

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

BERBERIS SRL , P.IVA 03727380234 con sede a Verona, Vicolo Tre Marchetti, 1 cap 37121 con legale rappresentante Sig.ra Soprana Maria Assunta, C.F. SPR MSS 50M55 H916O, nata a S. Giovanni Ilarione (Vr) il 15.08.1950, residente in Bussolengo (Vr) Via Gardesana n. 25 cap 37012, che nel prosieguo del presente atto sarà denominato anche "**Soggetto attuatore**"

PREMESSO CHE

- a. 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;
- b. 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;
- c. 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;
- d. 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;
- e. in data 23.04.2019 si è provveduto alla pubblicazione dell'"Avviso Pubblico" per l'acquisizione delle proposte finalizzate alla formazione del Piano degli Interventi n. 2;
- f. a seguito dell'illustrazione del Documento del Sindaco ed in linea con tale atto, il Soggetto Proponente ha presentato in data 04.12.2019 acquisita al ns. prot. n. 18880 (n. P.INT_2019_0209), 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: disponibilità della proprietà alla cessione al Comune di Torri del Benaco dei m.n. 674-678- del F° 3° di mq. 1.240 che andranno a sommarsi ai m.n. 676-677- del F° 3° di mq. 515 soggetti all'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 25.09.2014 per una superficie di terreno complessiva di mq. 1.755 da destinare a parcheggio ed isola ecologica salvaguardando l'accessibilità alle residenze attuali e future. Su tale terreno saranno eseguite a cura dell'attuatore le opere di urbanizzazione di

cui al Computo Metrico allegato a fronte della concessione di un credito edilizio di edificabilità residenziale di mc. 976 fuori terra.

- g. la "*Manifestazione di Interesse*" avanzata risulta coerente e compatibile con il P.A.T. e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- h. la suddetta "*Manifestazione di Interesse*" è stata valutata favorevolmente con deliberazione di Giunta Comunale n. ____ del _____ e viene pertanto tradotta nel presente accordo;
- i. 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;
- j. secondo quanto esposto dal Soggetto Attuatore la proposta di 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. ____ integrata prodotta nella fase di approvazione dello strumento urbanistico e 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

- k. il Soggetto Attuatore è proprietario pieno ed esclusivo degli immobili siti in Comune di Torri del Benaco, aventi una superficie catastale complessiva di 1.755 mq e identificati catastalmente al foglio 3°, mapp.li n. 674-678-676-677, individuati nel Piano degli Interventi n. 1 vigente come zona di tipo "F"- P;
- l. 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

- m. 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 interessa una superficie catastale di mq. 1.240 censita al Catasto Terreni del Comune di Torri del Benaco al foglio 3° mapp.li 674-678 adiacente la Gardesana Orientale in località Piaghen;
2. Su tale superficie saranno eseguite opere per la realizzazione di un parcheggio con relativi spazi di manovra utilizzando l'attuale accesso dalla viabilità pubblica e salvaguardando l'accessibilità alle residenze attuali e future;
3. A fronte della cessione dell'area di mq. 1.240 e della realizzazione delle opere di trasformazione a parcheggio per un importo complessivo di €. 117.147,83 (€. 62.000,00 di valore dell'area ed €. 55.147,83 di costo delle opere) sarà costituito un credito edilizio di edificazione residenziale per un volume fuori terra di mc. 976 (€. 117.147,83:120,00 €/mq.);
4. La realizzazione delle opere per la costituzione del parcheggio e la cessione contestuale dell'area al patrimonio pubblico è subordinata all'accettazione da parte del proponente/attuatore del sito su cui il Comune di Torri del Benaco intende collocare il credito edilizio;
5. Le parti s'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 quanto indicato nell'art. 2, il soggetto attuatore s'impegna:

- Alla realizzazione delle opere di cui al computo metrico allegato;
- Alla cessione delle aree di cui al punto "f" della premessa da adibire a parcheggio;

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:

- *le aree e le opere ivi eseguite dovranno essere cedute al comune entro 180 giorni dalla precisa richiesta dell'Amministrazione Comunale e comunque dopo quanto previsto al punto 4) dell'art. 2;*
- *le opere pubbliche da realizzare direttamente dovranno essere iniziate entro 180 giorni dall'approvazione del progetto esecutivo;*
- *il soggetto attuatore dovrà presentare idonea garanzia attraverso polizza fidejussoria pari al valore di € 117.147,83, valida fin dal momento della stipula dell'accordo da effettuare entro 30 giorni dall'approvazione definitiva del P.I. n. 2 e comunque solo al rilascio del Permesso di Costruire di edificare mc. 976 con scadenza contestuale alla cessione al patrimonio comunale.*

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 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 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.

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 venissero 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;
3. La validità del presente accordo cessa nel caso dell'entrata in vigore di vincoli derivanti da atti di pianificazione sovra ordinata;
4. Il presente accordo diventerà efficace qualora il credito edilizio pari ad un volume fuori terra di mc. 976, sarà collocato in un sito accettato dal proponente in cui si dovranno adottare i seguenti parametri urbanistici:
 - ZTO residenziale di completamento con titolo edilizio diretto;
 - Superficie territoriale dell'ambito di intervento di circa mq. 2.800;
 - Volume residenziale fuori terra massimo mc.976;
 - Superficie coperta massima mq. 320;
 - Livelli fuori terra massimo n° 2.

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.
1. 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. 9 - Norme integrative

2. 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. 10 - Obbligazioni di carattere generale

3. 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.
4. 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

5. 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

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

Art. 12 - Privacy

7. 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. Estratto cartografia di P.I. n. 1;
2. Estratto catastale.

Torri del Benaco, li, _____

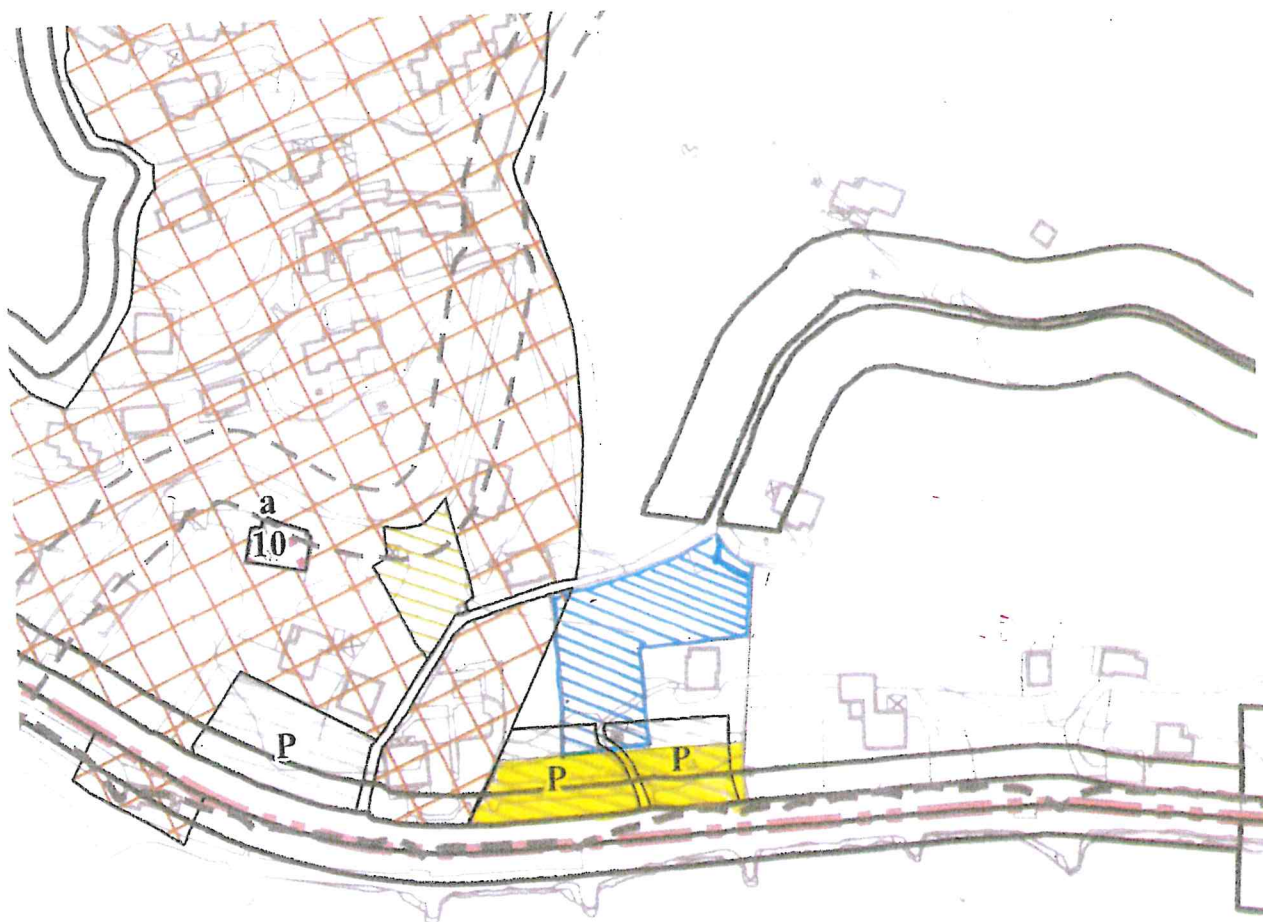
Sottoscrivono per conferma e accettazione:

per il **Comune**

il **Soggetto Attuatore**



ZONIZZAZIONE P.I.



ESTRATTO MAPPA CATASTALE FOGLIO N. 3

