

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. 174/2017, domiciliato per la carica nella residenza municipale, che nel proseguo del presente atto sarà denominato per brevità anche "Comune";

e

La Ditta **SAFIT S.R.L.**, con sede in Affi (VR), Via D'Anzia n. 20, P.I. 01383540232, legalmente rappresentata dal Sig. Finotti Giovanni, [REDACTED], 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 19/01/2016, acquisita al P.G. n. 364 (rubricata come manifestazione di interesse n. M/32), successivamente integrata in data 22/02/2016 e acquisita al P.G. 1150, 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: recupero di fabbricato non funzionale alla conduzione del fondo agricolo e contestuale richiesta di ampliamento a destinazione residenziale per immobile ubicato in Località Cà del Lupo, identificato catastalmente al foglio n. 1 mapp.le 112;
- 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;
- l. il rilevante interesse pubblico si sostanzia nella monetizzazione dell'importo perequativo quantificato in € 21.500,00 (ventunomilacinquecento/00);
- m. il Soggetto Attuatore con richiesta prodotta agli atti in data 30/05/2017 a prot. n. 4304 chiede di poter corrispondere l'importo perequativo tramite la realizzazione di lavori per opere di urbanizzazione e che a fronte di tale richiesta l'Ufficio LL.PP. del Comune di San Zeno di Montagna ha determinato con specifico computo metrico estimativo, agli atti in data 31/07/2017 a prot. n. 6426, lavori per un importo di € 24.930,00;
- n. la Giunta Comunale con deliberazione n. 65 del 31/07/2017 ha valutato favorevolmente la proposta sopracitata e quindi la manifestazione viene pertanto tradotta nel presente accordo;
- o. il Soggetto Attuatore accetta con la sottoscrizione del presente accordo l'esecuzione dei lavori sopracitati quale corresponsione del contributo perequativo che dovranno essere realizzati dopo l'approvazione del piano degli interventi del Comune di San Zeno di Montagna nelle modalità e termini richiesti con apposita comunicazione trasmessa da parte dell'Amministrazione;
- p. 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;
- q. secondo quanto esposto dal Soggetto Attuatore la proposta di progetto/iniziativa non reca pregiudizio ai diritti di terzi;

PRECISATO CHE

- r. che in data 26/03/2018 il Soggetto Attuatore ha prodotto fidejussione assicurativa a prima richiesta n. 2018/50/2466131 rilasciata dalla Società Reale Mutua di Assicurazioni, a garanzia della corresponsione del 50% del contributo perequativo pari a € 12.465,00 (dodicimilaquattrocentosessantacinque/00);
- s. 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;
- 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 delle opere di urbanizzazione e/o 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, per atto di trasformazione società registrato a Verona il 19/11/2014 al n. 19726, depositato in atti, terreni aventi una superficie catastale complessiva di 46.996 mq e identificati catastalmente al foglio n. 01, mapp.li 43, 45, 110, 111, 112, 134, 136, 135, e foglio n. 05, mapp.le 16, individuati nel P.R.C. come zona di tipo "Panoramica Protetta";
- v. l'esatta definizione delle opere edilizie e delle differenti funzioni cui esse saranno destinate sarà rimessa a una fase successiva, in sede di intervento diretto con titolo edilizio P.d.C. ai sensi dell'art. 10 del d.P.R. 380/2001.

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 sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi;
- dal punto di vista patrimoniale comporta la realizzazione di lavori per opere di urbanizzazione necessarie al territorio del Comune di San Zeno di Montagna per un importo di € 24.930,00, superiore a quello determinato con delibera n. 30 del 27/03/2017.

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 46.996,00 mq, distinta al Catasto del Comune di San Zeno di Montagna al foglio n. 01, mapp.li 43, 45, 110, 111, 112, 134, 136, 135, e foglio n. 05, mapp.le 16, quale ambito di intervento del presente accordo.
2. L'intervento ha per oggetto la scheda ambito per i fabbricati riconosciuti non più funzionali al fondo rustico n. 5, ATO AP 01, allegata al presente atto quale parte integrante dello stesso, consistente nella realizzazione di un intervento di cambio di destinazione d'uso per mc. 425 ed ampliamento per mc. 75 a destinazione residenziale, da attuarsi mediante intervento diretto ed avente i seguenti indici urbanistici:
 - 2.1. Destinazione d'uso: **RESIDENZIALE**;
 - 2.2. volume puntuale: **mc 500**;
 - 2.3. livelli fuori terra massimo: **2**;
 - 2.4. l'intervento è inoltre subordinato al rispetto delle prescrizioni riportate all'interno della scheda ambito n. 5 allegata alla presente;
3. 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 titolo di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione a realizzare, secondo le precise indicazioni fornite dall'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Zeno di Montagna che provvederà a espletare il ruolo di Direzione dei Lavori, entro 60 giorni dalla stipula del presente Accordo nella forma di Atto Pubblico ed entro i 30 giorni dal verbale di consegna dei lavori, le opere di esecuzione delle griglie stradali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche sulle strade comunali, come meglio identificate nell'allegato "A" (computo metrico estimativo approvato dall'ufficio LL.PP. del Comune di San Zeno di Montagna) allegato alla D.G.C. n. 65 del 31/07/2017, del valore di € 24.930,00 (ventiquattromilanovecentotrenta/00); a garanzia dell'esatta esecuzione dell'opera dovrà essere presentata fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta, emessa da primaria compagnia riconosciuta e accettata dell'Amministrazione, pari al 100% del costo dell'opera da realizzare; all'atto di consegna della suddetta fideiussione verrà restituita quella prodotta ai sensi del

punto "r" in premessa; il rilascio del permesso di costruire per le opere edili private oggetto del presente accordo è subordinato alla preventiva realizzazione del 100% dell'opera pubblica perequativa, secondo le indicazioni contenute nel cronoprogramma comunicato con apposita nota dell'Amministrazione;

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 nei titoli edilizi 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 – Attuazione degli interventi

1. Gli interventi, in adempimento alle previsioni del P.I., saranno definiti in modo puntuale in sede di permesso di costruire o altro titolo edilizio.

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 decadrono 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 € 6.232,50 (seimila duecentotrentadue/50), 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.

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 e B: estratto cartografia di P.I.;
2. Allegato C: estratto catastale.

San Zeno di Montagna,

Li, 28/05/2018

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

per il Comune

arch. Cesare Benedetti

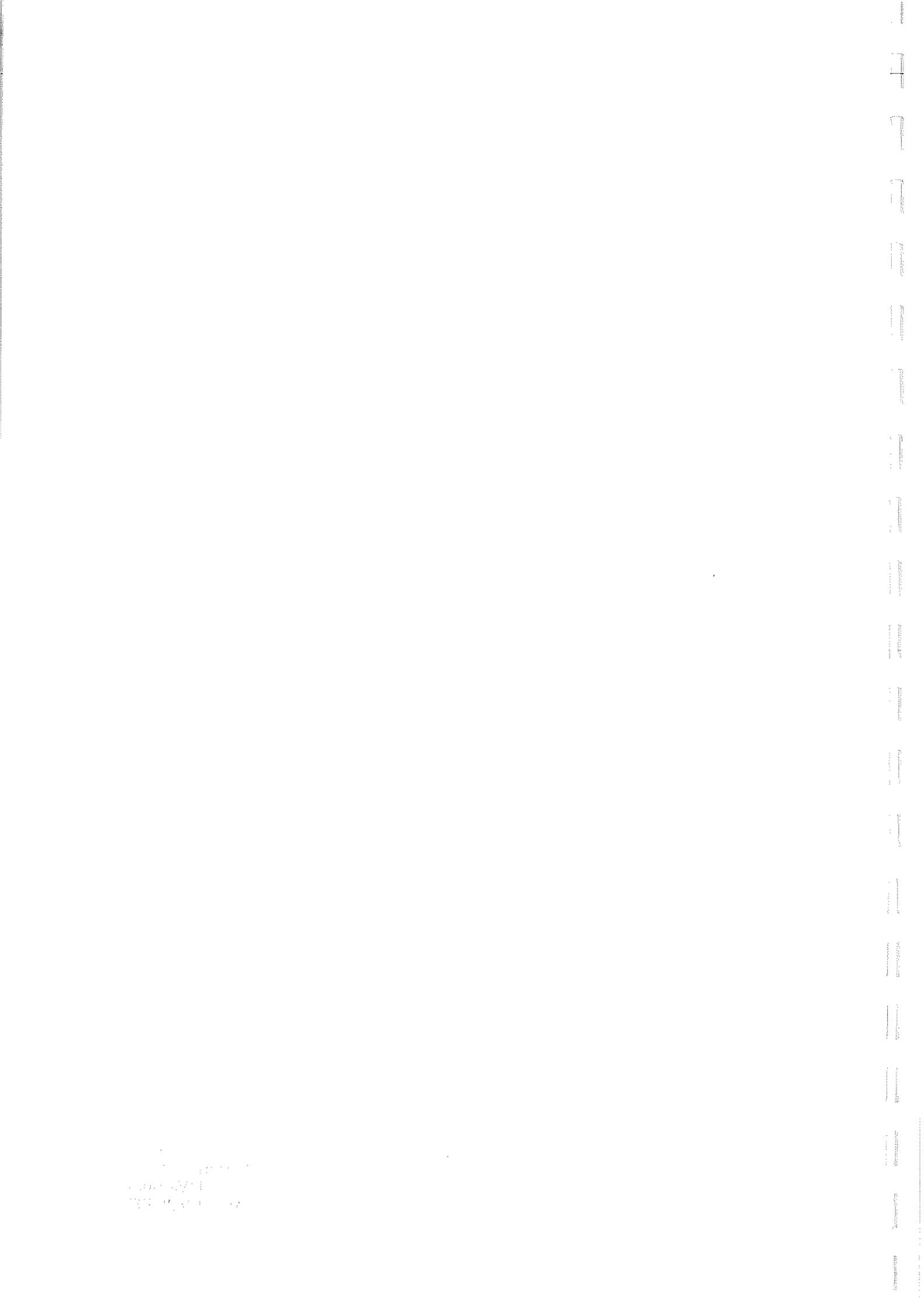


per il Soggetto Attuatore

Leg. Rap. Safit Srl sig. Finotti Giovanni

SAFIT SRL

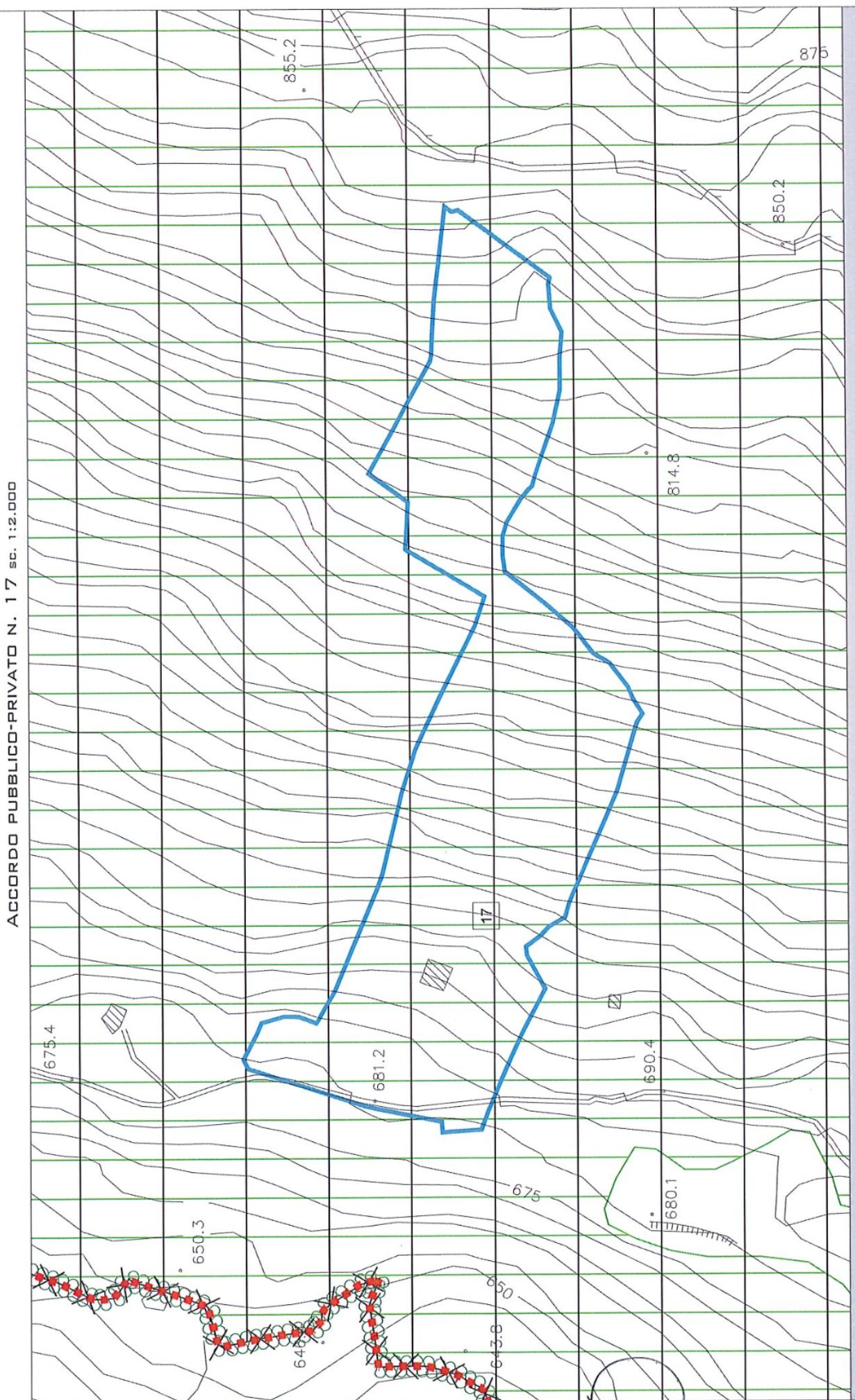
Via Danzio 20
37010 AFFI (Verona)
C.F. e P.IVA 01383540232



COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA

VAR. N.2 AL P.I.
ART. 17 L.R. 11/2004

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO N. 17 sc. 1:2.000





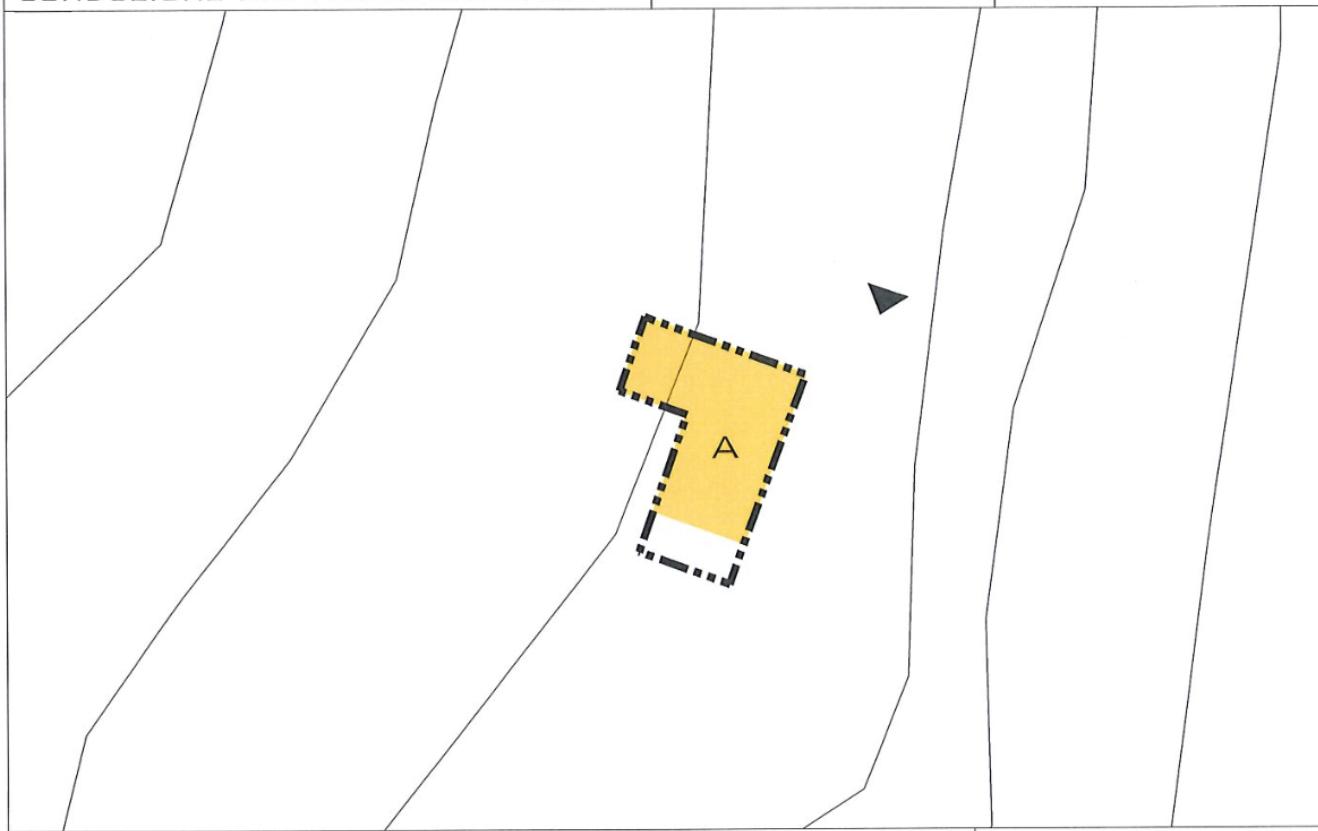
COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA

VARIANTE N. 2 AL P.I.
ART. 17 L.R. 11/2004

FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO

AMBITO N. 5

SCHEDA N. 5



NELL'AMBITO AGRICOLO INDICATO NELLA PLANIMETRIA GLI INTERVENTI SONO FINALIZZATI AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO NEL RISPETTO DELLO SCHEMA ORGANIZZATIVO E DELLE SEGUENTI INDICAZIONI:

- AMBITO DI PERTINENZA DEI FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI LA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO (ENFCF): IDENTIFICA L'AMBITO AGRICOLO ENTRO IL QUALE TROVANO APPLICAZIONE LE PRESCRIZIONI DELLA PRESENTE SCHEDA. IL PROGETTO PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO DOVRÀ INTERESSARE L'INTERO AMBITO AGRICOLO;
- MANUFATTO ESISTENTE: INDIVIDUA IL FABBRICATO OGGETTO DI ISTANZA PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO;
- SAGOMA LIMITE EDIFICABILE: RAPPRESENTA LA SAGOMA LIMITE ENTRO CUI ANDRANNO RICOLLOCATI I VOLUMI ESISTENTI, I NUOVI VOLUMI E/O LE NUOVE SUPERFICI AMMESSE DALLA DISCIPLINA DI ZONA O IN APPLICAZIONE DI SPECIFICHE NORME DI LEGGE, NEL RISPETTO DELLE ULTERIORI PRESCRIZIONI PUNTUALMENTE DESCRITTE PER CIASCUN AMBITO.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ESISTENTE

L'IMMOBILE È STATO REALIZZATO NEL 2006 IN FORZA DEL P.D.C. 58/2005, HA UNA VOLUMETRIA COMPLESSIVA DI CIRCA MC 423, SI SVILUPPA SU DUE LIVELLI ED È CARATTERIZZATO DA UNA STRUTTURA MISTA IN MURATURA E C.A. RIVESTITA IN PIETRAME A SPACCO ED INTONACO E UNA COPERTURA COMPOSTA DA DUE FALDE IN LEGNO A STRUTTURA SEMPLICE.

PRESCRIZIONI

- LA SAGOMA LIMITE EDIFICABILE IDENTIFICATA CON LA LETTERA "A" DOVRÀ AVERE IL SEDIME COINCIDENTE CON IL CORPO DI FABBRICA DEL MANUFATTO ESISTENTE;
- L'ALTEZZA DEL NUOVO CORPO NON POTRÀ SUPERARE L'ALTEZZA PREVISTA DALLE N.T.O. PER LE ZONE AGRICOLE ED UNA VOLUMETRIA TOTALE DI MC. 500 COMPRESO L'ESISTENTE;
- IL NUOVO CORPO DOVRÀ AVERE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FORMALI SIMILI ALL'EDIFICIO RUSTICO PREESISTENTE CON COPERTURA A FALDA E MANTO IN COPPI, I FORI FINESTRA DOVRANNO AVERE I CONTORNI IN PIETRA ED I SERRAMENTI IN LEGNO E LA NUOVA MURATURA DOVRÀ CORRELARSI CON L'ESISTENTE;
- SONO CONCESSE MODESTE MODIFICHE ALLE FOROMETRIE ORIGINALI E LA CHIUSURA DI FORI TRA PILASTRO E PILASTRO NONCHÉ GLI ADEGUAMENTI DELL'INTERNO ALLE ESIGENZE DELLE PERSONE PORTATORI DI HANDICAP;
- DOVRANNO ESSERE ATTUATI INTERVENTI DI MITIGAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO CON MURATURE IN SASSO ED ALBERATURE AUTODOTNE;
- PER LA PRESENTE SCHEDA SI RIMANDA ALLA NORMATIVA DI DETTAGLIO IN FORZA DELL'ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO N. 17.

PLANIMETRIA SC. 1:500

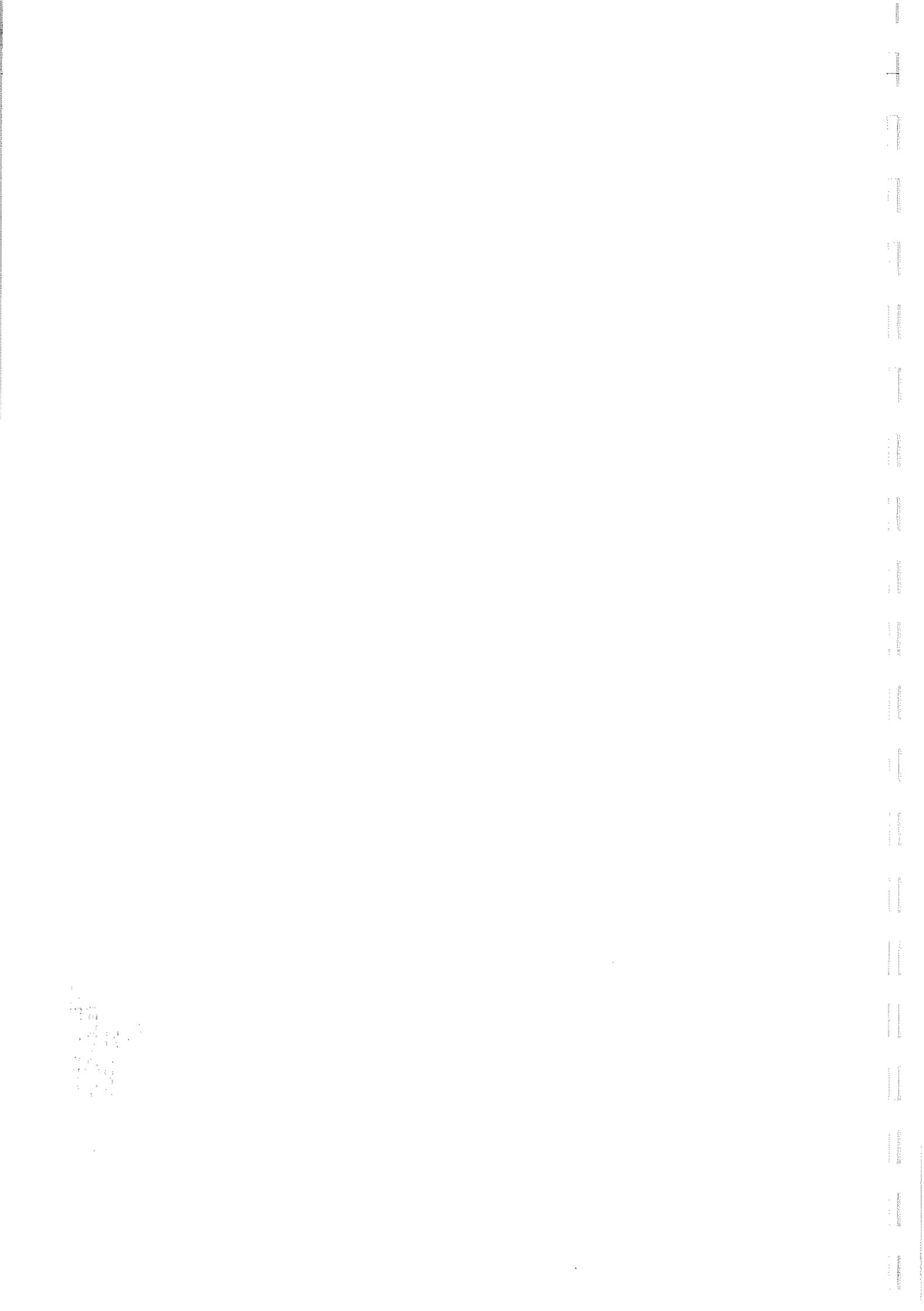
ZONA TERRITORIALE OMogenea
DI RIFERIMENTO: E1

DATI CATASTALI:
EDIFICIO ED AREA DI
PERTINENZA FG. 1 MAPP. 43-45-
110-111-112-134-135-136
FG. 5 MAPP. 16

LEGENDA

- MANUFATTO ESISTENTE
- SAGOMA LIMITE EDIFICABILE
- ACCESSO ESISTENTE

SAFIT srl
Via Danzia 20
37010 AFFI (Verona)
C.F. e P.IVA 01383540232



Prot. n. T167217/2017

Dimensione corrisponde: 534.000 x 378.000 metri
Scala orografica: 1:2000

VI

1

15

4

E= -6300

N=5500

