

volumetria aggiuntiva pari a mc. 1215; è prevista inoltre la cessione per allargamento stradale da effettuarsi sui mappali censiti al foglio 14 mapp.li n. 214 e 216 al di fuori dell'ambito di intervento;

- 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 risultata, a seguito della deliberazione di adozione del P.I. da parte del Consiglio Comunale n. 30 del 29/03/2017, meritevole di condivisione e viene pertanto tradotta nel presente accordo;
- l. il rilevante interesse pubblico si sostanzia nella monetizzazione ed esecuzione di opere di urbanizzazione;
- m. 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;
- n. secondo quanto esposto dal Soggetto Attuatore la proposta di progetto/iniziativa non reca pregiudizio ai diritti di terzi;

PRECISATO CHE

- o. che in data 26/07/2017 il Soggetto Attuatore ha effettuato versamento, con bonifico ID 08315000000001079551 – Valpolicella Benaco Banca, alla Tesoreria Comunale presso la Banca Popolare di Verona Ag. Caprino V.se (IT 64 N 05034 59034 59330 00000000 2000), del contributo perequativo in misura pari al 50% pari ad € 36.450/00 (trentaseimilaquattrocentocinquanta/00) dell'importo determinato; il presente versamento è stato acquisito alle casse comunali in data 28/07/2017 con registrazione su specifico capitolo del bilancio dell'Ente e che tali somme sono volte alla realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento;
- p. 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;
- q. 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 sopracitata legge; in tali casi il proponente privato non potrà rivendicare alcunché a titolo di rimborso e/o risarcimento e/o indennizzo;
- r. 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 e/o dei progetti edilizi per le richieste dei relativi titoli abilitativi;

DATO ATTO CHE

- s. il Soggetto Attuatore è proprietario pieno ed esclusivo degli immobili siti in Comune di San Zeno di Montagna, elencati nel prospetto particellare allegato con lettera "C", aventi una superficie catastale complessiva di mq. 16.078, dei quali **10.802,80** oggetto del presente accordo e identificati catastalmente al foglio n. 14 mapp.li 192, 205, 210, 211, 212, 213, 450, 451, da qui in avanti indicati come "Immobili";
- t. che il Soggetto Attuatore ha la disponibilità di parte degli immobili individuati nel Comune di San Zeno di Montagna al foglio 14 mapp.li 216, 214, di proprietà del Sig. Peretti Maurizio – "Soggetto Coinvolto"- che sottoscrive il presente accordo per sé, successori o aventi causa, per la sola disponibilità dei terreni oggetto di cessione in ordine agli allargamenti stradali descritti all'allegato "D", rimanendo sollevato da ogni altro obbligo;
- u. i suddetti Immobili sono individuati nel P.I. attuale nel seguente modo:
 - a. zona di tipo "C1c", per complessivi mq 4.395, identificati al foglio 14 mapp.li parte 192, parte 205, parte 211, 210, 212, 451, parte 213, parte 450;
 - b. zona di tipo "E Agricola", per complessivi mq 11.683, identificati al foglio 14 mapp.li parte 192, parte 205, parte 211, parte 213, parte 450;
 - c. zona di tipo "Varianti Verdi", foglio 14 mapp.li 214, 216.
- v. l'esatta definizione delle opere e delle differenti funzioni cui esse saranno destinate sarà rimessa a una fase successiva, in sede di permesso di costruire.

CONSIDERATO INOLTRE

- w. che il Comune ritiene che la proposta del Soggetto Attuatore rivesta un rilevante interesse pubblico, in quanto:
- d. 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 P.A.T.;
 - e. dal punto di vista patrimoniale comporta l'acquisizione e la realizzazione gratuita di un'area destinata ad allargamento stradale nonché 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 10.803 mq catastali, 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. 14 mapp.li 192, 205, 210, 211, 212, 213, 450, 451, quale ambito di intervento del presente accordo da individuarsi come area residenziale, oltre a parte oggetto di cessione a favore del Comune destinata alla costruzione ed all'allargamento stradale sui mappali individuati al foglio 14 mapp.li parte 214 e parte 216;
2. L'intervento ha per oggetto la oggetto l'A.P.P n. 06, ATO "In 01", per aree identificate al n. C2/11, come riportato nella planimetria allegata al presente atto (allegato A) quale parte integrante dello stesso, consistente nella realizzazione di un intervento di tipo residenziale da attuarsi mediante intervento soggetto a Piano Urbanistico Attuativo (PUA), con perimetro individuato all'interno dell'ambito ed avete una superficie di mq **8.504**, (vedi allegato "C") ed avente i seguenti indici urbanistici:
 - 2.1. destinazione d'uso: **residenziale**;
 - 2.2. superficie territoriale dell'ambito di intervento: 10.803 mq, di cui mq. 8504 in area edificabile di tipo C2/11 e 2.299 mq. in area agricola di tipo E;
 - 2.3. volume edificabile puntuale in zona di tipo C2/11: **mc. 2.000**;
 - 2.4. superficie coperta massima zona: 20% della superficie fondiaria;
 - 2.5. livelli fuori terra massimo: 2;
 - 2.6. l'intervento è inoltre subordinato al rispetto degli indici stereometrici definiti dal P.I. per la zona di appartenenza nonché alla cessione ed alla realizzazione gratuita di una superficie funzionale all'attuazione dell'intervento da destinarsi ad allargamento stradale e da farsi valere sulle aree in proprietà ed in disponibilità ~~per atto d'obbligo~~ indicate alla precedente lettera "t", così come indicato nell'elaborato grafico allegato (Allegato D);
3. Le parti convengono fin d'ora che il provvedimento di approvazione del P.U.A. può modificare il P.I. in applicazione dell'art. 2 delle N.T.O. del P.A.T. - "Norma di Flessibilità" - senza che sia necessaria l'approvazione di una variante nei modi e nei termini 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, l'importo pari ad €/mc 60 x mc. 1.215 per complessivi € **72.900/00 (settantaduemilanovecento/00)**, di cui risulta già corrisposto il 50% pari ad € **36.450/00 (trentaseimilaquattrocentocinquanta/00)**, come riportato al punto "o" sopraindicato.
 - 1.2. a realizzare e cedere 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;

1.3. 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 oppure 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 pianificazione attuativa, 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 si provvederà alla restituzione dell'intero contributo perequativo versato.
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 a trattenere il 50% dell'importo versato corrispondente a € 18.225/00 (diciottomiladuecentoventicinque/00) pari al 25% dell'intero valore del contributo perequativo, quale indennizzo per la trasformazione urbanistica non perfezionata e provvederà altresì alla restituzione del rimanente 25% pari ad €

18.225/00 (diciottomiladuecentoventicinque/00).

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.
- 6.

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 quinquies 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. Il Soggetto Attuatore assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo.
2. Qualora al Soggetto Attuatore dovessero subentrare altri soggetti aventi causa, 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 inerente e dipendente, sono a totale carico del soggetto attuatore.

Art. 13 - 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;
3. Allegato C: Prospetto Particellare delle Superfici in Ambito e in P.U.A.;
4. Allegato D: planimetria allargamento stradale.

San Zeno di Montagna (VR),

li, _____

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

per il Comune

arch. Cesare Benedetti

per il Soggetto Attuatore i Signori

Peretti Paola

Paola Peretti

per sottomissione alle previsioni di cessione di cui alla lett. "t" e Allegato D : i proprietari

Peretti Paola

Paola Peretti

Peretti Maurizio

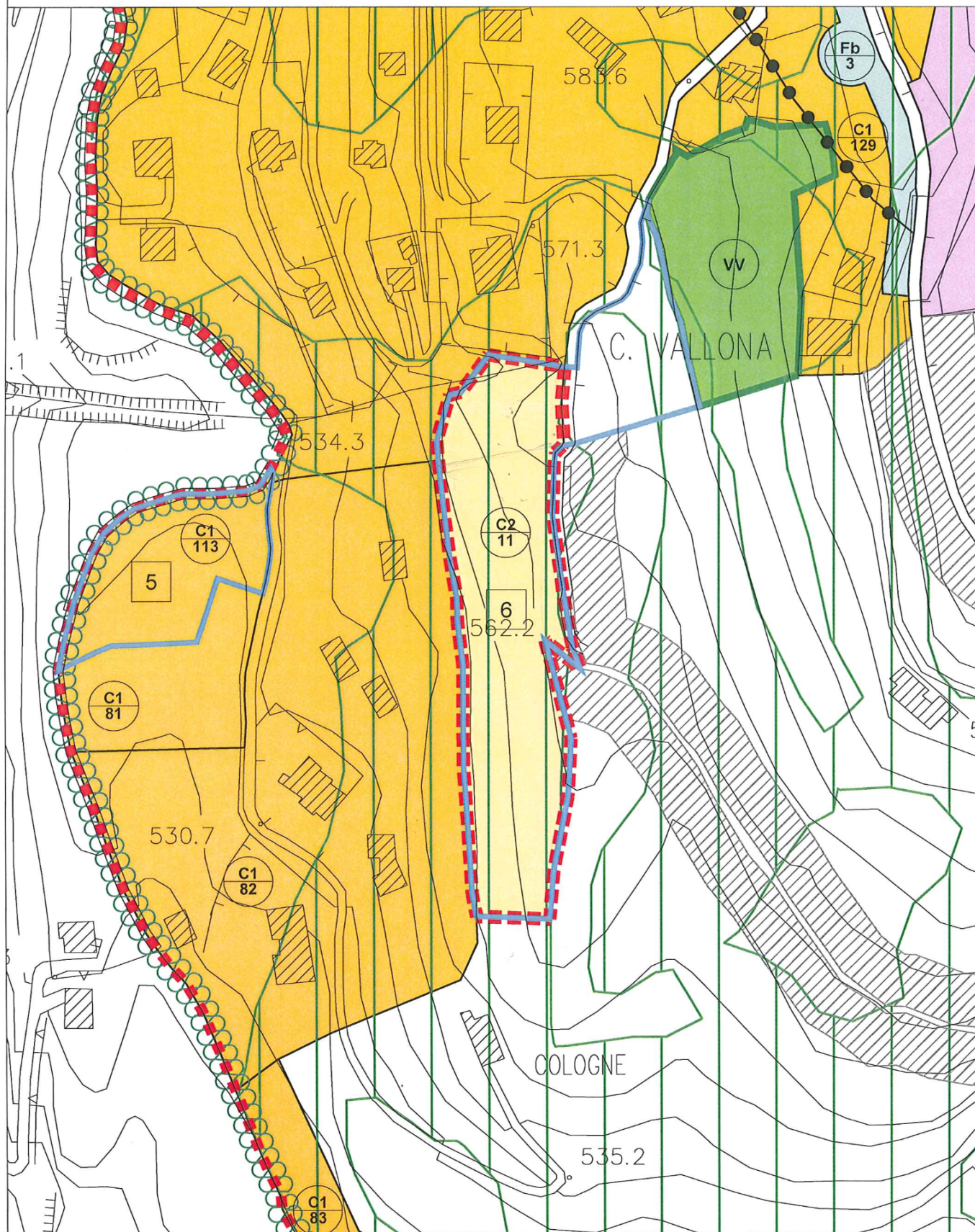
Maurizio Peretti

Allegato A

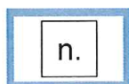
COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA

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

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO N. 6 sc. 1:2.000



LEGENDA



AMBITI INTERESSATI DA ACCORDI
PUBBLICO - PRIVATO
ART. 6 LR N. 11/2004

*Monte Zeno: Comune
Piedile*

Allegato B

E=-8800

N=-9100

I. Particella: 192



Direzione Provinciale di Verona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CICCARELLI CARLO

Dezidi

Dezidi

Dezidi

Dezidi

vis. tel. esente per fini istituzionali

M34_PROSPETTO DELLE SUPERFICI DI AMBITO E PUA -ACCORDO n°6										allegato C			
DITTA	DIRITTI	FG	PART. AP	SUPERFICIE			SUPERFICIE mq	superficie complessiva particella	PRG ZTO attuale destinazione		P.I. ZTO C2/11 destinazione		DESTINAZIONE
				ha	a	ca			PRG ZTO E- Agricola	PRG ZTO C1c/2	Ambito Accordo	PUA -area edificazione	
PERETTI PAOLA	proprietà	14	192		90	0	9 000	10 819	8722,44	1627,77	1627,77	1627,77	ZTO C2/11
			192	0	18	19	1 819			468,8	6876,23	6876,23	8504
			192				0				2375,00	* parte di mappale fuori ambito APP, ricadente in ZTO E- Agricola	
	*non in ambito		209		2	55	0	0					
			205		6	56	656	656	111,33	544,67	544,67		
			210		2	0	200	247		247	247,00		
			210		0	47	47						
			211		12	58	1 258	1 258	883,7	374,3	374,30		
			212		1	0	100	170		170	170,00		
			212		0	70	70						
			213		7	20	720	720	439,2	280,8	280,80		
			450		19	42	1 942	1 942	1525,97	416,03	416,03		
			451		2	0	200	266		266	266,00		
			451		0	66	66						
							16078	16078	11683	4395	10802,80		10803

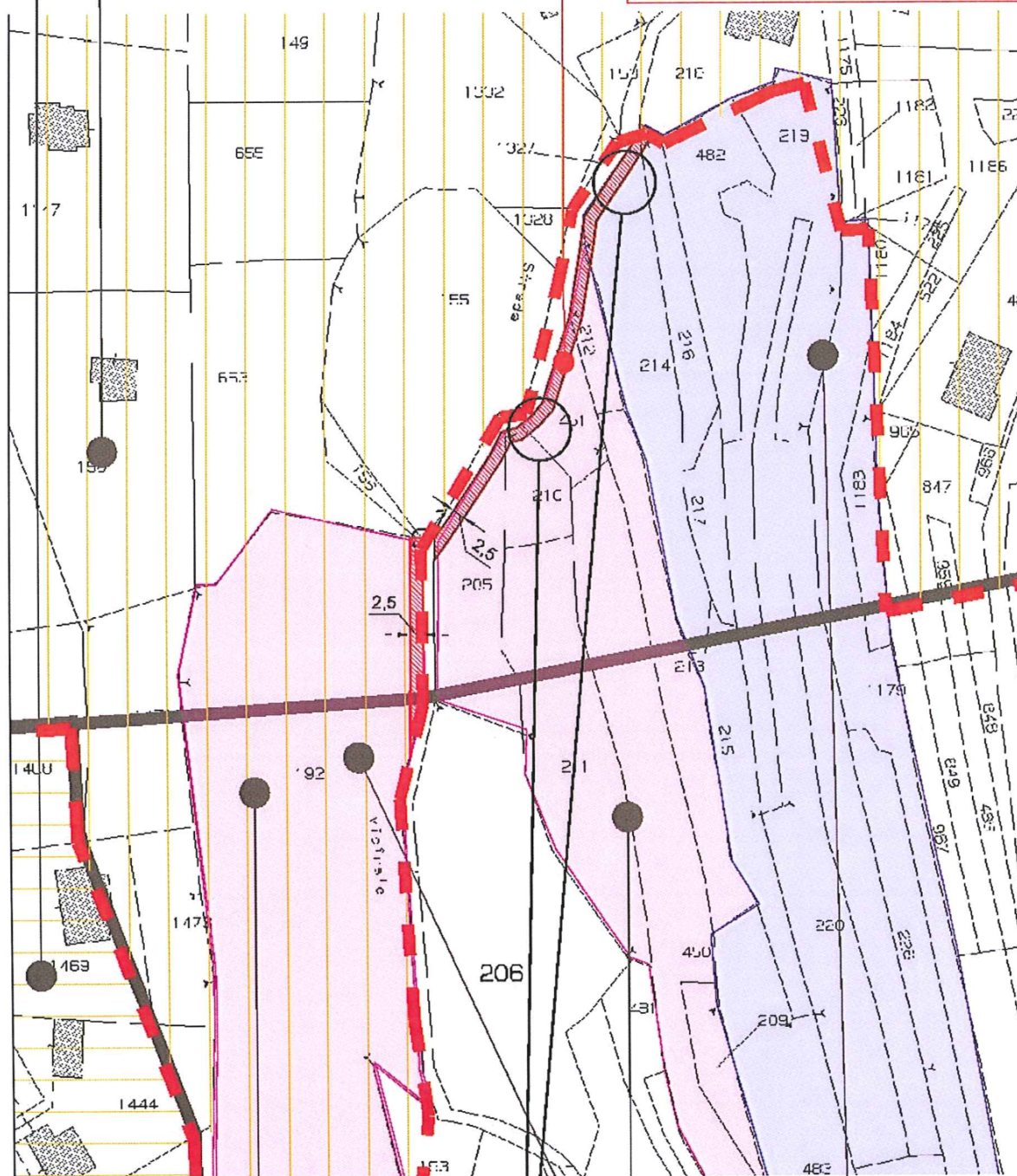
Volumetria di PRG : Aree ricadenti in Z.T.O. C2c/2 con indice 0,2 S= 4395-469 = mq 3926 x 0,2 = MC 785

Redda: San Teub: San

Allegato C

Beulah Beale
Waverly Falls

CESSIONI PER ALLARGAMENTO STRADALE:
Adeguamento Richieste Ufficio Urbanistica
Diritti di Passo e realizzazione accessi per le proprietà cedenti



PROPRIETA' PerettiMaurizio

PROPRIETA' Peretti Paola

