

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 proseguito del presente atto sarà denominato per brevità anche "Comune";

e

Il Sig. CAMPAGNARI ROBERTO nato a San Zeno di Montagna (VR) il 19/06/1988 e residenza in Montagna (VR) in via Panoramica n. 8, Città Comune di San Zeno di Montagna (VR), che nel proseguito del presente atto sarà denominato 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. 386 (rubricata come manifestazione di interesse n. M40/16), successivamente integrata in data 21/07/2017 e acquisita al P.G. 6181, una proposta di progetto qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel P.I. del Comune;
- i. la suddetta proposta prevede quanto segue: richiesta per il recupero e il cambio di destinazione d'uso di fabbricato a destinazione agricola (mq. 168,33) in artigianale con ampliamento di mq. 95, nonché

per la realizzazione di unità residenziale di volumetria pari a mc. 300. Con ulteriore istanza presentata in data 21/07/2017 a prot. n. 6181, preso atto del parziale accoglimento della richiesta prodotta e del parere espresso con delibera di G.C. n. 30/2017, il richiedente chiede di poter realizzare l'ampliamento a destinazione residenziale pari a mc. 300 con le seguenti modalità: per mc. 191 attraverso la demolizione e ricostruzione di parte degli annessi rustici esistenti al lato sud e per mc. 109 in ampliamento rispetto al sedime degli stessi. Il fabbricato, ubicato in Località Villanova, risulta identificato catastalmente al foglio n. 5, mapp.le 364;

- 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", valutata "Ammissibile a Condizione" con deliberazione di Giunta Comunale n. 30 del 27.03.2017 ed a seguito di integrazione e modificazione valutata "Ammissibile" con deliberazione di Giunta Comunale n. 65 del 31/07/2017, viene pertanto tradotta nel presente accordo;
- l. il rilevante interesse pubblico si sostanzia nella monetizzazione dell'importo perequativo quantificato in € 10.360,00 (diecimilatrecentosessanta/00);
- 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 17/05/2017 il Soggetto Attuatore ha effettuato versamento con bonifico n. EA17051778521485481170059840IT di € 3.000,00 (tremila/00) e in data 28/12/2017 con bonifico n. EA171228153813824481170059840IT di € 2.180,00 (duemilacentottanta/00), alla Tesoreria Comunale presso la Banca Popolare di Verona Ag. Caprino V.se (IT 64 N050 3459 3300 0000 0002 000), del contributo perequativo in misura pari al 50% pari ad € 5.180,00 (cinquemilacentottanta/00) dell'importo determinato; il presente versamento è stato acquisito alle casse comunali, salvo verifica dell'effettivo incasso, 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, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche;
- 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. 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

- r. il Soggetto Attuatore è proprietario pieno ed esclusivo di immobili siti nel Comune di San Zeno di Montagna aventi una superficie catastale complessiva di 9.478,00 mq identificati catastalmente al foglio n. 5, mapp.li 364, 165, 251, 332, 363, 392 e foglio n. 4 mapp.li 145, 146, individuati nel P.R.C. in zona di tipo "Panoramica Protetta";
- s. 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;

CONSIDERATO INOLTRE

t. 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 gratuita 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 9.478,00 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 foglio n. 5, mapp.li 364, 165, 251, 332, 363, 392 e foglio n. 4 mapp.li 145, 146, quale ambito di intervento del presente accordo da individuarsi come area a destinazione residenziale;
2. L'intervento ha per oggetto la scheda progetto n. 6 in A.T.O. "In 01" per i fabbricati riconosciuti non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, allegata al presente atto quale parte integrante dello stesso, consistente nella realizzazione di un intervento a destinazione residenziale da attuarsi mediante intervento diretto ed avente i seguenti indici urbanistici:
 - 2.1. destinazione d'uso: **RESIDENZIALE**;
 - 2.2. demolizione e ricostruzione con cambio d'uso e ampliamento: **mc. 300** (mc. 191 cambio d'uso e mc. 109 ampliamento);
 - 2.3. livelli fuori terra massimo: 2;
 - 2.4. l'intervento è inoltre subordinato al rispetto delle prescrizioni riportate all'interno della scheda norma n. 6 allegata alla presente.

1. 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 € 10.360,00 (diecimilatrecentosessanta/00), di cui risulta già corrisposto il 50% pari ad 5.180,00 (cinquemilacentottanta/00), come indicato al punto "o" sopraindicato;
 - 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 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 decadrono 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 € 2.590/00 (duemilacinquecentonovanta/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 € 2.590/00 (duemilacinquecentonovanta/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.

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 quinquevigesima 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 P.I. e scheda fabbricati non più funzionali al fondo rustico (n. 6);
2. Estratto catastale.

San Zeno di Montagna,

Li, 26/03/2018

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

per il Comune

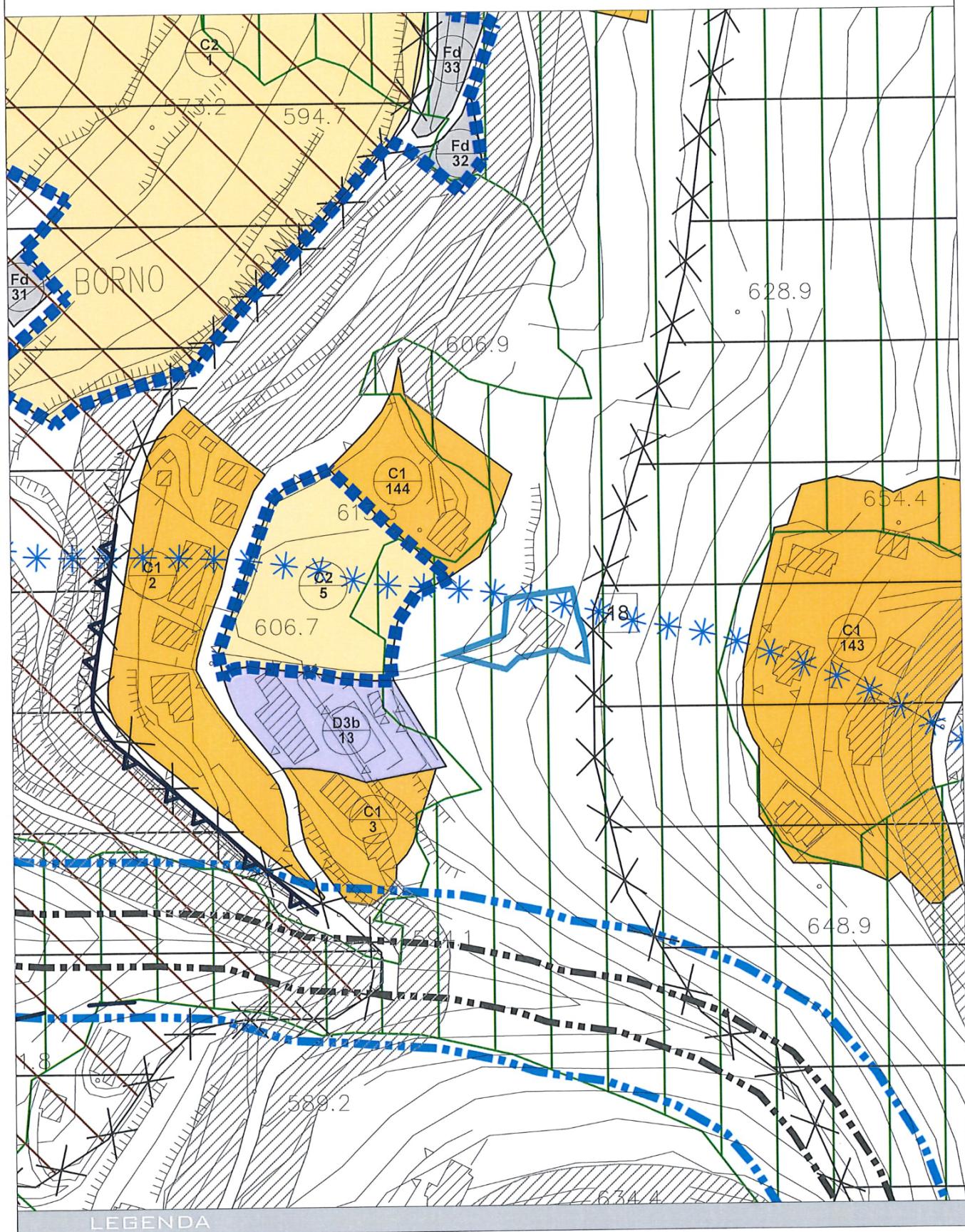
arch. Cesare Benedetti



per il Soggetto Attuatore

sig. Campagnari Roberto

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO N. 18 sc. 1:2.000



Sc. 1:2.000 - 18

Lyon Rts

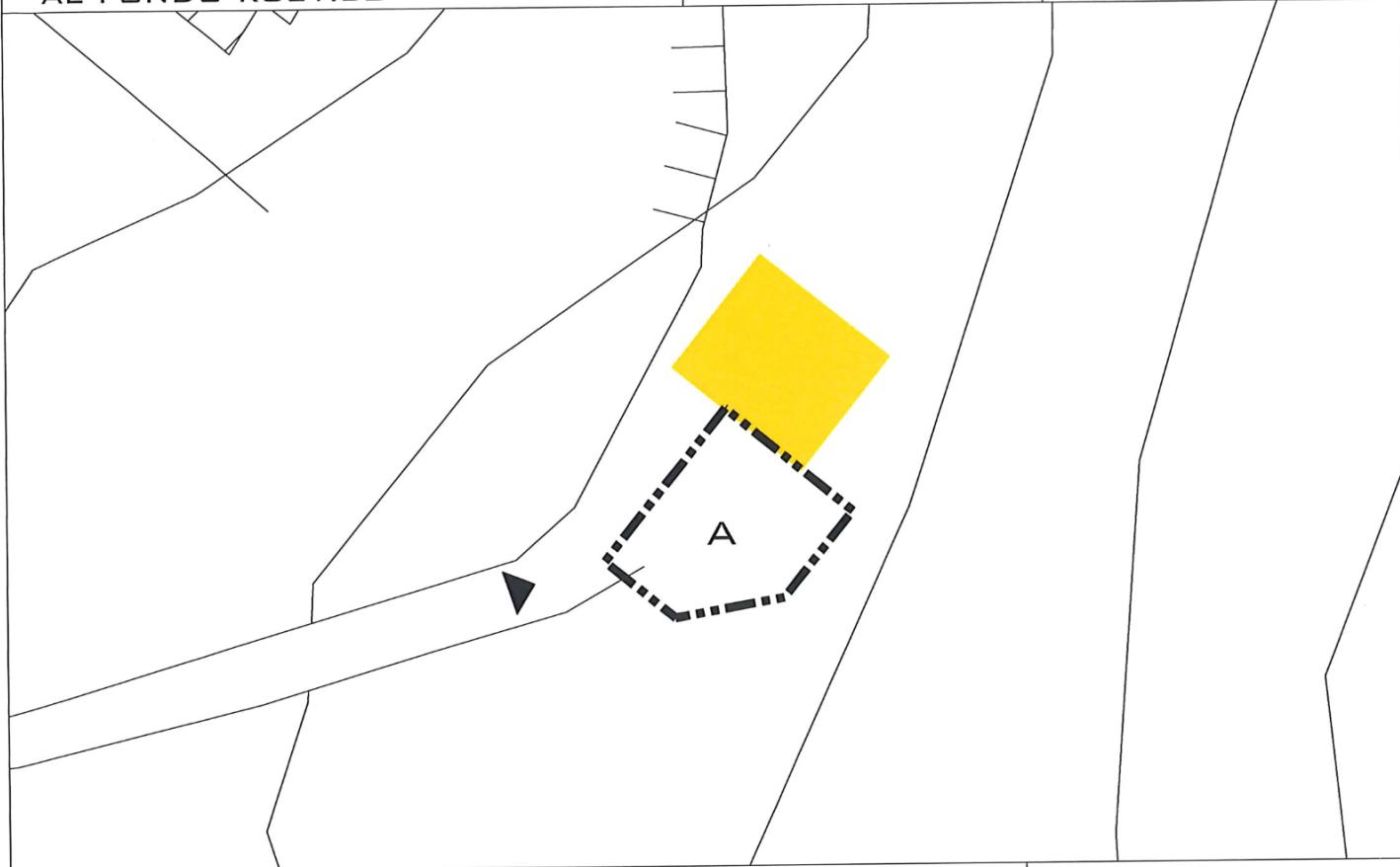
COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA

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

FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI
AL FONDO RUSTICO

AMBITO N. 6

SCHEDA N. 6



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 IN OGGETTO, COSTITUITO DA DUE CORPI DI FABBRICA DI EPOCHE DIVERSE, COSTRUITO CON UNA STRUTTURA PREFABBRICATA IN C.A. DI PIÙ RECENTE COSTRUZIONE PER LA PARTE A PORTICATO APERTO (PDC 88/2003), E IN BLOCCHI DI CEMENTO PER LA PARTE CHIUSA DI MINORE ALTEZZA, È UN INSIEME DISORDINATO CHE NECESSITA DI UNA RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA. LO STATO DEI LUOGHI EVIDENZIA UNA SITUAZIONE DISORGANICA IN CUI SI RENDE NECESSARIO UN INTERVENTO CHE RIQUALIFichi L'INSIEME E CHE SI CONFIGURI COME OCCASIONE DI RIDUZIONE DELL'IMPATTO ED ELIMINAZIONE DEGLI ELEMENTI INCONGRUI.

PRESCRIZIONI

- LA SAGOMA LIMITE EDIFICABILE IDENTIFICATA CON LA LETTERA "A" DOVRÀ AVERE IL LATO MAGGIORE, PERPENDICOLARE AL MANUFATTO ESISTENTE, PARI A MASSIMO ML 13,00 E UNA PROFONDITÀ MASSIMA DI ML 11,00;
- L'ALTEZZA DEL NUOVO CORPO NON POTRÀ SUPERARE L'ALTEZZA DELL'EDIFICIO ATTUALE ED UNA VOLUMETRIA TOTALE DI MC. 300 ESCLUSO L'ESISTENTE;
- IL NUOVO CORPO DOVRÀ AVERE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FORMALI CONSONE ALL'AMBITO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO, COPERTURA A FALDA E MANTO IN COPPI, I FORI FINESTRA DOVRANNO AVERE I CONTORNI IN PIETRA, SERRAMENTI IN LEGNO E LA NUOVA MURATURA DOVRÀ CORRELARSI CON L'ESISTENTE;
- DOVRANNO ESSERE ATTUATI INTERVENTI DI MITIGAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO CON MURATURE IN SASSO ED ALBERATURE AUTOCTONE;
- PER LA PRESENTE SCHEDA SI RIMANDA ALLA NORMATIVA DI DETTAGLIO IN FORZA DELL'ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO N. 18;
- RIGUARDO AL FABBRICATO ESISTENTE SI DOVRÀ PROVVEDERE AD UNA RIQUALIFICAZIONE GENERALE DEL MANUFATTO CON CARATTERI COSTRUTTIVI E FORMALI COERENTI CON QUELLI PRESCRITTI PER L'AMPLIAMENTO RESIDENZIALE CONCESSO;
- L'INTERO AMBITO DI PROPRIETÀ DOVRÀ ESSERE OGGETTO DI INTERVENTO DI SISTEMAZIONE E RIORDINO CONFORMEMENTE ALLE DISPOSIZIONI PREVISTE DALLE N.T.O. PER LE ZONE AGRICOLE.

PLANIMETRIA SC. 1:500

ZONA TERRITORIALE OMogenea
DI RIFERIMENTO: E1

DATI CATASTALI:
EDIFICIO ED AREA DI
PERTINENZA FG. 5 MAPP. 364

LEGENDA

- MANUFATTO ESISTENTE
- SAGOMA LIMITE
EDIFICABILE
- ACCESSO
ESISTENTE

Direzione Provinciale di Verona

158
119
383
573
Uttarakhand
State
Government
1990

1

61

1

1

9

21:1
/201

N=-6300

E=7100

1 Particella: 205

Comune: SAN ZENO DI MONTAGNA
Foglio: 5

A Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

23-Giu-2017 10:21:17
Prot. n. T62156/2017

