

COMUNE DI TORRI DEL BENACO

**Proposta e schema di accordo ricognitivo e integrativo di pianificazione
ai sensi degli articoli 6 e 17, comma 4 bis, della L.R. n. 11/2004 relativo
alla prima Variante al PAT e alla seconda Variante al P.I.**

Con il presente accordo

tra:

- 1) il **COMUNE DI TORRI DEL BENACO** (VR), legalmente rappresentato da nato a il, che agisce nella sua qualità di Responsabile dell'Area Urbanistica (in forza del decreto di nomina del Sindaco n..... in data....., nonché in esecuzione della deliberazione della Giunta comunale n. del....., esecutiva a sensi di legge,) c.f. 00661030239;
- 2) la Società **M&R PROJECT SRL**, con sede in Chienes (BZ), Zona Artigianale 2, in persona dell'amministratore e legale rappresentante sig. Markus Rubner, nato a Bolzano il 30.05.1967, ivi residente in Via Miramonti n. 9, che agisce in forza dei poteri a lui conferiti dai patti sociali, di seguito denominata anche "Società", c.f. 02430740213;

PREMESSO

-che la società "M & R Project srl" è proprietaria della quasi totalità delle aree ricomprese all'interno del perimetro del Piano di Lottizzazione "Albisano", approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 18 del 9.6.2004 e disciplinato dalla convenzione urbanistica rogata dal notaio A. Salvo di Villafranca di Verona il 9.6.2005 con rep. n. 85857, trascritta a Verona il 24.6.2005 al n. 26262 R.G., e al n. 16967 R.P., in parte già eseguita;



E
COMUNE DI TORRI DEL BENACO
Protocollo Generale
Protocollo N.0001568/2020 del 03/02/2020

-che l'ambito territoriale del PUA era identificato nel N.C.T. di Torri del Benaco nel Foglio 10, dai mappali n. 493, 436, 495, 494, 2, 3, 195, 437, 311, 314, 212 e 491 di complessivi mq. 15.593;

-che l'ambito predetto comprende non soltanto l'area di proprietà della Società proponente ora identificata nel Catasto Terreni nel Foglio 10 dal mappale n. 648 di mq. 12.315, ma anche superfici di proprietà di terzi, all'interno delle quali non sono previsti dal PUA interventi, né con destinazione privata né con destinazione pubblica;

-che la società "M & R Project srl" ha proposto al Comune di Torri del Benaco un accordo di pianificazione ai sensi degli articoli 6 e 17, comma 4 bis, della L.R. n. 11/2004 relativo alla prima Variante al PAT e alla seconda Variante al P.I. che prevede la modifica in destinazione d'uso residenziale della attuale destinazione alberghiera della zona oggetto del PUA in vigore, con riduzione del volume previsto da mc. 7.917, corrispondenti ad una SUL di mq. 2.932, a mc. 7.535, corrispondenti ad una SUL di mq. 2.790, a fronte della realizzazione, a propria cura e spese in via anticipata e compatibile con il progetto di PUA, anche a titolo di compensazione e perequazione per la prevista modifica di destinazione d'uso dell'area di proprietà, delle seguenti opere:

a)il marciapiede in fregio a Via Oliveti della Frazione di Albisano di circa metri lineari 305, corrispondente al primo stralcio – lotto B del progetto esecutivo redatto dall'ing. Maurizio Fabiani e dall'arch. Federica Fraccascia, approvato dalla Giunta municipale con deliberazione n. 149 del 30.9.2009, del costo preventivato di circa euro 230.000,00 (duecentotrentamila/00);

b)il rifacimento del muro che delimita la rotatoria di accesso alla Frazione di Albisano del costo preventivato di circa euro 65.000 (sessatacinquemila/00);

c)un parcheggio pubblico di circa mq. 1.000 con cessione gratuita al Comune dell'area così allestita, del costo preventivato di euro 70.000,00 (settantamila/00), nell'ambito già previsto dal progetto di PUA in vigore;

d)un'isola ecologica della superficie di circa mq. 500 (cinquecento) del costo preventivato di euro 80.000,00 (ottantamila/00), nell'ambito del perimetro del PUA già destinato a parcheggio e verde;

- che la proposta di accordo prevede anche:

a) lo scomputo, dall'entità del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione per la nuova programmata edificazione, di quanto già percepito a tale titolo per i permessi di costruire già rilasciati in relazione al PUA alberghiero approvato, integrato dall'importo corrispondente alla monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria, pari a complessivi euro 385.296,88 con rinuncia della Società proponente ad eventuale conguaglio;

b)la monetizzazione delle aree a standard/per dotazioni territoriali connesse alla realizzazione del futuro PUA residenziale, scomputando dal relativo valore complessivo l'importo di euro 235.000,00 percepito per l'allestimento delle aree destinate a verde e parcheggio previste dal PUA alberghiero approvato, con rinuncia della Società proponente ad eventuale conguaglio;

- che la Giunta comunale di Torri del Benaco, con deliberazione n. 119 del 4.6.2018, ha dichiarato di interesse pubblico la proposta di pianificazione presentata dalla società "M&R Project Srl", destinata a

divenire definitivamente efficace a seguito del recepimento della medesima all'interno del Piano degli Interventi nell'ambito della variante in corso di elaborazione/approvazione;

- che il Presidente della Provincia di Verona ha approvato, con deliberazione n. 27 del 21.3.2019, la prima variante al PAT comunale;

- che le parti hanno sottoscritto il predetto accordo di pianificazione con atto n. 28/2018 di repertorio del segretario comunale, sotto la condizione dell'approvazione finale ai sensi e per gli effetti previsti dall'art. 6 della L.R. 11/2004 come integrato dall'art. 13, comma 6, della L.R. 14/2017;

- che la società "M&R Project Srl", in attuazione dell'art. 2 del predetto accordo, ha dato inizio all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e compensazione per la modifica urbanistica;

- che, con convenzione ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. n. 50/2016, approvata con deliberazione della Giunta comunale n. 118 del 2.6.2018, atto n. 27/2018 di repertorio, la società "M&R Project Srl", a titolo gratuito ed in aggiunta a quanto già illustrato, si è impegnata ad eseguire a proprie integrali cura e spese:

- a) la pavimentazione dell'area antistante il campo sportivo del costo di circa euro 145.000,00;

- b) la sistemazione dell'area antistante il cimitero con posizionamento di strutture ludiche del costo di circa euro 225.000,00;

- che, successivamente, è emersa l'esigenza di realizzare alcune ulteriori opere pubbliche nella frazione di Albisano per il costo totale di circa Euro 160.000 quali:

- 1) la collocazione di due panche, una fontana e tre cestini per rifiuti nell'area di parcheggio del cimitero in via San Zeno, del costo di circa euro 3.000;

- 2) la collocazione di una staccionata in corten al di sopra del muro che delimita la carreggiata della rotonda, del costo di circa euro 6.000;
 - 3) la realizzazione di una vasca interrata nel parcheggio del cimitero per la successiva collocazione di cassonetti interrati, del costo di circa euro 25.000;
 - 4) l'installazione del corrimano e la rifinitura in marmo dei gradini della scala di accesso al parcheggio del cimitero, del costo di circa euro 3.000;
 - 5) la potatura di varie piante a ridosso del campo sportivo lungo via Volpara e spostamento di due olivi dall'area del cimitero, del costo di circa euro 8.000;
 - 6) le opere integrative e modificative del progetto del marciapiede di Via Oliveti, del costo di circa euro 85.000;
 - 7) il prolungamento muro in sasso del parcheggio del cimitero, del costo di circa euro 30.000;
- che la società "M&R Project Srl" ha, quindi, proposto al Comune un secondo accordo di pianificazione integrativo di quello originario, manifestando la propria disponibilità a realizzare le descritte opere pubbliche a propria cura e spese;
 - che il Comune di Torri del Benaco si è dichiarato disponibile a riconoscere alla società "M&R Project Srl" una equivalente SUL residenziale aggiuntiva, da collocarsi nell'ambito del Piano di Lottizzazione Albisano, di mq. 278, corrispondente a mc. 750, imputando a perequazione/contributo straordinario il predetto importo di Euro 160.000, dedotto il contributo straordinario di euro 70.000, corrispondente al costo di allestimento del parcheggio di cui all'art. 2, paragrafo 1, lett. c), dell'accordo n. 28/2018, di cui al Società ha chiesto lo stralcio, in base ai criteri fissati con la deliberazione della Giunta comunale (Euro 160.000 – 70.000: 120 Euro/mc = 750 mc);

- che la Società "M&R Project srl", ad integrazione dell'accordo originariamente pattuito, ha trasmesso la "Proposta e schema di accordo integrativo di pianificazione" per la conseguente approvazione di un unico complesso accordo contestualmente al Piano degli Interventi n. 2, acquisita al protocollo comunale il 24.5.2019 con n. 8799;
- che le due proposte di accordo prevedevano la complessiva realizzazione di costruzioni residenziali di volume pari a mc. 8.926 (7.535 + 1391) e di una SUL pari a mq. 3.305 (2790 + 515);
- che, per effetto della prospettata eliminazione dell'allestimento del parcheggio di cui all'art. 2, paragrafo 1, lett. c), dell'accordo 28/2018, le due proposte di accordo prevedono la complessiva realizzazione di un volume residenziale di mc. 8.285 (7.535 + 750) e di una SUL di mq. 3.068 (2790 + 278);
- che con nota 29.11.2019 prot. n. 18612/P.INT il Comune di Torri del Benaco ha comunicato che, in base all'attuale dimensionamento del PAT, l'ATO di Albisano consente la trasformazione da destinazione turistico alberghiera in destinazione residenziale di un volume non superiore a mc. 6.265;
- che, con la medesima nota, lo stesso Comune segnala la possibilità alternativa di accogliere e dare esecuzione alle proposte di pianificazione presentate o in futuro, nell'entità volumetrica integralmente proposta, a seguito alla programmata nuova Variante al PAT e conseguente successiva Variante al PI, ovvero mediante trasformazione immediata in destinazione residenziale del solo volume di mc. 6.265;
- che la Società, con riferimento ai contenuti delle due proposte di

accordo presentate, ha elaborato un progetto planivolumetrico che prevede la realizzazione:

- di una SUL residenziale totale, a 1 e 2 piani fuori terra, di mq. 2.320 corrispondenti a mc. 6.264;

- di una SUL alberghiera, a 3 piani, di mq. 840, corrispondenti ad un volume di mc. 2.268;

- conseguentemente una SUL totale di mq. 3.160, che supera di mq. 92 la superficie oggetto dei proposti accordi di pianificazione, e un volume totale di mc. 8.532, che supera di mc. 247 il volume residenziale perequato, per i quali è dovuto un contributo straordinario di euro 29.640 (mc. 247 X 120/euro);

- che la Società "M&R Project srl" dichiara la propria disponibilità ad accogliere ed attuare la modifica di destinazione d'uso residenziale consentita dal PAT oggi in vigore nell'entità di mc. 6.265 in attesa della prossima redazione della Variante al medesimo PAT che consenta la realizzazione dell'intero volume residenziale di mc. 8.532;

tutto ciò premesso, stipulano quanto segue:

ART. 1 – IMPEGNI DELLE SOCIETA'

1.La Società "M&R Project Srl" conferma l'impegno a dare esecuzione all'accordo di pianificazione originario oggetto dell'atto n. 28/2018 di repertorio del segretario comunale n. 28/2018, citato nelle premesse, come modificato ed integrato dal presente schema di accordo, e, in particolare, ad eseguire gli interventi in esso elencati, fatta eccezione per la realizzazione del parcheggio pubblico di circa mq. 1.000 di cui alla lettera c), paragrafo 1, dell'art. 2 dell'atto medesimo, la cui superficie rimarrà nella disponibilità della Società proprietaria per essere destinata alla realizzazione del volume integrativo dell'originario.

2.La medesima Società "M&R Project srl" conferma l'impegno ad eseguire, a proprie integrali cura e spese, nel rispetto delle normative sulla sicurezza e previo ottenimento di tutte le autorizzazioni a tal fine necessarie, la direzione e la realizzazione dei seguenti lavori, nella Frazione di Albisano, fino alla concorrenza degli importi per ciascuno di essi indicati:

- 1) la collocazione di due panche, una fontana e tre cestini per rifiuti nell'area di parcheggio del cimitero in via San Zeno, del costo di circa euro 3.000;
- 2) la collocazione di una staccionata in corten al di sopra del muro che delimita la carreggiata della rotonda, del costo di circa euro 6.000;
- 3) la realizzazione di una vasca interrata nel parcheggio del cimitero per la successiva collocazione di cassonetti interrati, del costo di circa euro 25.000;
- 4) l'installazione del corrimano e la rifinitura in marmo dei gradini della scala di accesso al parcheggio del cimitero oltre corrimano, del costo di circa euro 3.000;
- 5) la potatura di varie piante a ridosso del campo sportivo lungo via Volpara e spostamento di due olivi dall'area del cimitero, del costo di circa euro 8.000;
- 6) la realizzazione delle opere modificative e integrative del progetto del marciapiede Via Oliveti, del costo di circa euro 85.000;
- 7) il prolungamento muro in sasso del parcheggio del cimitero, del costo di circa euro 30.000.

3.La Società si impegna, inoltre, a corrispondere al Comune la somma di euro 29.640, integrativa dell'originario contributo straordinario o a realizzare equivalenti opere o interventi che il Comune dovrà indicare successivamente all'approvazione del presente accordo.

4. L'importo complessivo previsto di euro 160.000,00 oltre IVA potrà comunque subire una diversa ripartizione tra le opere programmate.
5. Le opere descritte nel precedente paragrafo, in quanto funzionalmente collegate all'urbanizzazione primaria dell'area d'intervento oggetto del PUA oppure in quanto di importo inferiore a quello previsto per l'affidamento diretto, saranno realizzate direttamente dalla società proponente senza l'osservanza delle procedure di evidenza pubblica per la scelta dell'appaltatore, conformemente a quanto previsto dall'art. 36 del D.Lgs. 50/2016.
6. La Società proponente si impegna a dare avvio agli ulteriori lavori entro giorni 15 (quindici) dal rilascio dei relativi titoli abilitativi.
7. Tutti i lavori saranno completati entro giorni 180 (centoottanta) da loro avvio: tutti i termini predetti, nel caso in cui fosse ritenuta necessaria una preventiva variante al PUA vigente, inizieranno a decorrere dalla data di esecutività della deliberazione comunale che l'avrà approvata.
8. Le opere eseguite verranno verificate mediante certificato di regolare esecuzione che il Comune dovrà rilasciare, in caso di esito favorevole, entro 60 giorni dal compimento dei necessari accertamenti, da eseguirsi entro 60 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione dei lavori.
9. La mancata osservanza di tali termini comporterà l'accettazione delle opere senza riserve, fatta salva la garanzia decennale dovuta per i vizi occulti ai sensi dell'art. 1669 del codice civile.
10. La Società proponente si impegna ad apportare alle opere realizzate tutte le integrazioni, le modifiche o le riparazioni che saranno richieste dal verificatore comunale per rendere le opere medesime conformi ai progetti approvati.

11.La Società proponente assume a proprio carico ogni responsabilità connessa all'esecuzione dei lavori anche per danni causati a cose e persone e si impegna a stipulare adeguata assicurazione contro i rischi di responsabilità civile.

12.La medesima Società assumerà anche la direzione dei lavori per la quale dovrà nominare un tecnico professionalmente abilitato, il cui nome sarà comunicato al Comune, che conserverà il potere di vigilare sull'esecuzione delle opere mediante tecnici da esso incaricati con possibilità di accedere ai cantieri in ogni momento.

ART. 2 – IMPEGNI DEL COMUNE

1.Il Comune di Torri del Benaco conferma integralmente tutti i patti e le condizioni del precedente accordo di pianificazione di cui all'atto 28/2018 di repertorio del segretario comunale citato nelle premesse come modificato ed integrato dal presente atto, con esonero della Società proponente dal dare esecuzione all'impegno di realizzazione il parcheggio pubblico di cui all'art. 2, paragrafo 1, lett. c) dell'atto medesimo.

2. Il Comune di Torri del Benaco si impegna ad attribuire all'area di proprietà della Società "M&R Project srl" censita nel Catasto Terreni al Foglio 10 dal mappale n. 648 di mq. 12.315, coincidente con parte del perimetro dell'ambito territoriale del PUA "Albisano", come indicato nell'elaborato unito al presente atto come suo allegato "A", la nuova destinazione di zona residenziale B3.1 per la realizzazione un volume residenziale complessivo di mc. 8.532 corrispondenti ad una SUL di mq. 3.160 con le seguenti modalità temporali:

-quanto al volume di mc. 6.265 con l'approvazione del Piano degli Interventi n. 2;

-quanto al residuo volume di mc. 2.267 successivamente all'approvazione della Variante al PAT n. 2 e del Piano degli Interventi n. 3.

3. Il complesso intervento edilizio finale, che avrà inizialmente attuazione parziale relativamente alla destinazione residenziale, avrà le caratteristiche e il dimensionamento analoghi a quelli indicati negli elaborati uniti al presente atto come suoi allegati "B", "C" e "D".

4. L'edificazione avverrà, come in parte previsto dall'accordo di pianificazione n. 28/2018 repertorio del segretario comunale, in osservanza delle norme della ZTO B3.1 e delle altre disposizioni edilizie vigenti nonché, in particolare, delle dotazioni territoriali previste per i PUA con applicazione della disciplina particolare di seguito descritta:

- costruzioni a uno e due piani fuori terra, fatta eccezione per il fabbricato posto più a sud dell'ambito, previsto a tre piani;

- scomputo dall'entità del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione per la nuova programmata edificazione quanto già percepito a tale titolo per i permessi di costruire già rilasciati, integrato dall'importo corrispondente alla monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria pari a complessivi euro 385.296,88 con rinuncia della Società proponente ad eventuale conguaglio;

- monetizzazione di tutte le aree a standard/per dotazioni territoriali connesse alla realizzazione del PUA medesimo, con scomputo dal relativo valore complessivo dell'importo di euro 235.000,00 percepito per l'allestimento delle aree destinate a verde e parcheggio previste dal



PUA approvato, con rinuncia della Società proponente ad eventuale conguaglio.

5. Il Comune si impegna a prorogare la validità del PUA in vigore e la sua eventuale variante al fine di consentire, in esecuzione del medesimo, le opere di urbanizzazione di cui all'art. 2 del citato atto 28/2018 rep..

Art. 3 – GARANZIA FIDEIUSSORIA

1. L'anticipata esecuzione dei lavori e l'avvenuto versamento delle somme già riscosse dal Comune in esecuzione del PUA esonerano la Società proponente dalla prestazione delle garanzie per l'esecuzione degli obblighi assunti con il presente accordo integrativo.

ART. 4 - NATURA ED EFFETTI DELL'ACCORDO

1. I contraenti riconoscono al presente atto la natura di accordo/proposta di pianificazione ricognitivo e integrativo, nelle parti non modificate, dell'accordo di cui agli art. 6 e 17, comma 4 bis, della L.R. 11/2004 già stipulato fra le parti con atto n. 28/2018 di repertorio del segretario comunale di cui viene confermata, per le previsioni non modificate, la validità e l'efficacia, con i conseguenti effetti nei confronti del Piano degli Interventi.

ART. 5 – FORO COMPETENTE

1. Per ogni controversia riguardante l'esecuzione, l'interpretazione o la validità del presente accordo, i contraenti dichiarano competente il giudice amministrativo riconoscendo al presente accordo la natura di convenzione sostitutiva di provvedimento amministrativo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90.

ART. 6 – VALIDITA'

1. I contraenti si danno reciprocamente atto che il presente accordo, ai

sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, acquisterà definitiva efficacia soltanto con la deliberazione di approvazione del Piano degli Interventi che lo dovrà contenere, fermi restando gli obblighi previsti dall'art. 1 del presente accordo.

2.Nel caso in cui, per qualsiasi ragione non imputabile a colpa o responsabilità della Società proponente, non venisse approvata la Variante urbanistica oggetto del presente accordo, il Comune riconoscerà alla medesima Società proponente un credito edilizio corrispondente al costo dei lavori descritti nel precedente articolo 2, da realizzare in area idonea.

3.La presente proposta di accordo vale, in ogni caso, come corrispondente manifestazione d'interesse per l'approvazione della Variante al Piano degli Interventi sostitutiva di quella già formulata con atto 24.5.2019 prot. n. 8799.

ART. 7 – SPESE

1.Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente accordo sono a carico della società proponente.

Allegati:

-“A” estratto catastale con perimetro della superficie oggetto di proposta di variante al PI;

-“B” piano planivolumetrico dell'ambito della nuova ZTO B3.1;

-“C” – “D” renders.

Chienes -Torri del Benaco,(13 gennaio 2020).....



