

COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA (VR)  
ACCORDO DEFINITIVO DI PIANIFICAZIONE  
EX ART. 6 L.R.V. n. 11/2004

Tra:

- **IL COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA (VR)** con sede in Contrada Cà Montagna n. 11, Codice Fiscale e P. I.V.A. 00414190231, legalmente rappresentato dall'Arch. Cesare Benedetti nato a Negar (VR) il 07/09/1964, responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica per Decreto Sindacale n. 173/2017, domiciliato per la carica nella residenza municipale, che nel proseguo del presente atto sarà denominato per brevità anche "Comune";  
e
- La Ditta **CAURLA FAUSTO IMP. EDILE SRL**, con sede in Via Sanguettara di Sopra, 37010 Caprino V.se, C.F./P.I. 01950520237, legalmente rappresentata dal Sig. **Caurla Fausto**, che nel proseguo del presente atto sarà denominata anche "Soggetto attuatore"

**PREMESSO CHE**

- a. il Comune di San Zeno di Montagna è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R.V. n. 3670 del 28.08.1996 e successive modificazioni;
- b. il Piano di Assetto del Territorio è stato approvato in data 28.02.2014 con Conferenza di Servizi, ratificato con deliberazione della GIUNTA REGIONALE VENETO n. 345 del 25 marzo 2014 pubblicata sul B.U.R. n. 39 del 11 aprile 2014;
- c. la L.R.V. 11/2004 attribuisce al P.A.T. la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo ed al P.I. la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;
- d. l'art. 6 della L.R.V. 11/2004 prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono e sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;
- e. con delibera di C.C. n. 12 del 23.04.2015 avente ad oggetto: "DOCUMENTO DEL SINDACO PER IL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI PREVISTO DALL'ART. 18 COMMA 1 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11 – ILLUSTRAZIONE", è avvenuta l'illustrazione da parte del Sindaco del documento programmatico del primo Piano degli Interventi, con cui si è dato avvio al procedimento di consultazione, partecipazione e concertazione sullo strumento urbanistico in formazione, con enti pubblici e privati nonché associazioni economiche e sociali eventualmente interessati, ai sensi dell'articolo 18 comma 2 della L.R.V. 11/2004;
- f. con delibera di C.C. n. 25 del 28.09.2015 è stato approvato "L'Atto di Indirizzo - Manifestazioni di interesse e contributo perequativo, quantificazione, iter e modalità di corresponsione";
- g. in data 15.10.2015 si è provveduto alla pubblicazione dell' "Avviso Pubblico" per l'acquisizione delle proposte finalizzate alla formazione del primo Piano degli Interventi;
- h. a seguito dell'illustrazione del Documento del Sindaco ed in linea con tale atto, il Soggetto Proponente ha presentato in data 26/11/2015 acquisita al P.G. n. 8923 (rubricata come manifestazione di interesse n. M/04), successivamente integrata in data 05/05/2017 e acquisita al P.G. 3529, una

proposta di progetto/iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel P.I. del Comune;

- i. la suddetta proposta prevede quanto segue: individuazione di una nuova area a destinazione residenziale, per immobile ubicato in Località Cà Sartori, identificato catastalmente al foglio n. 11 mapp.li 2991 e 2972, per una volumetria pari a mc. 1.200,00; la proposta prevede a titolo perequativo la demolizione di fabbricato sito in via Monsignor G. Lenotti, censito al catasto al foglio n. 7 mapp.le n. 688, per la realizzazione e cessione in suo luogo di parcheggio ad uso pubblico;
- j. la "Manifestazione di Interesse" avanzata risulta coerente e compatibile con il P.A.T. e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- k. la suddetta "Manifestazione di Interesse" è stata valutata favorevolmente con deliberazione di Giunta Comunale n. 30 del 27.03.2017 subordinata alla valutazione dell'opportunità di acquisizione al patrimonio comunale dell'immobile censito al foglio 7 mapp.le 688 quale spazio da destinarsi ad uso pubblico;
- l. a seguito della documentazione integrativa prodotta, finalizzata alla valutazione del bene proposto in permuta ed in particolare alla perizia di stima sul valore del bene e al costo tecnico di manutenzione straordinaria, si è accertato che gli oneri sopraccitati superano quelli derivanti dall'applicazione dell'importo perequativo dovuto per l'area chiesta in trasformazione;
- m. si rileva non conveniente l'acquisizione del bene proposto in permuta in quanto economicamente non vantaggioso oltre che non sostenibile in considerazione delle attuali disponibilità di bilancio;
- n. il rilevante interesse pubblico derivante dalla monetizzazione dell'importo perequativo e quantificato in € 72.000,00 (settantaduemila/00) rappresenta opportunità di migliore utilizzo per la realizzazione di opere di interesse pubblico;
- o. il Soggetto Attuatore si è fatto carico di verificare l'effettiva fattibilità dell'intervento urbanistico-edilizio accertando le condizioni dello stato dei luoghi e le eventuali autorizzazioni necessarie di competenza di amministrazioni diverse dal Comune di San Zeno di Montagna;
- p. secondo quanto esposto dal Soggetto Attuatore la proposta di progetto/iniziativa non reca pregiudizio ai diritti di terzi;

#### **PRECISATO CHE**

- q. che in data 26/03/2018 il Soggetto Attuatore ha prodotto fidejussione assicurativa a prima richiesta n. 731439218 rilasciata da Allianz Spa, con effetto dal 26/03/2018 al 26/03/2019 a garanzia della corresponsione del 50% del contributo perequativo pari a € 36.000,00 (trentaseimila/00);
- r. il presente Accordo sarà recepito da parte del Consiglio Comunale con il provvedimento di approvazione del primo P.I. del Comune di San Zeno di Montagna;
- s. decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, di cui al presente Accordo, decadranno ai sensi del comma 7 dell'art. 18 della L.R.V. 11/2004 e si intenderà applicabile, fino all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica, l'art. 33 della sopraccitata legge; in tali casi il proponente privato non potrà rivendicare alcunché a titolo di rimborso e/o risarcimento e/o indennizzo;
- t. gli interventi di cui al presente Accordo diverranno attuabili a livello edilizio previo rilascio delle opportune autorizzazioni previste per legge. Il soggetto attuatore provvederà direttamente a propria cura e spese alla redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei progetti edilizi per le richieste dei relativi titoli abilitativi;

## DATO ATTO CHE

- u. il Soggetto Attuatore è proprietario pieno ed esclusivo degli immobili siti in Comune di San Zeno di Montagna aventi una superficie catastale complessiva di 1.315,00 mq e identificati catastalmente al foglio n. 11, mapp.li 2991, 2972, individuati nel P.R.C. come zona di tipo "E - Agricola";
- v. l'esatta definizione delle opere edilizie e delle differenti funzioni cui esse saranno destinate sarà rimessa a una fase successiva, in sede di pianificazione attuativa e progetto edilizio.

## CONSIDERATO INOLTRE

- w. che il Comune ritiene che la proposta del Soggetto Attuatore rivesta un rilevante interesse pubblico, in quanto:
  - dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili, con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio posti alla base del PAT;
  - dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione del contributo perequativo da parte del Comune di San Zeno di Montagna, per un valore economico significativo, da destinare alla realizzazione di opere pubbliche e/o servizi di interesse pubblico;

## SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

### Art. 1 - Premesse

1. Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo e si intendono conosciute ed accettate dalle parti.

### Art. 2 – Oggetto dell'accordo

1. L'intervento urbanistico interessa un'area avente superficie territoriale complessivamente pari a 1.315 mq, fatti salvi i più precisi in sede di titolo abilitativo e successivo frazionamento catastale, distinta al Catasto del Comune di San Zeno di Montagna al foglio n.11 mapp.li 2991, 2972, quale ambito di intervento del presente accordo da individuarsi come area a destinazione residenziale;
2. L'intervento ha per oggetto l'A.P.P. n. 01, ATO In 01 per aree rubricate (con eventuale precisazione in fase di stesura definitiva del nuovo P.I.) nel repertorio normativo al n. C2/12, come riportato nella planimetria allegata (Allegato A) al presente atto quale parte integrante dello stesso, consistente nella realizzazione di un intervento di tipo residenziale da attuarsi Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ed avente i seguenti indici urbanistici:

#### 2.1. Area al numero C2/12

- 2.1.1. superficie catastale territoriale dell'ambito di intervento: **1.315,00 mq.;**
- 2.1.2. volume edificabile puntuale: mc **1.200**;
- 2.1.3. superficie coperta massima: 35% della superficie fondiaria;
- 2.1.4. livelli fuori terra massimo: 2;

- 2.2. l'intervento è inoltre subordinato al rispetto degli indici stereometrici definiti dal P.I. per la zona di appartenenza nonché alle prescrizioni fornite dalle norme tecniche del P.I..
- 3. Le parti convengono fin d'ora che il provvedimento di approvazione del P.U.A. può modificare il P.I. in applicazione del punto "Norma di Flessibilità" dell'art. 2 a titolo "Elaborati del P.A.T. e loro efficacia" delle N.T.O., senza che sia necessaria l'approvazione di una variante secondo i criteri e limiti ivi stabiliti;
- 4. Le parti si impegnano ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto del presente Accordo.

### **Art. 3 – Oneri ed obblighi del soggetto attuatore**

1. Al fine di assicurare la sostenibilità urbanistica ed edilizia dell'intervento nonché la necessaria dotazione di servizi, il soggetto attuatore si impegna:
  - 1.1.a riconoscere al Comune, a titolo di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse, la somma pari ad €/mc 60 x mc. 1.200= € 72.000; a fronte della presentazione della ricevuta di versamento del contributo perequativo straordinario di urbanizzazione come sopracitato il Comune provvederà alla restituzione della fidejussione n. 731439218 prodotta ai sensi del punto "q" in premessa.
  - 1.1.a realizzare e cedere/vincolare ad uso pubblico, le dotazioni di aree per servizi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria determinate ai sensi di legge da quantificarsi e individuarsi in fase di elaborazione del P.U.A. oppure alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'attuazione dell'intervento urbanistico-edilizio;
- 1.2. a stipulare il presente Accordo nella forma di Atto Pubblico nei termini di 45 giorni dalla data di efficacia del P.I..

### **Art. 4 – Impegno del Comune**

1. Il Comune di San Zeno di Montagna si impegna ad attivare e concludere, secondo i principi desumibili dalla legge 241/90 e s.m.e i. e dalle leggi speciali che disciplinano le singole fattispecie, le necessarie procedure amministrative conseguenti all'attuazione del presente accordo.
2. Il Comune San Zeno di Montagna si impegna ad assumere negli atti di pianificazione attuativa le previsioni concordate con il privato per garantire, nel rispetto della disciplina di diritto vigente, il recepimento dei contenuti dell'accordo.

### **Art. 5 – Attuazione degli interventi**

1. Gli interventi, in adempimento alle previsioni del P.I., saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa/permesso di costruire convenzionato/permesso di costruire o altro titolo edilizio, affinché possano essere approvati entro i termini stabiliti dal successivo articolo 6;
2. All'istanza di P.U.A. dovrà essere allegato lo schema di convenzione urbanistica che, in attuazione degli obblighi assunti con il presente accordo, dovrà contenere:
  - 2.1.l'impegno a realizzare gli interventi previsti secondo gli indici stereometrici approvati, le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria mancanti ed espressamente descritte sulla base di progetti definitivi e di appositi preventivi di costo;
  - 2.2.la cessione al Comune o il vincolo di destinazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria già esistenti e di quelle da realizzare ai sensi del precedente punto scomputando il loro costo unicamente dalla quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione e fermo restando il pagamento della quota relativa al costo di costruzione; qualora tuttavia il cessionario si impegni ad applicare prezzi di vendita o canoni di locazione in conformità alle disposizioni vigenti statali e regionali, lo stesso ha titolo all'esenzione dal pagamento della quota di contributo relativa al costo di costruzione;
  - 2.3.in caso di edilizia convenzionata, i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione;
  - 2.4.i termini, entro i quali deve essere ultimata la costruzione delle opere previste, nonché le modalità circa l'attuazione e la gestione delle stesse;
  - 2.5.le sanzioni convenzionali e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
3. L'attuazione dell'intervento potrà avvenire anche per stralci funzionali, purché le opere di urbanizzazione

funzionali ad ogni singolo stralcio siano previste ed evidenziate nel progetto allegato al titolo abilitativo edilizio e regolarmente collaudate prima della richiesta del certificato di agibilità dell'immobile cui sono pertinenti.

#### **Art. 6 - Validità dell'accordo**

1. Il presente Accordo diverrà vincolante per l'Amministrazione solo al verificarsi della condizione del suo recepimento da parte del Consiglio Comunale con il provvedimento di adozione del primo piano degli interventi e della definitiva conferma con il provvedimento di approvazione.
2. Qualora nella fase di approvazione del P.I. vengano introdotte variazioni e modificazioni alla proposta di accordo che non modifichino le caratteristiche urbanistiche generali, i parametri dimensionali volumetrici ed il calcolo del beneficio pubblico, l'Accordo sarà da ritenersi a tutti gli effetti valido e vincolante per il soggetto proponente; la sottoscrizione in forma di atto pubblico dell'Accordo non sarà invece dovuta se le variazioni introdotte, tali da modificare in termini qualitativi e quantitativi i contenuti originali dell'Accordo stesso, vengano respinte dal proponente con comunicazione scritta da far pervenire al Comune entro 20 giorni dalla data di efficacia del P.I.; in tale ultimo caso verrà disposto lo svincolo della garanzia fideiussoria prodotta;
3. Decorso inutilmente il termine di 45 giorni dalla data di efficacia del P.I. per la stipula dell'Accordo pubblico-privato nella forma di Atto Pubblico le previsioni urbanistiche operative di trasformazione decadranno e all'immobile si applicheranno le norme e le previsioni urbanistiche antecedenti all'Accordo stesso; in tal caso l'Amministrazione provvederà ad escutere la polizza fideiussoria al 50% del suo valore e corrispondente ad € 18.000,00 (diciottomila/00), pari al 25% dell'intero valore del contributo perequativo), quale indennizzo per la trasformazione urbanistica non perfezionata.
4. La validità del presente accordo cessa nel caso dell'entrata in vigore di vincoli derivanti da atti di pianificazione sovraordinata; in tal caso al soggetto attuatore sarà dovuta la restituzione dell'importo perequativo corrisposto senza altra pretesa a titolo di indennizzo.
5. Le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi di cui al presente Accordo decadranno qualora, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. approvato dal Consiglio Comunale, non siano stati approvati i pertinenti progetti esecutivi; in ogni caso, il soggetto attuatore non potrà alcunché pretendere in relazione agli importi di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione concordati e versati, che rimangono comunque dovuti all'Amministrazione con diritto della stessa a trattenerli definitivamente salvo il caso di sua provata inadempienza.

#### **Art. 7 - Recesso**

1. Per sopravvenuti motivi di interesse pubblico il Comune può recedere unilateralmente dal presente accordo, come previsto dall'art. 11 comma 4 della Legge 241/1990, provvedendo alla restituzione del contributo perequativo corrisposto senza che il Soggetto Attuatore possa rivendicare alcunché a titolo di indennizzo e/o risarcimento.
2. Nell'ipotesi di recesso che precede si intenderà applicabile, fino all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica, la previsione del P.R.G. previgente.

#### **Art. 8 - Risoluzione**

1. Il presente accordo resterà risolto per rifiuto o inottemperanza del soggetto attuatore degli obblighi assunti agli articoli 3, 5, 6.
2. In tal caso, la risoluzione potrà essere pronunciata, mediante semplice comunicazione raccomandata con cui l'ente dichiara ai privati che intende valersi della succitata clausola risolutiva espressa ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile.
3. Ogni altra ipotesi di risoluzione del presente accordo è regolata dalle norme vigenti.
4. 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 ed urbanistica ivi pattuite e di ogni altro atto o provvedimento presupposto, connesso o consequenziale, ai sensi dell'articolo 21 quinque della legge 7 agosto 1990, n. 241.

#### **Art. 9 - Norme integrative**

1. 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 come modificata dalla L. 15/2005 nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

#### **Art. 10 - Obbligazioni di carattere generale**

1. 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.
2. 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.

#### **Art. 11 - Controversie**

1. Ai sensi dell'articolo 11, comma 5, della legge 7 agosto 1990, n. 241, è competente a decidere su ogni controversia relativa al presente atto il Giudice Amministrativo.

#### **Art. 12 - Spese**

1. Le spese del presente atto, come ogni altra inherente e dipendente, sono a totale carico del soggetto attuatore.

#### **Art. 12 - Privacy**

1. I privati prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al codice approvato con D.L.vo 30 giugno 2003, n. 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

Si allega:

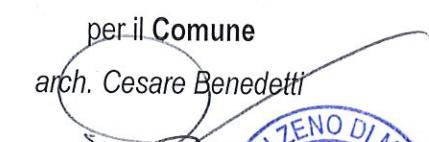
1. Allegato A: estratto cartografia di P.I.;
2. Allegato B: estratto catastale.

San Zeno di Montagna (VR),

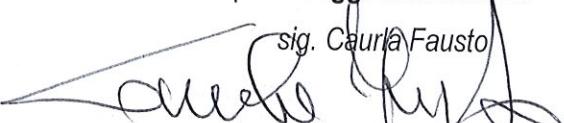
li, 18/03/2018

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

per il Comune  
arch. Cesare Benedetti

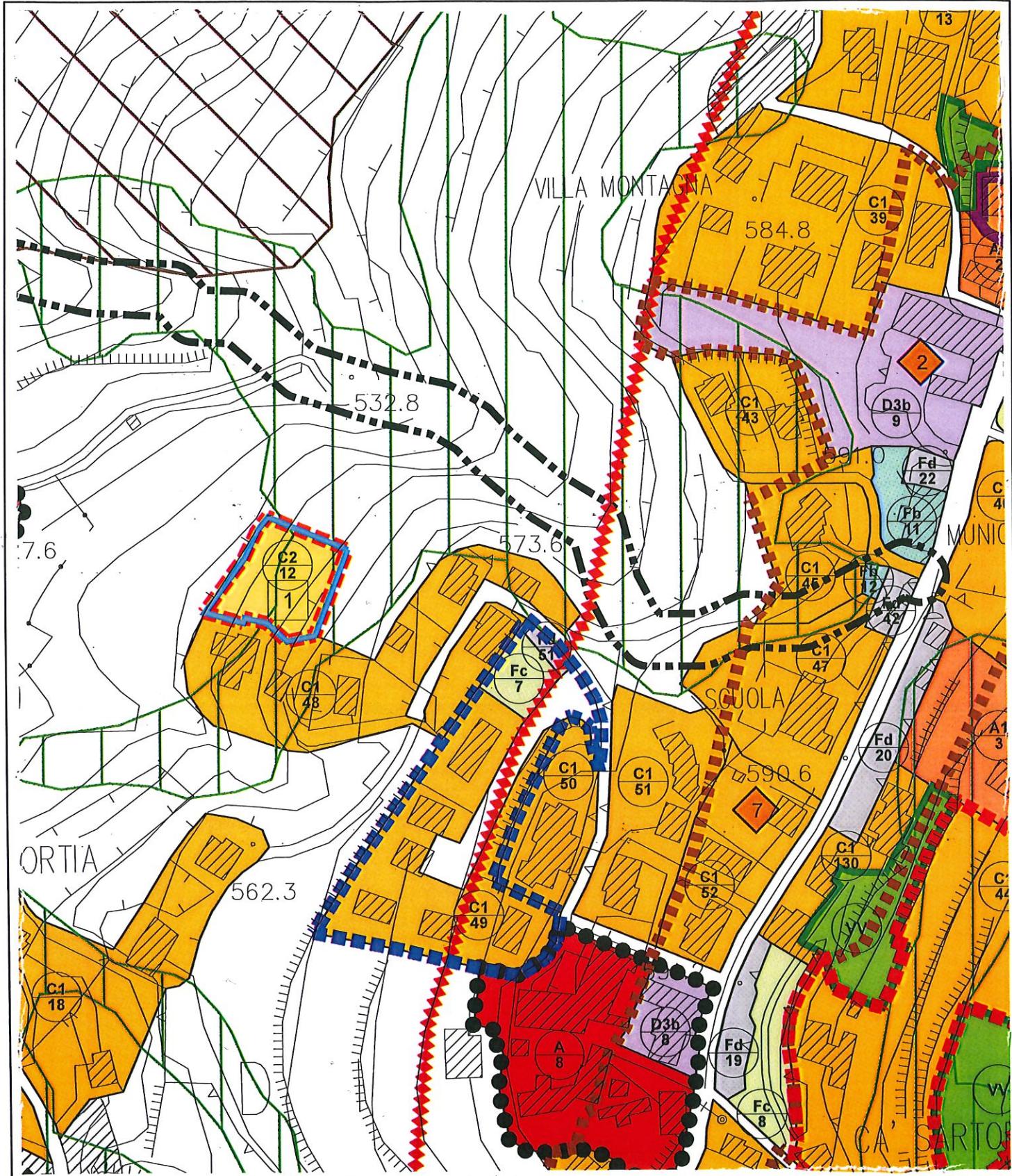


per il Soggetto Attuatore  
sig. Caurla Fausto



**CAURLA FAUSTO Imprese Retiche S.r.l.**  
Via Sangrettana di Sopra, 33/1  
37013 CAPRINO VERONESE (VR)  
Partita IVA 01950520237

## ACCORDO PUBBLICO PRIVATO N. 1



## LEGENDA

N.

AMBITI INTERESSATI DA ACCORDI PUBBLICO PRIVATI – ART. 6 L.R.V. 11/2004

*Pedale Cosa* *Scuola* *Scuola*

