

COMUNE DI TORRI DEL BENACO (VR)

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

Tra:

Il COMUNE DI TORRI DEL BENACO (VR) con sede in via F.lli Lavanda, 3, Codice Fiscale e P. I.V.A. 00661030239, legalmente rappresentato da _____ nato a _____ (___) il _____, responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica per Decreto Sindacale n. _____, domiciliato per la carica nella residenza municipale, che nel proseguo del presente atto sarà denominato per brevità anche "Comune";

e

Il sig. ENRICO PERBELLINI nato a VERONA (VR) il 15/10/1968, residente in VERONA (VR) in via DEI MONTECCHI, n. 2, C.F. PRBNRC68R15L781U;

e

Il sig. ROBERTO PERBELLINI nato a VERONA (VR) il 30/07/1961, residente in VERONA (VR) in via CATULLO, n. 1/A, C.F. PRBRRT61L30L781U;

ed altri

che nel proseguo del presente atto saranno denominati anche "Soggetto attuatore"

PREMESSO CHE

- la variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio del Comune di Torri del Benaco è stato approvato in data 21.03.2019 con provvedimento del Presidente della Provincia di Verona n. 27 pubblicato sul sito dell'ente in data 25.03.2019 n. Rep. 2019-170902-0001011 e sul B.U.R.V. n. 45 in data 03.05.2019;
- la L.R.V. 11/2004 attribuisce al P.A.T. la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio ed al P.I. la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;
- 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;
- con delibera di C.C. n. 34 del 16.04.2019, è avvenuta l'illustrazione da parte del Sindaco del documento programmatico del Piano degli Interventi n. 2, 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;
- in data 24.04.2019 si è provveduto alla pubblicazione dell'"Avviso Pubblico" per l'acquisizione delle proposte finalizzate alla formazione del Piano degli Interventi n. 2;

- a seguito dell'illustrazione del Documento del Sindaco ed in linea con tale atto, il Soggetto Proponente ha presentato in data 25.05.2019 acquisita al ns. prot. n. 8862 (rubricata come manifestazione di interesse n. 194), successivamente integrata in data _____ e acquisita al ns. prot. _____, una proposta di iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel Piano degli Interventi n. 2 del Comune;
- la suddetta proposta prevede quanto segue: in zona Brancolino previsione di una nuova zona a servizi F, ad attuazione e gestione privata convenzionata, nella quale è possibile realizzare strutture a servizio del godimento della spiaggia e del futuro percorso ciclopedonale, ivi compresa l'attività di ristorazione e bar, bicigrill, noleggio e riparazione biciclette, attrezzature nautiche, spogliatoi e docce per i bagnanti”.
- la “*Manifestazione di Interesse*” avanzata risulta coerente e compatibile con il P.A.T. e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- la suddetta “*Manifestazione di Interesse*” è stata valutata favorevolmente con deliberazione di Giunta Comunale n. ____ del _____ e viene pertanto tradotta nel presente accordo;
- 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 Torri del Benaco;
- secondo quanto esposto dal Soggetto Attuatore la proposta iniziativa non reca pregiudizio ai diritti di terzi;

PRECISATO CHE

- il presente accordo sarà recepito da parte del Consiglio Comunale con il provvedimento di approvazione del Piano degli Interventi n. 2 del Comune di Torri del Benaco e rubricato nella documentazione di piano con il numero, con le modifiche introdotte in esito all'accoglimento dell'osservazione n. _____, prodotta nella fase di approvazione dello strumento urbanistico ed quindi sarà inserito negli elaborati tecnici del Piano degli Interventi n. 2 del Comune di Torri del Benaco da adottarsi ed approvarsi secondo le procedure della L.R.V. n. 11/2004;
- 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 dei progetti edilizi per le richieste dei relativi titoli abilitativi per quanto previsto;

DATO ATTO CHE

- il Soggetto Attuatore è proprietario pieno ed esclusivo degli immobili siti in Comune di Torri del Benaco, aventi una superficie catastale complessiva di 2.204 mq e identificati catastalmente al foglio 13, mapp.li nn. 56, 60, 61, 88, 260, 286 individuati nel Piano degli Interventi n. 1 vigente come zona di tipo “zona agricola E” e “zona F2 aree per attrezzature di interesse comune esistenti – 41-magazzino comunale” mappale n. 438, 69 (parte);
- 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

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 Torri del Benaco, 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 circa 3.516 mq catastali (comprensiva delle proprietà comunali mappali n. 106, 107, 448, 449 e tratto a strada), fatti salvi i più precisi in sede di titolo abilitativo e successivo frazionamento catastale, distinta in Catasto del Comune di Torri del Benaco al foglio 13 mapp.li 56, 60, 61, 88, 260, 286, 106, 107, 448, 449, 69 (parte), 438 quale ambito di intervento del presente accordo da individuarsi come area F, a destinazione servizi d'interesse pubblico ad attuazione e gestione privata convenzionata, nella quale è possibile realizzare strutture a servizio del godimento della spiaggia e del futuro percorso ciclopedonale, ivi compresa l'attività di ristorazione e bar, bicigrill, noleggio e riparazione biciclette, spogliatoi e docce per i bagnanti, attrezzature nautiche;
2. L'intervento ha per oggetto l'Accordo di Programma Pubblico-Privato n., zona F, consistente nella realizzazione di un intervento a destinazione a servizi e commerciale da attuarsi mediante intervento diretto ed avente i seguenti indici urbanistici:
 - 2.1. destinazione d'uso: servizi di uso pubblico, commerciale, parcheggi
 - 2.2. superficie territoriale catastale dell'ambito di intervento: circa 1.577 mq. Ambito B; circa 1.939 mq. Ambito A, adibiti a parcheggio
 - 2.3. volume edificabile ammissibile puntuale in zona: S.U.L. mq. 400
 - 2.4. superficie coperta massima: mq. 400
 - 2.5. livelli fuori terra massimo: 1, fatta salva la praticabilità della copertura piana e relativi impianti tecnologici
3. 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

Al fine di assicurare la sostenibilità urbanistica ed edilizia dell'intervento nonché la necessaria dotazione di servizi, il soggetto attuatore si impegna a:

- A. *cedere al Comune nell'ambito A, l'area identificata al foglio 13, map 438, di mq 214, del valore di euro 6.420 (30 euro al mq.)*
- B. *realizzare un nuovo sottopasso ciclopedonale che collega il parcheggio pubblico alla spiaggia e all'area della ditta attuatrice del costo ipotizzato di circa euro 100.000,00 (euro centomila/00) o in alternativa, qualora si rilevasse tecnicamente irrealizzabile, un sicuro attraversamento ciclopedonale sulla strada gardesana;*
- C. *realizzare spazi destinati a parcheggio pertinenziale nelle aree (mapp. Nn. 69 (parte) limitrofe a quelle pubbliche di cui alla lettera A*

Tali impegni dovranno essere assolti secondo quanto previsto dalla delibera n. 77 del 16.04.2019 relativa alla perequazione del P.I. n. 2 e cioè:

1. *l'importo del beneficio pubblico di euro 64.800 (euro 162X400 mq di SUL) verrà impiegato per realizzare le opere pubbliche di cui alla lettera B del presente articolo (nuovo sottopasso ciclopedonale).*
2. *Per la cessione del mappale n. 438 al Comune per realizzare il parcheggio pubblico viene riconosciuto un credito edilizio.*
3. *CREDITO EDILIZIO: oltre quanto indicato al precedente punto 2, l'importo effettivamente speso per le opere pubbliche di miglioramento della qualità urbana ed ambientale di cui alla lettera B (nuovo sottopasso ciclopedonale), ulteriore alla somma indicata per il beneficio pubblico di cui al punto 1, determinerà un credito edilizio ai sensi dell'art. 36 della LR 11/04 e consisterà nel volume/SUL corrispondente all'importo effettivamente speso, secondo i parametri di perequazione/conversione di cui alla DGC 77/2019 per le varie destinazioni d'uso. Tale credito edilizio verrà quindi annotato nel Registro dei crediti edilizi con il volume/SUL, corrispondente all'importo speso, valido inizialmente per la destinazione turistica nella ATO 1, ma potrà poi essere atterrato in tutto il territorio comunale (laddove consentito) e per tutte le destinazioni d'uso, applicando i diversi parametri di conversione costo opera pubblica/destinazione d'uso specifica (residenziale, turistica, commerciale, produttiva). Esempio: euro 100.000 spesi per OP + 6.420 (controvalore area a parcheggio ceduta – mapp. 438) – 64.800 (importo beneficio pubblico) = euro 41.620 che produce (80 euro a mc) 520mc/193mq sul di credito edilizio in ATO 1 SUL turistica.*
4. *Sull'area privata adibita a parcheggio pertinenziale (mapp. 69 parte) nell'ambito A, il soggetto attuatore si impegna a cedere le aree necessarie al futuro passaggio del percorso ciclopedonale.*

Art. 4 - Impegno del Comune

1. Il Comune di Torri del Benaco si impegna ad attivare e concludere, secondo i principi desumibili dalla Legge 241/90 e succ. mm. e ii. e dalle leggi speciali che disciplinano le singole fattispecie, le necessarie procedure amministrative conseguenti all'attuazione del presente accordo.
2. Il Comune di Torri del Benaco 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. *Il Comune si impegna inoltre ad atterrare il credito edilizio di cui all'articolo precedente nell'ambito della prossima variante al Piano degli Interventi.*
3. Il Comune si impegna inoltre a realizzare e destinare a parcheggio pubblico l'area comunale identificata al foglio 13 mapp. 106, 107, 438, 448, 449 e tratto a strada, dalla quale si potrà accedere direttamente alla spiaggia e all'area di proprietà del soggetto attuatore entro 2 anni dalla stipula del presente 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.

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 Piano degli Interventi n. 2 e della definitiva conferma con il provvedimento di approvazione.
2. Qualora nella fase di approvazione del Piano degli Interventi n. 2 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 Piano degli Interventi n. 2; in tale ultimo caso si provvederà alla restituzione dell'intero contributo perequativo versato;

3. La validità del presente accordo cessa nel caso dell'entrata in vigore di vincoli derivanti da atti di pianificazione sovra ordinata; in tal caso e nel caso in cui comunque non fosse possibile realizzare le opere per dimostrati fatti non derivanti dalla volontà del Comune, il soggetto attuatore si impegna a versare la somma di € 64.800 pari al contributo perequativo, a semplice richiesta del comune di Torri del Benaco, alle condizioni e nei termini stabiliti nella richiesta stessa.

Art. 7 - 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 241/1990.

Art. 8 - 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 Legge 241/1990 come modificata dalla Legge 15/2005 nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 9 - 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. 10 - 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. 11 - Spese

1. Le spese del presente atto, come ogni altra inerente 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.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

Si allega:

1. Allegato grafico: All 1_Estratto CTR con ambito oggetto di accordo
2. Allegato grafico: All 2_Estratti Tav 1 e Tav 2 del Piano degli Interventi
3. Allegato grafico: All 3_Scheda Norma del Piano degli Interventi
4. Stima delle opere pubbliche: 3072_C3_W01_03_stima opere pubbliche

Torri del Benaco, li, 26/05/2020

Sottoscrivono per conferma ed accettazione:

• per il **Comune**

il Soggetto Attuatore

(sig. Enrico Perbellini)

(sig. Roberto Perbellini)

Altri
