

## COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA (VR)

### ACCORDO DEFINITIVO DI PIANIFICAZIONE EX ART. 6 L.R.V. n. 11/2004

Tra:

**II 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. 180/2018, domiciliato per la carica nella residenza municipale, che nel proseguo del presente atto sarà denominato per brevità anche "Comune";

e

La Sig.ra **KOBLBAUER RENATE**, XXXXXXXXXX che nel proseguo del  
XXXXXXXXXX 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 20/01/2016 acquisita al P.G. n. 422 (rubricata come manifestazione di interesse n. M/55), una proposta di iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel P.I. del Comune;

*Renate Koblauer*

- i. la suddetta proposta prevede quanto segue: cambio di destinazione d'uso di volume a destinazione commerciale in volume a destinazione residenziale-turistica, per immobile ubicato in Località Pozza Stropea, identificato catastalmente al foglio n. 11 mapp.le 723;
- j. la suddetta "Manifestazione di Interesse" è stata valutata ammissibile con deliberazione di Giunta Comunale n. 30 del 29.03.2017;
- k. il lotto in oggetto risulta individuato nel PUA denominato "Pozza Stropea", approvato con n. D.C.C. n. 11 del 20 giugno 2008, con il numero 2 con volumetria massima realizzabile pari a mc. 949 di cui mc. 612 a destinazione commerciale e mc. 337 a destinazione residenziale;
- l. in data 23/03/2018 con nota a prot. n. 2391, il soggetto attuatore ha chiesto la rettifica dell'istanza presentata per errata indicazione della volumetria oggetto di cambio di destinazione d'uso, da mc. 660 a mc. 612, conformemente al P.U.A. sopracitato, con conseguente ridefinizione dell'importo perequativo determinato;
- m. la rettifica richiesta, in quanto frutto di mero errore di indicazione del dato analitico volumetrico di riferimento, non altera il contenuto sostanziale della manifestazione e risulta quindi meritevole di accoglimento e viene pertanto tradotta nel presente accordo;
- n. la "Manifestazione di Interesse" avanzata risulta coerente e compatibile con il P.A.T. e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- o. il rilevante interesse pubblico si sostanzia nella monetizzazione dell'importo perequativo quantificato in € 21.420,00 (ventunomilaquattrocentoventi/00);
- 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 effettuato versamento alla Tesoreria Comunale presso la Banca Popolare di Verona Ag. Caprino V.se (IT 64 N 05034 59034 59330 00000000 2000) con ricevuta n. HO05994/3/51/0, del contributo perequativo in misura pari al 50% pari ad € 10.710,00 (diecimilasettecentodieci/00) dell'importo determinato; il presente versamento è stato acquisito alle casse comunali 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;
- 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 aventi una superficie catastale complessiva di 1448 mq e identificato catastalmente al foglio n.11, mapp.le 723, individuato nel P.I. (ex P.R.G.) in zona di tipo "D3a/2" di tipo turistico - con P.U.A. approvato con D.C.C. n. 11 del 20 giugno 2008 e nel P.A.T. vigente in zona di "Ambiti di

"Urbanizzazione Consolidata" e parte in "Ambiti di Edificazione Diffusa" ai sensi rispettivamente degli articoli 16 e 17 delle N.T.O. del P.A.T.;

- v. l'esatta definizione delle opere edilizie sarà rimessa a una fase successiva da attuarsi con intervento diretto con titolo edilizio ai sensi del Testo Unico per l'edilizia d.P.R. n. 380/2001; l'intervento è subordinato alla definizione e cessione delle opere previste dal P.U.A. denominato "Pozza Stropea", approvato con n. D.C.C. n. 11 del 20 giugno 2008 e oggetto di convenzione per le opere di urbanizzazione sottoscritta in data 02/02/2009 con atto n. rep. 29194;

#### **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 gratuita/l'acquisizione di immobili/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 complessivamente pari a 1.226 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.le parte 723, 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. 13, ATO In 01, per aree rubicate nella "Città Consolidata" (con eventuale precisazione in fase di stesura definitiva del nuovo P.I.) nella planimetria allegata (Allegato A) al presente atto quale parte integrante dello stesso, consistente nella realizzazione di un cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale da attuarsi mediante intervento diretto ed avente i seguenti indici urbanistici:
  - 1.1.superficie territoriale dell'ambito di intervento: da P.U.A.;
  - 1.2.volume di cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale: **612 mc.** (parte dei 949 mc. realizzabili da P.U.A. approvato – lotto n. 2);
  - 1.3.superficie coperta massima: da indici stereometrici di P.U.A.;
  - 1.4.livelli fuori terra massimo: da indici stereometrici di P.U.A.;
2. 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**

3. Al fine di assicurare la sostenibilità urbanistica ed edilizia dell'intervento nonché la necessaria dotazione di servizi, il soggetto attuatore si impegna:
  - 3.1.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 € 21.420,00 (ventunomilaquattrocentoventi/00) di cui risulta già corrisposto il 50% pari ad € 10.710,00

*Renato Molinaro*

(diecimilasettecentodieci/00), come indicato al punto "p" sopraindicato;

- 3.2. 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 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 permesso di costruire convenzionato ai sensi del D.Lgs 380/2001.

#### **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 € 5.355,00 (cinquemilatrecentocinquantacinque/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 € 5.355,00 (cinquemilatrecentocinquantacinque/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.
- 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.
- Ogni altra ipotesi di risoluzione del presente accordo è regolata dalle norme vigenti.
- 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**

- 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**

- 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.
- 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**

- 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**

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

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

- 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:

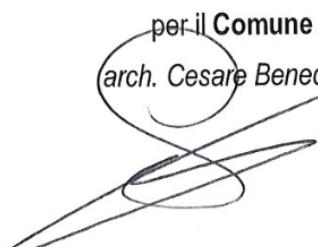
- Allegato A: estratto cartografia di P.I. proposto;
- Allegato B: estratto catastale.

San Zeno di Montagna (VR),

li, 18/03/2018

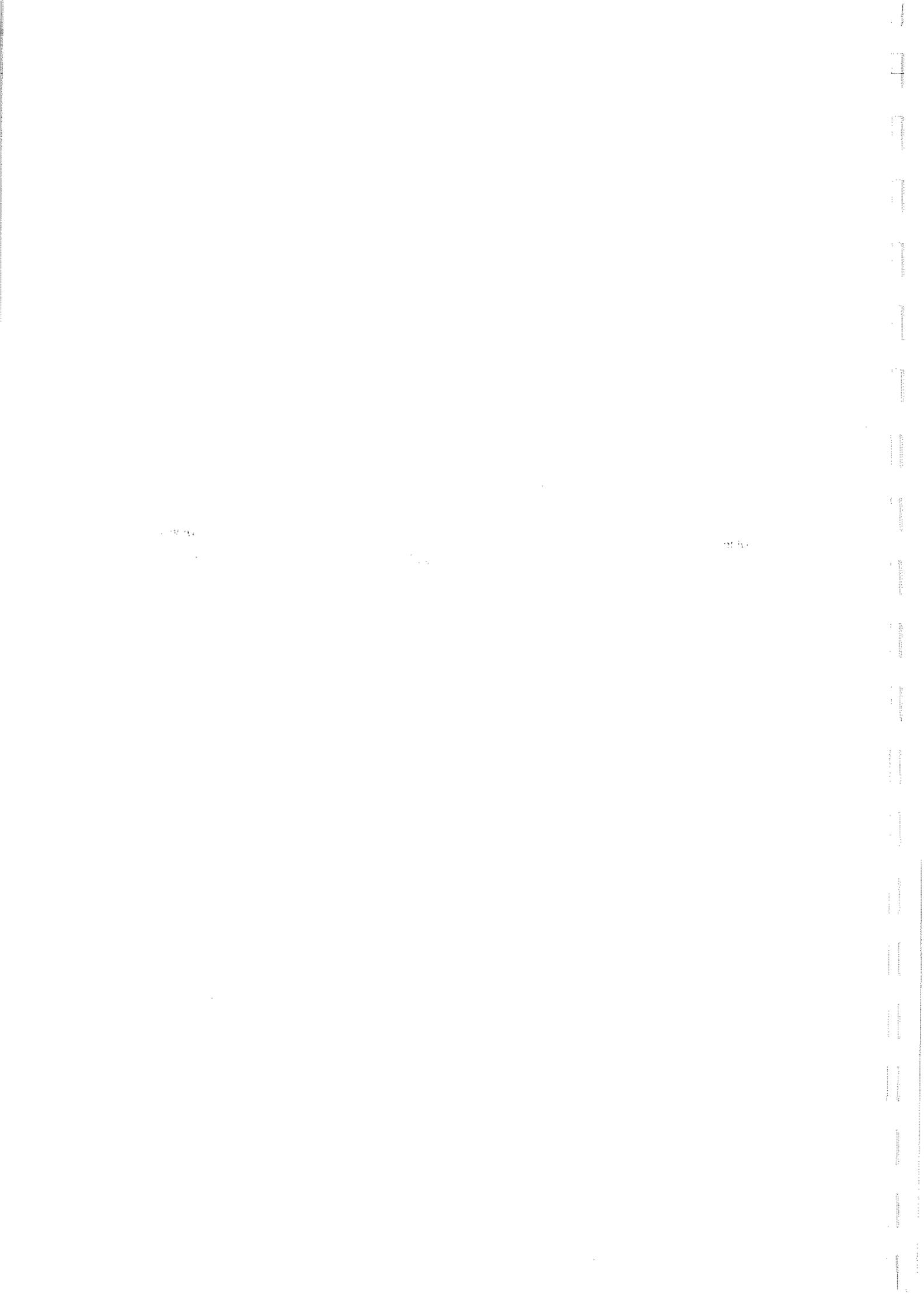
Sottoscrivono per conferma e accettazione:

per il Comune  
arch. Cesare Benedetti



per il Soggetto Attuatore

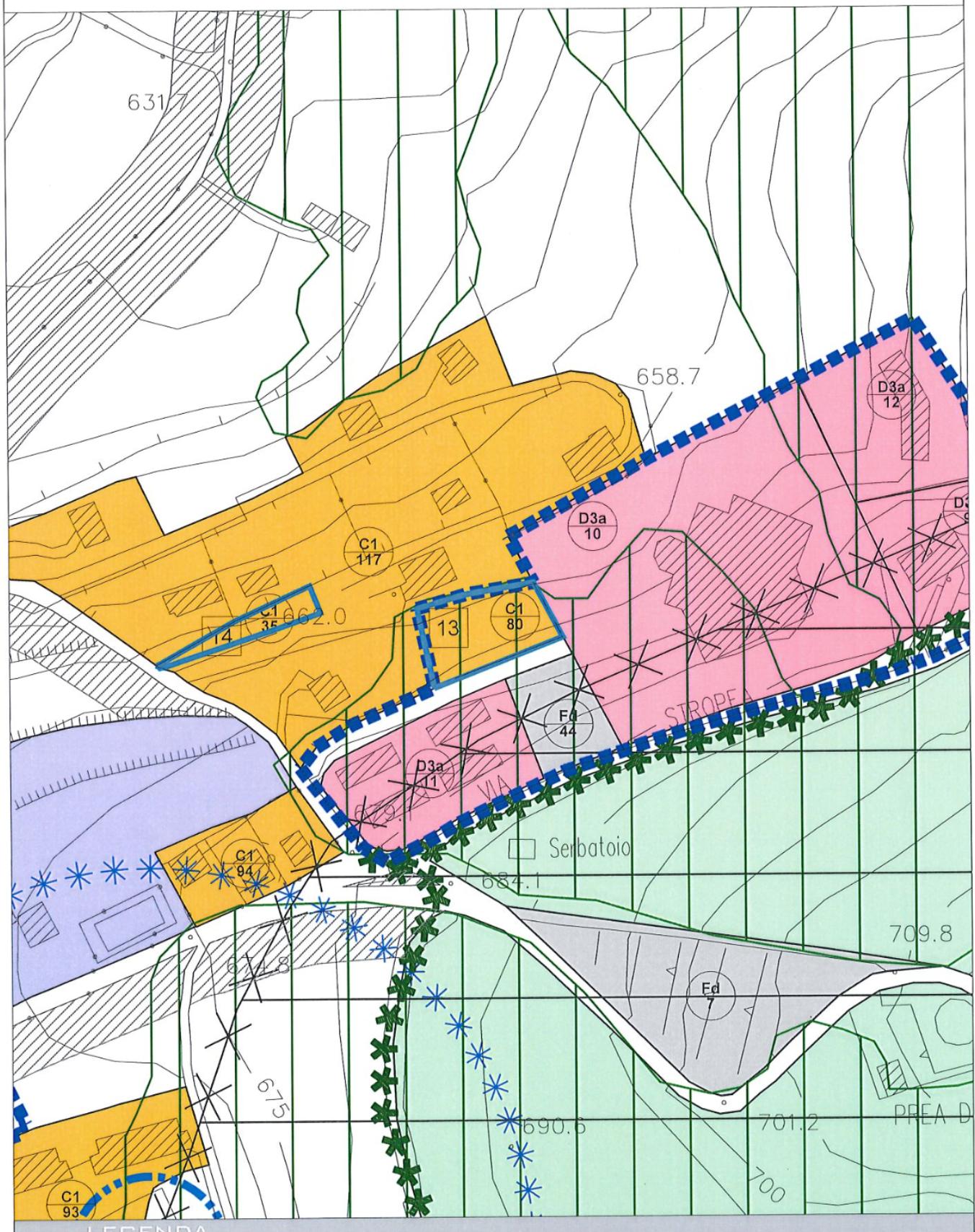
  
Renate Koblbauer



COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA

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

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO N. 13 sc. 1:2.000



LEGENDA





