la somma di 23.968,02€ «VENTITREMILANOVECENTOESSANTOTTO/02 EURO», quale importo da monetizzare per standard non realizzati rispetto al PUA approvato come di seguito specificato:

- valore area ai fini IMU determinata con DGC n.88/2014: Zona 4 – 72,20€/mq per zona C2 da urbanizzare; $73,20€ \times 70\% = 51,24€$
- Superficie area a standard non realizzata x valore area ai fini IMU determinata con DGC n.88/2014 = $467,76 \text{ mq} \times 51,24 \text{ €/mq} = 23.968,02 \text{ €}$

Tale importo dovrà essere espressamente richiamato nella convenzione che sarà legata al piano urbanistico attuativo della zona C2/35, che dovrà contenere il termine di scadenza di corresponsione di tale importo e la relativa fidejussione assicurativa o bancaria a garanzia della corretta esecuzione della stessa convenzione.

- 4) A non richiedere e pretendere dal Comune, in nessun caso, la restituzione della perequazione, in tutto o in parte, versata al Comune, nel caso in cui le varianti oggetto del presente accordo siano state introdotte e approvate nel P.I.;

Articolo 4 - Adempimenti, modalità e tempi di attuazione

Le Parti si danno reciprocamente atto che:

- gli allegati, la visura e la mappa catastale con individuazione dei mappali oggetto di accordo e di quanto richiesto fanno parte integrante del presente accordo convenzionale;

Articolo 5 - Efficacia

Le obbligazioni contenute nel presente accordo sono immediatamente impegnative per la parte proponente già al momento della sottoscrizione della proposta. L'efficacia del presente accordo è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Piano degli Interventi n. 11 che sarà adottato dal Comune. Da quel momento saranno, altresì, efficaci le obbligazioni a carico del Comune.

Nel caso in cui il Piano degli Interventi n. 11 fosse approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli descritti nel presente accordo, il presente accordo diverrà automaticamente inefficace se entro i successivi 2 (due) mesi le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a temperare equamente i rispettivi diritti ed interessi. Nell'ipotesi prevista dal comma precedente, così come nell'ipotesi di inadempimento del proponente che determini la risoluzione del presente accordo, il Comune avrà la facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo al proponente.

Articolo 6 - Estensione degli impegni e dei vincoli

Il proponente assume le obbligazioni di cui al presente accordo per sé, successori ed aventi causa anche a titolo particolare e comunque si obbliga, in caso di alienazioni o di costituzioni di diritti reali relativi ad aree od edifici inclusi nell'ambito, a trasferire in capo agli aventi causa tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente accordo, che all'atto del trasferimento non fossero, in tutto o in parte, adempiuti.

Articolo 7 - Inadempimento

La violazione del presente accordo ad opera del proponente comporta il ritiro del procedimento amministrativo di pianificazione.

Articolo 8 - Controversie

In caso di controversie inerenti all'esecuzione del presente accordo non risolvibili dalle Parti in conformità alla normativa del Codice dei contratti D. Lgs. 163/2006, le stesse sono devolute al giudice ordinario del Tribunale del Foro di Verona.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005

IL PROPONENTE

Piva Alberto, ditta Stella s.r.l.

IL COMUNE DI CALDIERO

arch. Francesca Strazza

L'anno 2021, addì 23 del mese di marzo, io Sottoscritto dott. Nicola Fraccarollo, Segretario Comunale del Comune di Caldiero, ho iscritto la presente scrittura al n. 07 del Repertorio delle scritture private del Comune di Caldiero.

Il Segretario Comunale
dott. Nicola Fraccarollo