COMUNE DI TORRI DEL BENACO

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

I signori GIOVANNI ARCARO, nato a Verona il 18 marzo 1965 (C.F.: RCRGNN65C18L781I), residente a Verona, Via G. Sirtori n. 6 e GUIDO ARCARO, nato a Verona il 14 gennaio 1959 (C.F.: RCRGDU59A14L781Q), residente in Via Adua n. 3, entrambi in proprio ed anche in rappresentanza, in forza di procura generale in data 25.5.2016 n. 26328 di repertorio del notaio Melchiorre Saraceno, della madre MARIA CHIARA BIASI, nata a Verona il 23 marzo 1936 (C.F. BSIMCH36C63L781Y), residente a Verona, Lungadige Matteotti n. 13, di seguito collettivamente denominati "soggetti proponenti";

е





premesso

- -che il Comune di Torri del Benaco è dotato di PAT, ratificato con deliberazione del Vice presidente della Provincia di Verona n. 189 del 29 dicembre 2016;
- che è stata approvata la Variante n. 1 al PAT con deliberazione del Presidente della Provincia di Verona n.27 del 21.03.2019;
- -che il Comune di Torri del Benaco è dotato di Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 in data 17.10.2018;
- che, con deliberazione della Giunta comunale n. 58 del 25.3.2019, sono stati approvati gli atti di indirizzo per formazione del Piano degli Interventi n. 2;
- -che i signori Giovanni Arcaro, Guido Arcaro e Maria Chiara Biasi sono proprietari dell'abitazione di 2.141,48 mc. identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Torri del Benaco, Foglio 7, m.n. 1026 e del pertinenziale giardino/parco della superficie fondiaria complessiva di 11.131 mq. distinto al Catasto Terreni del medesimo Comune, Foglio 7, m.n. 178-181-183-629-630-631-632-634-635-636-637-638-639-640-690-691-692-956-1026-1161-1163-1165-1167;
- -che i suddetti fondi sono attualmente classificati come zona B6 residenziale di salvaguardia, per i quali è ammissibile il mantenimento dei volumi attuali con ampliamento una tantum





nella misura massima di 20 mq. di SUL per ciascuna unità immobiliare residenziale;

- che, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 14/2019, è consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione dell'edificio attualmente esistente con aumento di volume sino all'80%, per la cubatura complessiva di mc. 3.872,66;
- -che i signori Giovanni Arcaro, Guido Arcaro e Maria Chiara Biasi hanno proposto al Comune di Torri del Benaco il riconoscimento al fondo di loro proprietà del volume residenziale aggiuntivo di 1.663 mc.;
- che i signori Giovanni Arcaro, Guido Arcaro e Maria Chiara Biasi si sono dichiarati disponibili a cedere gratuitamente al Comune di Torri del Benaco, a titolo di compensazione e perequazione per la variante urbanistica, l'area di 2.250 mq. individuata nell'elaborato planimetrico allegato sotto la lettera "A", del valore di Euro 175.500 (78 Euro/mq);
- -che il Comune si è dichiarato disponibile a scomputare dall'entità del beneficio pubblico dovuto ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d) ter del D.P.R. n. 380/2001 per il riconoscimento del volume aggiuntivo di 1.663 mc, pari ad Euro 199.560 (120 Euro/mc), il valore dell'area ceduta pari ad Euro 175.500;
- che il Comune di Torri del Benaco ha esaurito la volumetria disponibile in base al PAT in relazione all'ATO 1 ove l'immobile in questione è collocato, ma che è in corso di adozione la

The state of the s

A

variante al PAT n. 2, i cui atti istruttori prevedono il riconoscimento di ulteriore potenzialità edificatoria, da localizzarsi mediante la variante al Piano degli Interventi n. 3; -che l'art. 6 della L.R. 11/2004, prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti 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 accede;

-che il Comune ritiene la proposta di accordo conforme alle previsioni del PAT e del P.I. in vigore, nonché di rilevante interesse pubblico in quanto finalizzata all'acquisizione dell'area necessaria per la realizzazione del parcheggio pubblico in una zona del territorio comunale che ne è attualmente carente;

tutto ciò premesso, stipulano quanto segue:





ART. 1 - IMPEGNI DEL COMUNE - VARIANTE N. 2 AL P.I.

- 1. Previa approvazione della variante al PAT n. 2 che renda disponibile, all'interno dell'ATO 1, ulteriore potenzialità edificatoria, il Comune di Torri del Benaco si impegna ad inserire nella variante al Piano degli Interventi n. 3 la conferma della classificazione come zona B6 residenziale dell'area distinta al Catasto Terreni del medesimo Comune, Foglio 7, m.n. 178-181-183-629-630-631-632-634-635-636-637-638-639-640-690-691-692-956-1026-1161-1163-1165-1167 (detratta l'area da cedere al Comune ai sensi del successivo articolo 2), attribuendole la volumetria aggiuntiva di 1,663 mc rispetto a quella già esistente, a fronte dell'attribuzione del contributo straordinario di Euro 199.560 (1.663 mc x 120 Euro/mc), da corrispondersi con le modalità indicate nell'art. 2 del presente accordo.
- 2. Resta ferma, anche a seguito della modifica urbanistica da attuarsi con la variante al Piano degli Interventi n. 3, la facoltà dei soggetti proponenti di operare la riqualificazione e l'ampliamento, eventualmente previa demolizione, dell'abitazione esistente ai sensi della L.R. n. 14/2019.
- 3. Il fondo di proprietà dei proponenti costituirà un'unità minima di intervento unitario, da attuarsi previo rilascio di permesso di costruire, soggetto a solo contributo di costruzione, nell'ambito del quale sarà possibile realizzare plurimi edifici di due piani fuori terra da distribuirsi sull'intera





superficie fondiaria, con eventuale attribuzione a ciascuno di essi di area pertinenziale esclusiva.

ART. 2 - IMPEGNI DEI PROPRIETARI

1. Il contributo straordinario dell'importo di Euro 199.560, dovuto ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001 per la modifica urbanistica apportata all'area descritta nel precedente art. 1 con variante al Piano degli Interventi n. 3 verrà assolto dai signori Giovanni Arcaro, Guido Arcaro e Maria Chiara Biasi:

-quanto ad Euro 175.500, mediante la cessione gratuita al Comune di Torri del Benaco l'area di 2.250 ma individuata nell'elaborato planimetrico allegato sotto la lettera "A", del valore di Euro 175.500 (78 Euro/ma).

- quanto ad Euro 24.060, mediante versamento monetario oppure mediante la facoltà per i proponenti di redigere, a propria cura e spese, il progetto del parcheggio pubblico da realizzarsi sull'area ceduta ai sensi del precedente paragrafo, salvo conguaglio a favore del Comune rispetto al costo del progetto.
- 2. La cessione dell'area avverrà all'atto della sottoscrizione dell'accordo di pianificazione conseguente all'approvazione della variante al Piano degli Interventi n. 3, sottoscrizione che dovrà avvenire entro 60 (sessanta) giorni dalla data di esecutività della deliberazione che l'avrà approvato, avanti al notaio scelto dai signori Giovanni Arcaro, Guido Arcaro e





Maria Chiara Biasi con spese notarili e di cessione integralmente a loro carico.

- 3. La cessione avverrà con l'imposizione a carico del fondo trasferito al Comune ed a favore del residuo fondo di proprietà dei signori Giovanni Arcaro, Guido Arcaro e Maria Chiara Biasi di servitù di non sopraelevazione che prevederà l'impossibilità di realizzare opere edilizie a quota maggiore di 1,80 metri dall'attuale quota del piano stradale, collocato alla quota di 76 metri sul livello del mare, come risultante dalle sezioni allegate al presente accordo sotto la lettera "B". Il Comune avrà, altresì, l'obbligo di realizzare contestualmente al parcheggio un muro di contenimento lungo il confine con la residua proprietà Arcaro, la cui sommità dovrà raggiungere la quota del predetto fondo Arcaro.
- 4. Nel caso in cui, entro il termine essenziale di 24 mesi dalla data di esecutività della deliberazione che avrà approvato il presente accordo, il Comune di Torri del Benaco non dovesse aver approvato la modifica urbanistica prevista dal precedente articolo 1, paragrafo 1, mediante la variante al Piano degli Interventi n. 3, il presente accordo si risolverà di diritto, con conseguente liberazione di entrambe le parti da ogni impegno ed obbligo, senza diritto a risarcimenti od indennizzi di sorta.

ART. 3 - GARANZIE

1. In considerazione del fatto che la volumetria aggiuntiva





verrà effettivamente riconosciuta solo a seguito dell'approvazione della variante al Piano degli Interventi n. 3, non risulta ad oggi necessaria alcuna garanzia.

2. All'atto della sottoscrizione dell'accordo di pianificazione conseguente all'approvazione della variante al Piano degli Interventi n. 3, i signori Giovanni Arcaro, Guido Arcaro e Maria Chiara Biasi verseranno al Comune di Torri del Benaco l'importo monetario di Euro 24.060, oppure consegneranno il progetto definitivo/esecutivo del parcheggio e l'eventuale conguaglio, oppure ancora consegneranno fideiussione a prima richiesta da parte di primario istituto bancario o assicurativo a garanzia della redazione del progetto sino a concorrenza dell'importo di Euro 24.060.

ART. 4 - NATURA ED EFFETTI DELL'ACCORDO

1.1 contraenti riconoscono al presente atto la natura dell'accordo/proposta di pianificazione di cui agli art. 6 e 17, comma 4, della L.R. 11/2004 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 atto la natura di convenzione sostitutiva di provvedimento amministrativo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90.





ART. 6 - VALIDITA'

1.1 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.

ART. 7 - SPESE

1.Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente accordo sono a carico dei soggetti proponenti.

Allegati:

- A) Planimetria dell'area da destinare a parcheggio pubblico;
- B) n. 4 sezioni dell'area da destinare a parcheggio

Torri del Benaco, 19.6.2020

Guido Arcaro