

**COMUNE di SOMMACAMPAGNA**

PROVINCIA di VERONA

Registro scritture private n. 537

**ACCORDO di PIANIFICAZIONE PUBBLICO – PRIVATO**

per l'inserimento nel Piano degli Interventi delle seguenti Proposte

**Urbanistiche – Osservazioni e Manifestazioni di Interesse:**

prot. n. 2996 del 11.02.2022 presentata da Service Center Catullo srl;

prot. n. 2745 del 09.02.2022 presentata dai sigg. Sozzi Gianangelo e Raffo Cristina;

prot. n. 3020 del 11.02.2022 presentata dal Sig. Mazzi Corrado Giovanni;

e successive integrazioni.

Art. 6 - Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004 e Art. 11 - Legge n. 241 del 07.08.1990

**PREMESSA GENERALE.**

L'art. 6 della Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 23.04.2004, prevede la possibilità per i Comuni di concludere ACCORDI con soggetti privati per assumere nella propria pianificazione urbanistica (nel caso in esame nel Piano degli Interventi in fase di redazione) progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Tali Accordi, per espressa previsione di detta legge (comma 4) rientrano nella fattispecie disciplinata dall'art. 11 della Legge 241/90 (Sentenza TAR Veneto n. 419 del 28.03.14) quali *Accordi Procedimentali Integrativi del Provvedimento finale*, e possono anche essere finalizzati alla determinazione delle previsioni a CONTENUTO DISCREZIONALE degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione vigente e della pianificazione sovra ordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

Essi hanno natura strumentale, essendo finalizzati a garantire la concreta attuabilità delle previsioni della pianificazione urbanistica, vengono recepiti nello strumento



urbanistico in sede di adozione dello stesso, sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato.

Conseguentemente DECADONO qualora non siano rispettati i termini operativi / esecutivi in esso previsti o per cessazione della validità delle previsioni urbanistiche da cui derivano, cioè dopo 5 anni dall'approvazione dello strumento urbanistico qualora non sia intervenuta l'approvazione dei relativi prescritti Piani Attuativi (PUA). L'ACCORDO soggiace, quale unica formalità di legge, alla sua sottoscrizione in forma scritta, fatte salve le clausole di DECADENZA o di NULLITA' in esso previste.

Alla luce di quanto sopra e

**CONSIDERATO** che:

- il Comune di Sommacampagna è dotato di un Piano di Assetto del Territorio, ratificato dalla Regione Veneto con D.G.R. del 03.05.2013, efficace dal 01.06.2013;
- in data 25 novembre 2021 è stato presentato al Consiglio Comunale (delibera n. 85) il Documento Programmatico del Sindaco finalizzato alla redazione della Variante n. 3 al Piano degli Interventi (di seguito anche P.I.), reso noto con AVVISO PUBBLICO del 16.12.2021 prot. 27097 (pubblicato sull'Albo Pretorio on-line in pari data), nel quale si prevedeva la possibilità di presentare entro i successivi 60 gg. (scadenti il 15.02.2022) osservazioni e/o manifestazioni di interesse e/o proposte di pianificazione - trasformazione, purché accompagnate e/o integrate da una proposta di Contributo di Sostenibilità Ambientale (Csa), quantificato secondo le modalità di calcolo previste con delibera consiliare n. 86 del 25.11.2021 e prescritto dall'art. 8 della Norme Tecniche Operative del P.I. vigente;
- con delibera del Consiglio Comunale n. 95 del 22.12.2022 sono state esaminate le Osservazioni / Manifestazioni di Interesse pervenute, delle quali 15 (Allegato B)



ritenute coerenti con le indicazioni del Documento Programmatico e quindi potenzialmente inseribili nella redigenda Variante 3 al P.I., in fase di elaborazione, previa sottoscrizione (pena esclusione) di un Accordo Pubblico Privato ex Art. 6 della L.R. 11/2004, che ne definisse concordemente con i proponenti i contenuti tecnici ed economici, con particolare riferimento alla quantificazione del predetto Contributo di Sostenibilità Ambientale, demandando alla Giunta Comunale ed al Responsabile di Area competente per materia, la fase di "confronto" e definizione con i proponenti medesimi;

- in tale seduta consiliare venivano altresì ritenute / valutate NON COERENTI con gli obiettivi della Variante n. 3 le Manifestazioni di Interesse ed Osservazioni prot. n. 2745 del 09.02.2022 e n. 3020 del 11.02.2022 che pertanto venivano inizialmente escluse della predetta fase di "confronto";

- tra le Manifestazioni di Interesse ritenute coerenti con gli obiettivi della futura Variante 3 al P.I. è stata ritenuta tale anche quella presentata dalla Soc. Service Center Catullo srl in data 11.02.2022 prot. 2996, avente la finalità urbanistica di ridefinire i contenuti tecnici della Scheda Progetto n. 27 del P.I. vigente, afferente alla riqualificazione della corte rurale Pezzarara al fine di destinarla ad attrezzature ricettive, e implementare la capacità edificatoria del comparto prevista nel P.I. vigente per le aree interessate dalla Scheda Progetto n. 19 (Zona D6 in frazione Caselle), trasformata tramite P.U.A. (PUAC 31 nella Tavola della Zonizzazione del P.I. vigente e già oggetto di modifica Variante n. 2 al P.I. giusto Accordo Pubblico - Privato del 05.07.2018 – n. di Registro 444); detta Manifestazioni di Interesse, nella formulazione originaria, proponeva quanto segue :

✓ mantenimento in Pezzarara dei volumi già ad uso residenziale esistenti, quantificati dimensionalmente in mc 2.289, da trasformarsi attraverso gli

*Paolo*

*bu*

*Alle*

*Spina*  
*Costantino*



interventi diretti previsti dall'art. 3 del D.P.R. 380/01;

✓ demolizione delle unità edilizie esistenti ad uso "non residenziale" aventi un volume urbanistico complessivo di mc 3.615;

✓ trasferimento del rimanente volume edificabile avente destinazione turistico ricettiva, quantificato in mc 8.311, in altre porzioni del territorio e più specificamente:

- quanto a mc 5.311 presso le aree di proprietà del proponente ubicate in frazione Caselle, all'interno dell'esistente Zona Urbanistica D6 (con P.U.A. già approvato – convenzionato e collaudato), oggi identificato con la Scheda Progetto n. 19 del P.I. vigente, avente destinazione urbanistica idonea essendovi già stato autorizzato e realizzato un edificio ad uso alberghiero, come consentito dalle norme del P.U.A.;

- quanto a mc 3.000 la concessione di un Credito Edilizio da iscriversi nell'apposito registro comunale;

✓ trasferimento dell'area di parcheggio ad uso pubblico ubicata nel citato P.U.A. presso altra area di proprietà del proponente ove risulta ubicato un impianto di distribuzione carburanti;

- per quanto attiene alle trasformazioni urbanistiche relative alla Scheda Progetto n. 27 del P.I. vigente (Pezzarara), si evidenzia che sulle previsioni del PAT nonché su quelle della Variante 2 al P.I. (sopra richiamata) e del connesso Accordo n. 444/2018, pende un contenzioso legale tra il Comune, Service Center Catullo srl e i Sig.ri Sozzi – Raffo, connesso con la Variante Urbanistica n. 24 al previgente P.R.G., oggi sostituito dal P.I., in quanto i Sig.ri Sozzi – Raffo hanno proposto appello al Consiglio di Stato n. 4722/2020 R.G., IV Sezione, avverso la sentenza TAR Veneto n. 125/2020 che ha respinto i ricorsi R.G. 1033/2013 – 877/2016 –



455/2018 – 702/2019;

- tra le Osservazioni / Manifestazioni di Interesse NON RITENUTE coerenti con gli obiettivi della Variante 3 al P.I., risultavano altresì depositate le seguenti:

Osservazione prot. 2745 del 09.02.2022 presentata dai Sig.ri Sozzi Gianangelo – Raffo Cristina relativa ai contenuti tecnici della citata Scheda Progetto n. 27 del P.I. vigente (aree ed edifici in Pezzarara) con la quale si chiedeva:

➤ di intervenire, in via principale, con Variante al P.A.T., al fine di inserire il complesso cortivo esistente tra gli ambiti che, nel P.A.T., sono definiti “zona di ammortizzazione e transizione” con destinazione urbanistica esclusivamente agricola;

➤ in subordine a quanto sopra definire le fasce di rispetto e gli indici edilizi sottoponendo i futuri interventi a verifica di assoggettabilità a VAS e screening V.Inc.A;

Manifestazione di Interesse prot. 3020 del 11.02.2022 presentata dal Sig. Mazzi Corrado Giovanni, relativa alla trasformazione urbanistica della destinazione d’uso delle aree in proprietà ubicate in Frazione Caselle Fg. 19 mapp. 1417 – 1040 – 1509 e 103 da Zona E - a destinazione agricola - in Zona D6 ad uso Turistico Ricettivo, come la limitrofa area interessata dal P.U.A. di cui alla predetta Scheda Progetto n. 19 del P.I. vigente;

- a seguito della fase di confronto sulla Manifestazione di Interesse prot. 2996 dell’11.02.2022, finalizzata alla definizione dei relativi parametri tecnici ed alla quantificazione del Csa, alla luce anche della richiesta del Comune di evitare nuovi contenziosi con i terzi e, se possibile, di chiudere quello in essere, la ditta proponente Service Center Catullo srl ha depositato, in data 13.11.2023 giusto prot. 24981, una integrazione della stessa, sottoscritta per adesione dal Sig. Mazzi

*Sozzi Gianangelo*

*Mazzi Corrado*

*Service Center Catullo*  
*Cristina Raffo*



Corrado Giovanni, con la quale si è prospettata una sostanziale e concordata (con i cofirmatari sig.ri Sozzi – Raffo) revisione della Scheda Progetto n. 27 del P.I. vigente (Pezzarara), nella quale si prevede:

A) relativamente agli aspetti di interesse di Service Center Catullo srl:

- 1) l'attribuzione della destinazione d'uso agricola (Zona E del P.I.) alle aree ed agli edifici di proprietà inseriti nella citata Scheda Progetto n. 27, con possibilità di mantenimento dei volumi esistenti sempre con destinazione d'uso agricola in relazione alle proposte dei Sig.ri Sozzi – Raffo;
- 2) il trasferimento del carico urbanistico oggi previsto e nella propria disponibilità presso le aree di proprietà di Service Center Catullo srl inserite nella Zona D6 della frazione di Caselle, quantificate in complessivi mc 10.600, dei quali 8.900 circa con destinazione Turistico Ricettiva e mc 1.700 circa con destinazione urbanistica Residenziale, da destinare alla realizzazione di alloggi di servizio per il personale dipendente;
- 3) l'ampliamento delle aree D6 verso est sui terreni catastalmente censiti con il mapp. 1417, in proprietà Mazzi Corrado e promessi in vendita a Service Center Catullo srl, al fine di favorire la realizzazione dei volumi Turistico Ricettivi relativa al carico urbanistico previsto nella Scheda Progetto n. 27;
- 4) la realizzazione su parte del predetto terreno della viabilità interna necessaria per collegare la Zona D6 esistente con le nuove aree di espansione produttiva previste nella limitrofa proprietà Mazzi promessa in vendita a Service Center Catullo srl;
- 5) lo spostamento dell'area di parcheggio di uso pubblico esistente, quantificata in mq 2.727, oggi ubicata all'interno delle aree inserite urbanisticamente nella Zona D6, nelle aree limitrofe destinate urbanisticamente in Zona Va del P.I.;



6) la variazione della destinazione d'uso urbanistica delle aree catastalmente censite con il mappale 1040 (oggi frazionato nei mappali 1706 e 1704 parte) per una superficie di mq 11.245, da Zona Agricola Ep2 a Zona D6, per la futura realizzazione di un nuovo "parcheggio" a pagamento veicoli;

7) l'adeguamento degli standard urbanistici della Zona D6 in relazione alle trasformazioni previste;

8) la definizione, contestualmente alla convenzione che regolerà l'Accordo, del Regolamento di Gestione delle aree a standard trasferite nella Zona Va;

B) relativamente agli aspetti di interesse dei Sig.ri Sozzi – Raffo :

1. il cambio di destinazione d'uso urbanistica delle aree inserite nella Scheda Progetto n. 27 – Pezzarara, da Turistico Ricettiva ad Agricola, con inserimento della stessa tra i Nuclei edificati (Nea) in riferimento all'art. 35 delle N.T.O.;

2. la conferma della volumetria urbanistica residenziale esistente quantificata in circa mc. 1.400;

3. il riconoscimento a favore di Service Center Catullo srl della rimanente volumetria ammessa nella Scheda Progetto n. 27, per complessivi mc 10.600;

4. il riconoscimento per gli edifici esistenti delle potenzialità edificatorie previste dalla L.R. 11 del 2004 (art. 44) con riferimento alla destinazione d'uso agricola;

5. la facoltà di recuperare i manufatti esistenti ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 (anche con interventi di demolizione e ricostruzione con modifiche di sagoma, sedime, prospetti, tipologia) ivi compresi gli interventi ai sensi della lettera f);

- Service Center Catullo srl, per tramite del proprio legale rappresentante, prende atto che gli interventi proposti ed ubicati nella frazione di Caselle, sono inseriti in aree soggette a specifici VINCOLI sovraordinati alla pianificazione comunale, come riportati negli elaborati tecnici (Zonizzazione e N.T.O.) del P.I. vigente, che

*Luigi Pofo*

*Lucelella*

*Service Center Catullo*  
*Catullo Raffo*



potrebbero determinare possibili divieti / interventi di tutela da parte degli enti di controllo; al fine quindi di tenere indenne il Comune da ogni possibile conseguenza sanzionatoria / risarcitoria, dichiara :

(i) di essere consapevole che l'intervento in loc. Caselle risulta ubicato parte in ZONA A e parte in Zona C di tutela del vincolo aeroportuale e che dovrà rispettare le previsioni del Piano di Rischio recepite nell'Art. 47 delle N.T.O. del P.I.;

(ii) di impegnarsi ad attivarsi autonomamente (ferme restando le attività istituzionali previste in sede di formazione ed approvazione del P.I. ed in considerazione della delicatezza tecnico ambientale della proposta soprattutto per quanto attiene alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS) per ottenere, a norma degli Artt. 709 e 711 del Codice della Navigazione, il nulla-osta di ENAC in merito alle realizzande opere in loc. Caselle (ove possibile) prima della definitiva approvazione del P.I. e/o nelle more dell'aggiornamento del Piano di Rischio (ove tale aggiornamento risulti necessario), avuta consapevolezza che la nuova volumetria prevista non è stata oggetto di valutazione;

(iii) di essere consapevole che il mancato ottenimento di detto nulla-osta prima dell'approvazione definitiva del P.I. non libera il proponente dall'onere di ottenerlo autonomamente o tramite il Comune, prima del rilascio di qualsivoglia provvedimento autorizzativo (sia urbanistico che edilizio) e che la mancata acquisizione / deposito agli atti comunali di tale vincolante nulla-osta, determinerà, in prima istanza, la SOSPENSIONE dei termini procedurali di legge per l'accoglimento della domanda presentata dal proponente ed in seconda istanza (trascorsi almeno 120 gg.) la possibilità di



rigetto / diniego di rilascio del provvedimento richiesto, con possibilità di ripresentazione dell'istanza stessa, nei termini di validità delle previsioni urbanistiche (L.R. 11 del 2004 – Art. 18 comma 7); qualora non dovesse essere acquisito il Nulla-Osta sopra indicato, il presente Accordo, per le parti non autorizzate da ENAC, a norma degli Artt. 709 e 711 del Codice della Navigazione, sarà privo di efficacia LIMITATAMENTE A DETTE PARTI DELL'AREA DI CASELLE, con la conseguenza che dette PARTI di aree in trasformazione in loc. Caselle resteranno assoggettate alle previsioni urbanistiche attualmente vigenti, in attesa di una nuova pianificazione e con il reciproco obbligo delle parti ad individuare concordemente, nel rispetto della legge e della programmazione comunale, una nuova area idonea all'insediamento del predetto volume di 10.600 mc non realizzabile in loc. Caselle;

*Sebastiani Paolo*

*Mazzini Corrado*

*Mazzini Corrado*

- il Comune si è espresso sulla integrazione della Manifestazione di Interesse, avuto riferimento all'Osservazione presentata dai Sig.ri Sozzi – Raffo (prot. 2745/2022) ed alla Manifestazione di Interesse depositata dal Sig. Mazzi Corrado (prot. 3020/2022), entrambe già oggetto di valutazione NON COERENTE con il Documento Programmatico del Sindaco, giusta delibera consiliare n. 95 del 22.12.2022, ritenendo (alla luce anche del parere del progettista della Variante urbanistica in elaborazione datato 21.11.2023) che la Manifestazione di interesse, nella formulazione definitiva congiuntamente sottoscritta da tutti gli interessati, risultasse invece COERENTE con gli obiettivi posti, giusta Delibera consiliare n. 79 del 29.11.2023 in quanto AZIONE volta all'incentivazione dell'attività produttiva esistente in Caselle nella citata Zona D6 ed anche con riferimento alla chiusura dell'annoso contenzioso in atto sulle aree / edifici della Pezzarara;

*Giuseppe Sozzi*

*Cristina Raffo*



- con atto del Notaio Papoff Valentina Rep. 8465 del 19.12.2023 Service Center Catullo srl ha acquistato dal Sig. Mazzi Corrado Giovanni i terreni censiti catastalmente al Fg. 19 mapp. 1417 – 1706 (ex 1040 parte) e 1704 (ex 1040 parte), interessati dalle trasformazioni urbanistiche previste nel presente Accordo;

- con atto del Notaio Gelmi Giacomo del 23.02.2024 – Rep. N. 20592 Service Center Catullo ha ceduto ai Sig.ri Sozzi-Raffo, oltre a maggior consistenza, l'area con sovrastanti unità collabenti, così censiti:

- ✓ terreni catastalmente censiti al Fg. 31 mappali n. 342; 64 parte; 168 parte; 680 parte e 681 parte;
- ✓ unità collabenti e corte catastalmente censiti al Fg. 31 mappali 680 sub 1 e 681 sub 1,2 e 3;

- relativamente al presente Accordo Pubblico Privato le parti proponenti, come di seguito individuate, prendono atto ed accettano senza riserve od opposizioni (anche future) l'articolato che segue, mentre per quanto riguarda il Comune si richiama lo schema di accordo tipo già approvato dalla Giunta Comunale con delibera n. 105 del 07.06.2017, aggiornato e integrato con i necessari adeguamenti formali e normativi, come da delibera della Giunta Comunale n. 158 del 09.11.2023;

- la quantificazione del Csa, come successivamente precisata, è stata effettuata secondo quanto previsto nell'Allegato al Documento Programmatico del Sindaco presentato al Consiglio Comunale in data 25.11.2021 (D.C.C. n. 85), in recepimento delle disposizioni dell'Art. 16 (comma 4 - lett. d-ter e comma 4bis) del D.P.R. 380/01, sulla base delle "superfici in trasformazione" del futuro intervento in progetto;

**TUTTO CIO' PREMESSO**

ricordato che le previsioni degli strumenti urbanistici sono soggette alle cause di decadenza prescritte dalla normativa di settore (L.R. n. 11 del 2004), con la



presente scrittura privata, di seguito denominata **ACCORDO**, redatta in triplice originale, ai sensi dell'art. 6 della Legge Urbanistica regionale n. 11 del 2004 e dell'art. 11 della legge 241/90;

**TRA i seguenti soggetti, d'ora in poi anche denominati "le parti"**

- il **COMUNE di SOMMACAMPAGNA**, con sede in Sommacampagna (VR) Piazza Carlo Alberto n. 1, codice fiscale 00259810232, **rappresentato dall'Arch. Paolo Sartori**, in qualità di Responsabile dell'Area Edilizia Privata, Urbanistica-SIT del Comune di Sommacampagna, giusto Decreto Sindacale di nomina n. 14 del 29.12.2022, in attuazione delle disposizioni e per effetti degli artt. 50, 107 e 109 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, di seguito per brevità denominato il "**Comune**";

*Paolo Sartori*

**E**

1) la società **SERVICE CENTER CATULLO srl** che dichiara di essere - come in effetti è - unica proprietaria dei terreni ed edifici catastalmente così individuati:

- a) Fg. 19 mappale n. 1554, della superficie di mq 3.938 gravato di vincolo d'uso pubblico, a favore del Comune di Sommacampagna quale parcheggio mezzi pesanti, giusto atto Notaio Russo in Sommacampagna n. 13579 rep. 2909 racc. (regolarmente registrato e trascritto), sottoscritto in data 31.05.2006 in attuazione della Convenzione Urbanistica relativa al P.U.A. della Zona D6 ubicata in Frazione Caselle (oggi individuato nel P.I. vigente con le sigle Scheda 19 e PUAC 31), giusto atto Notaio Russo in Sommacampagna n. 4509 rep. 794 racc. (regolarmente registrato e trascritto);

*Alba Bertoni*

- b) Fg. 27 mappali n. 355 - 363 - 364 - 362 e 361 oggi ubicati in Zona urbanistica destinata a "Verde agricolo con funzione di filtro, barriera, e riequilibrio" individuata nel P.I. vigente con le sigle Va (Art. 34 delle N.T.O.

*Giampaolo Sartori*  
*Lucrezia Russo*



del P.I. vigente), già interessati ed in parte “concordemente regolati”, giusto Accordo Pubblico Privato n. 444 del 05.07.2018, con le trasformazioni approvate nella Variante n. 2 al vigente P.I.;

c) Fg. 19 mappali n. 1417 – 1704 parte e 1706 oggi ubicato, nel P.I. vigente, in Zona urbanistica Agricola Ep2;

qui rappresentata dal Sig. **DALLA BERNARDINA Marcello** in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione di detta società, identificato sulla base della documentazione in atti;

2) i Sig.ri **SOZZI Gianangelo e RAFFO Cristina**, che dichiarano di essere - come in effetti sono - unici proprietari dei terreni e degli edifici su insistenti catastalmente individuati al Fg. 31 mappali n. 625 – 68 parte – 332 – 69 – 86 parte, nonché dell'area con sovrastanti unità collabenti così censite: Fg. 31 mappali 342, 64 parte, 168 parte, 680 parte e 681 parte per i terreni e Fg. 31 mappali 680 sub 1 e 681 sub 1, 2 e 3 per le unità collabenti e la corte, interessati dalle trasformazioni urbanistiche previste in attuazione della Scheda Progetto n. 27, relativa al recupero dei volumi esistenti ed all'insediamento di nuovi volumi, il tutto (attualmente) con finalità Turistico – Ricettive, in località Pezzarara), identificati sulla base della documentazione in atti,

di seguito per brevità indicati anche come i “**proponenti**” o i “**soggetti attuatori**”, ciascuno per la propria parte di interesse, come precisato nell'integrazione della Manifestazione di Interesse iniziale, giusto prot. 24981 del 13.11.2023 e Delibera Consiliare n. 79/2023 e altresì in riferimento alle Manifestazioni di Interesse in **PREMESSA GENERALE** indicate ed al quadro urbanistico normativo e regolativo vigente.

**SI CONCORDA e si STABILISCE quanto segue**



**Art. 1 – Disposizioni Generali**

Le parti si danno atto che tutto quanto illustrato nella PREMessa GENERALE costituisce parte integrante e sostanziale del presente ACCORDO, impegnandosi ognuno per la propria competenza, responsabilità e disponibilità a darne attuazione secondo gli obblighi e gli impegni a ciascuno attribuiti, al fine di garantire il raggiungimento dei reciproci obiettivi di interesse pubblico da un lato, in riferimento alla programmazione urbanistica vigente, ed ai risultati economici attesi dall'altro, nonché ad osservare tutti i criteri di ordinaria diligenza necessari al fine di superare ogni eventuale imprevisto e/o difficoltà, eventualmente sopraggiunti dopo la sottoscrizione.

*Leonor Fodda*

**Art. 2 – Principio di leale collaborazione**

Le parti si impegnano quindi a dare attuazione al presente ACCORDO con spirito di leale collaborazione, tesa al raggiungimento degli obiettivi reciproci anche attraverso una costruttiva ricerca delle soluzioni che, nell'interesse generale, in caso di contrasti e/o difficoltà operative (anche postume), consentano di individuare e realizzare un corretto bilanciamento degli interessi coinvolti, evitando l'assunzione di posizioni pregiudiziali dirette alla tutela esclusiva del singolo interesse di cui ciascuna parte è affidataria / portatrice.

*A. De Benin*  
*Luca Celli*

**Art. 3 – Oggetto dell'ACCORDO**

Il presente ACCORDO è finalizzato a regolare i rapporti connessi e conseguenti all'inserimento nella redigenda Variante n. 3 al Piano degli Interventi del Comune di Sommacampagna delle Proposte di Pianificazione e/o Manifestazioni di Interesse in premessa indicate, per le quali è stata accertata la coerenza con gli indirizzi del Documento Programmatico del Sindaco giusta delibere del Consiglio Comunale n. 95 del 22.12.2022 (Allegato B punto 14) e n. 79 del 29.11.2023.

*Gianni Abbin*  
*Cristina Raggio*



Al fine di garantire tutte le parti sul recepimento nel P.I. delle predette proposte, si concorda che le stesse costituiscono, per quanto qui recepito, parte integrante e sostanziale del presente Accordo, ancorché non materialmente allegate, così come risultanti dagli atti del fascicolo istruttorio depositati presso il Servizio Urbanistica del Comune ed allegati ai relativi protocolli informatici, che le parti dichiarano di conoscere ed accettare senza riserva alcuna e con rinuncia a qualsiasi contraria eccezione.

Le parti concordano che l'inserimento nel P.I. potrà essere attuato come segue:

- a) tramite una specifica previsione urbanistica grafica e normativa inserita negli elaborati progettuali (Tavole Grafiche, Norme Tecniche Operative / Attuative, prescrizioni ambientali e tipologiche);
- b) tramite una specifica individuazione, negli elaborati di piano, dell'ambito di intervento come regolamentato con specifica Scheda Norma - Progetto riportante i dati urbanistici dimensionali in relazione a quelli previsti nella Manifestazione di Interesse ed inseriti nel presente Accordo.

Prima Verifica di Assoggettabilità a VAS della Variante urbanistica al P.I., nella quale l'Accordo è inserito (ed eventuale verifica di assoggettabilità a VIA) e fatte salve le eventuali prescrizioni emergenti dalle predette procedure, la realizzazione degli interventi edilizi potrà essere attuata, secondo quanto verrà indicato, in ragione del rilievo territoriale e dell'impatto delle opere previste, come stabilito dal Piano degli Interventi, con le seguenti procedure autorizzative:

- 1) intervento diretto, ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/01, tramite il rilascio di un Permesso di Costruzione (P.d.C.), laddove non si individui la necessità di particolari dotazioni infrastrutturali e/o di standard edilizi ed urbanistici;
- 2) intervento diretto convenzionato (P.d.C.), ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R.



380/01, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con modalità semplificata, anche con previsione di stralci funzionali cui andrà collegata e modulata la validità temporale del Permesso medesimo;

3) intervento convenzionato previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), art. 20 della L.R. 11/04, laddove gli interventi previsti necessitino della previa realizzazione di specifiche opere di urbanizzazione o infrastrutturazione del territorio e/o di mitigazione ambientale al fine di renderle compatibili e sostenibili, fatte salve le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 e dalla specifica normativa regionale in tema di Valutazione Ambientale Strategica e di Valutazione di Impatto Ambientale; gli interventi edilizi saranno poi realizzati previo rilascio dei Permessi di Costruzione (art. 20 del D.P.R. 380/01) anche convenzionati (Art. 28bis del D.P.R. 380/01) e/o previsione di utilizzo della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), qualora espressamente previsto e qualora ricorrano le condizioni tecniche stabilite dagli articoli 22 [comma 1 lett. b) e c) e comma 2] e 23 comma 1 del D.P.R. 380/01.

Le parti, con riferimento alle Osservazioni e Manifestazioni di Interesse depositate e integrate in data 13.11.2023 prot. 24981, come valutate con delibera consiliare n. 79 del 29.11.2023, concordano che le trasformazioni / variazioni urbanistiche e gli interventi ammissibili a seguito dell'approvazione della Variante al P.I. che recepirà il presente Accordo, saranno le seguenti:

**relativamente alle previsioni vigenti per le aree e edifici regolati nella Scheda Progetto n. 27 – Pezzarara:**

presa d'atto delle AZIONI completate con riferimento alla Variante n. 2 al P.I.

le parti, con riferimento alla Variante n. 2 al P.I. ed all'Accordo Pubblico Privato n. 444 del 05.07.2018, si danno reciprocamente atto che quanto ivi previsto,

*Antonio Pado*

*Benvenuto*

*Ma*

*Maria De*

*Antonio Pado*

*Caterina Pado*



relativamente alla trasformazione ad uso urbanistico agricolo della sottozona D3/2b della Variante n. 24 al P.R.G. (ora P.I. vigente), è stato attuato nella pianificazione citata, riclassificando le aree medesime nella Zona Agricola Ec1, che si conferma con il presente Accordo, fermo quanto di seguito previsto in relazione alla Scheda Progetto n. 27;

modifiche cartografiche inerenti alla nuova Scheda Progetto n. 27

**il perimetro della Scheda progetto verrà ridotto in relazione allo stralcio della destinazione d'uso ricettiva oggi prevista, con salvaguardia degli edifici esistenti e loro pertinenze, come da Allegato 2 al presente Accordo;**

modifiche previste ai contenuti tecnici della Scheda Progetto n. 27

✓ Sezione INQUADRAMENTO:

- stralcio dalla sottosezione OBIETTIVO delle parole "*destinandola ad attrezzature ricettive*" ed inserimento delle parole "**con recupero ad uso rurale – agricolo dei volumi rustici esistenti**",

✓ Sezione PROPOSTA PROGETTUALE

- nella sottosezione ZONIZZAZIONE DI PI stralcio delle parole "*Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona D*" ed inserimento delle parole "**Gli interventi ammessi sono regolati dall'art. 44 della L.R. n. 11 del 2004 e dagli artt. 31 e 35 delle N.T.O. del P.I. vigente**";
- nella sottosezione MODALITA' DI INTERVENTO stralcio delle parole "*PUA in attuazione dell'Accordo Pubblico Privato sottoscritto*" ed inserimento delle parole "**Intervento edilizio diretto ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 lettera da a) ad f) nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse come da PRESCRIZIONI PARTICOLARI, ai sensi dell'Art. 44 della L.R. 11 del 2004 e degli artt. 31 e 35 delle N.T.O. del**

**P.I. vigente;**

- nella sottosezione DESTINAZIONE D'USO stralcio delle parole "Attività ricettiva – valgono le destinazioni della zona D3, nel rispetto dell'accordo sottoscritto" ed inserimento delle parole "Applicazione delle disposizioni della L.R. 11 del 2004 art. 44 e degli artt. 31 e 35 delle N.T.O. del P.I. vigente, con integrale applicazione dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 [lettere da a) ad f)], purché utilizzate entro i limiti di perimetro individuati nella Scheda Progetto";
- nella sottosezione PARAMETRI EDIFICATORI stralcio delle parole "Cubatura totale ammessa mc. 12.000 e comunque nel rispetto dell'accodo sottoscritto" ed inserimento delle parole "Volume ammesso è pari al volume esistente edificato, come derivante dal progetto di P.U.A. prot. 10890 del 20.05.2004 (Tavole 04-05-06-07) e dalla Schedatura allegata alla Variante n. 24 al P.R.G.. Preso atto della planimetria di individuazione delle unità edilizie esistenti (Allegato 3), si concorda che:  
  
le unità edilizie 01-08-10 costituenti manufatti "precari ed incongrui" dovranno essere demolite entro 24 mesi dall'efficacia della Variante di approvazione del presente Accordo, previo rilascio delle necessarie autorizzazioni comunali; in caso di inerzia e/o mancato adempimento, successivamente alla scadenza del predetto termine non sarà possibile il rilascio di eventuali provvedimenti autorizzativi volti al recupero degli altri volumi esistenti (unità 02-03-04-05-06parte-09 – Allegato 3 come risultanti dal suddetto progetto di P.U.A.) fin tanto che permarrà tale inadempimento;

Sebastiano Paolo

Luca

Allo

Luca

Spina Antonio  
Cristina Lallo



restano comunque fatti salvi i termini temporali di validità delle previsioni urbanistiche previsti dall'art. 18 comma 7 della L.R. 11 del 2004, come vigente alla data di firma del presente Accordo;

la destinazione d'uso accertata e concordata delle unità edilizie n. 07 e 06 parte è la RESIDENZA, che si quantifica in mc urbanistici 1.150;

la destinazione d'uso accertata e concordata di tutte le altre unità edilizia esistenti (02-03-04-05-06parte-09) è quella di rustico-annesso rustico NON RESIDENZIALE; tali unità potranno essere oggetto degli interventi di recupero edilizio a fini rurali (art. 44 della L.R. 11 del 2004 e artt. 31 e 35 delle N.T.O. del P.I. vigente), con le modalità indicate nella Scheda Progetto e nel PQAMA approvato in allegato al vigente P.I.;

- nella sottosezione PRESCRIZIONI PARTICOLARI, stralcio delle parole da "Il Contributo di sostenibilità ....." fino alle parole "compensazione ambientale" e stralcio della frase finale da "L'intervento ..." a "... D.Lgs. 152/2016 e ss.mm.ii" con inserimento delle parole: "Gli interventi di recupero edilizio dovranno essere verificati sotto il profilo ambientale al fine di accertarne la compatibilità con il limitrofo corridoio ecologico secondario (elemento lineare), tramite specifica valutazione da effettuarsi con le modalità tecniche della V.Inc.A., analizzando le peculiarità del sito prevedendo le eventualmente necessarie forme di tutela o compensazione".

Le modificazioni introdotte nella Scheda Progetto pur essendo subordinate alla variazione dello strumento urbanistico vigente non determinano delle plusvalenze

immobiliari e/o incremento del valore commerciale delle aree, cosicché non soggiacciono al versamento del Csa previsto dall'Art. 16 del D.P.R. 380/01;

**relativamente alle previsioni vigenti per le aree e edifici regolati nella Scheda Progetto n. 19 – PUAC 31 relativa alla Zona D6 ubicata in Frazione Caselle:**

conferma parziale degli interventi previsti nella Variante n.2 al P.I. – Accordo Pubblico Privato n. 444 del 05.07.2018

Il Comune e Service Center Catullo srl, con il presente Accordo, CONFERMANO gli interventi previsti relativi allo spostamento delle aree destinate a parcheggio "camper" e "mezzi pesanti" già gravati da vincolo di uso pubblico (per una superficie complessiva di mq 866,44) per i quali è già stata depositata istanza di rilascio di Permesso di Costruzione Convenzionato (Art. 28bis del D.P.R. 380/01), giusto prot. 7212 del 30.03.2022, ad oggi interrotto a causa delle problematiche innescate con le disposizioni normative afferenti alla MICROZONAZIONE SISMICA;

spostamento del parcheggio esistente sul Fg. 19 mappale n. 1554, della superficie di mq 3.938, già gravato di vincolo d'uso pubblico

Il Comune e Service Center Catullo srl, con il presente Accordo, prevedono lo spostamento, con la Variante n.3 al P.I. vigente, del parcheggio denominato P1a ubicato nel P.U.A. della zona D6 sopra indicata, della superficie catastale di mq 3.938, nelle aree inserite graficamente, dalla Variante n.2, nel perimetro della Zona D6, ma destinate a Zona Agricola Va – Art. 35 delle N.T.O.; si dà atto che detto spostamento va tuttavia ad interferire con le opere di mitigazione ambientale previste dall'Art. 5 lett. c) pag. 22 dell'Accordo 444/2018, per la cui realizzazione era stato "scomputato" al proponente l'importo di € 19.058,26 dal Csa concordato. Si STABILISCE e si CONCORDA quindi, al fine di poter dar corso agli interventi previsti nel presente Accordo, quanto segue:

*Stefano Polo*

*Anna Maria Ballo*

*Stefano Polo*  
*Cristina Ruffo*



- a) come tutti gli interventi previsti ed ubicati nella Frazione di Caselle, dovrà risultare compatibile con le previsioni del Piano di Rischio Aeroportuale recepite nell'Art. 47 delle N.T.O. del P.I. vigente e dovrà ottenere, a norma degli artt. 709 e 711 del Codice della Navigazione, il previo Nulla-Osta ENAC con le conseguenze indicate in premessa in caso di mancata acquisizione e/o diniego dello stesso;
- b) è stralciato dall'Accordo 444/2018, ad oggi vigente, l'intervento di mitigazione previsto dall'Art. 5 lett. c) pag. 22 dell'Accordo 444/2018 e si concorda che l'intervento di trasferimento delle aree di parcheggio sui terreni del Fg. 27 mapp. 363 – 364 – 362 e 361 verrà realizzato subordinatamente alla previa esecuzione di adeguate opere di mitigazione degli impatti aeroportuali, costituite da piantumazione di essenze arboree e arbustive funzionali all'abbattimento degli inquinanti derivanti dall'infrastruttura aeroportuale e ammesse dai relativi vincoli aeronautici;
- c) l'importo di € 19.058,76 previsto dall'Accordo 444/2018, ad oggi vigente, per le opere di mitigazione dall'Art. 5 lett. c) e d) - pag. 22, dovrà essere versato entro i termini di pagamento della terza rata del Csa di cui all'Art. 7;
- d) l'intera area oggetto di trasformazione classifica nel P.I. vigente quale Zona Agricola Va – Art. 34 delle N.T.O., viene riclassificata Zona D6 con funzioni accessorie di supporto al P.U.A. di cui alla Scheda n. 19 citata, dandosi atto che tale trasformazione NON PREVEDE e NON COMPORTA nessuna nuova capacità edificatoria sia fuori che entro terra;
- e) **il nuovo parcheggio dovrà essere realizzato nonché reso agibile ed utilizzabile prima del rilascio del permesso edilizio per la realizzazione degli interventi di edificazione dei volumi Turistico – Ricettivi e**

**Residenziali derivanti dallo stralcio delle previsioni urbanistiche attualmente vigenti in Loc. Pezzarara**, con le stesse modalità costruttive tecniche e materiali utilizzate per quello esistente, nonché con le stesse finalità operative e sullo stesso dovrà essere trasferito il medesimo vincolo d'uso pubblico attuale, con le modalità previste all'Art. 3 punto i) ed ii) e v) - pagg. 14-15 dell'Accordo 444/2018;

*Luca Fedi*

f) il parcheggio realizzato sarà gestito dal proponente con le modalità che verranno stabilite in una specifica CONVENZIONE, quale parte integrante del predetto vicolo d'uso pubblico, applicativa di quanto già previsto per il vigente P.U.A. della limitrofa Zona D6; la stipulazione di detta convenzione è condizione per il rilascio del permesso edilizio di cui alla lettera e) che precede;

*Luca Fedi*

g) il trasferimento della superficie di parcheggio è soggetto, trattandosi di nuova trasformazione urbanistica, al versamento del Csa;

*Luca Fedi*

**relativamente alla previsione di ampliamento della Zona D6 sul mapp. 1417 del Fig. 19 in relazione allo stralcio della capacità edificatoria Turistico - Ricettiva già prevista nella Scheda Progetto n. 27 - Pezzarara:**

Il Comune e Service Center Catullo srl, con il presente Accordo prevedono che, con la Variante n.3 al P.I. vigente, la Zona D6 esistente (Scheda Progetto n. 19) verrà ampliata sull'area catastalmente censita al Fig. 19 mapp. 1417, ove sarà inserita la seguente capacità edificatoria:

1) la nuova volumetria concessa viene assegnata in sostituzione di quella stralciata dalla Scheda Progetto n. 27 per la Pezzarara, ove il volume complessivo (ad uso Turistico Ricettivo) era stabilito in mc 12.000; di tale cubatura (dall'integrazione delle Manifestazioni di Interesse in premessa richiamata) risulta spettare a Service Center Catullo srl un volume urbanistico

*Service Center Catullo*  
*Catullo*



complessivo pari a mc. 10.600, che viene assegnato alla proponente Service Center Catullo srl sulle aree oggi limitrofe al P.U.A. della Zona D6 – Scheda Progetto n. 19;

2) si precisa che tale nuova dotazione, pur correlata dimensionalmente al volume preesistente, costituisce una NUOVA DOTAZIONE urbanistica, in coerenza con le previsioni urbanistiche e dimensionali del P.A.T. vigente;

3) si dà atto che, pur essendo una nuova previsione insediativa, il volume concesso ateneva ad una previsione preesistente NON SOGGETTA al versamento del contributo straordinario previsto dall'Art. 16 del D.P.R. 380/01, cosicché tale volume non è stato considerato nella quantificazione del Csa; la corresponsione del Csa è invece dovuta per la trasformazione della superficie occupata dai nuovi volumi, individuata nel mappale 1417 del Fg. 19 di mq 6.452, che sono stati ridotti del 25% e cioè a mq 4.839 in ragione della previsione su parte dello stesso di una viabilità interna e valorizzati quale Zona D6 – Produttiva accessoria, poiché in tale area sono consentiti anche insediamenti commerciali e ricettivi (norme P.U.A. – Scheda progetto 19);

4) il volume urbanistico complessivo verrà utilizzato come segue:

- quanto a mc 8.950 fuori terra con destinazione urbanistica Turistico – Ricettiva – Alberghiera;
- quanto a mc 1.650 fuori terra con destinazione urbanistica residenziale vincolata all'uso del personale operante nella Zona D6 limitrofa e/o nel nuovo insediamento Turistico - Ricettivo da realizzare;
- Service Center Catullo srl, per tramite del proprio legale rappresentante, prende atto che le destinazioni urbanistiche suddette sono vincolanti in applicazione dell'Art. 23ter del D.P.R. 380/01 e che ogni variazione d'uso

non autorizzata comporta una violazione normativa perseguibile ai sensi dell'art. 31 del medesimo D.P.R. 380/01: le parti si danno reciprocamente atto e concordano che qualsiasi uso (anche residenziale) da parte di soggetti diversi dal personale indicato nel punto che precede costituisce modifica della destinazione d'uso;

*Stefano Peco*

5) la realizzazione dei nuovi volumi sia a destinazione urbanistica Turistico – Ricettiva che residenziale, dovrà rispettare le N.T.O. del P.I. vigente relative ai vani accessori, agli interrati ed alle aree drenanti, nonché essere accompagnata dalla relativa dotazione di standard urbanistici di legge (Art. 31 della L.R. 11 del 2004) e dal versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione dovuti secondo l'uso dei volumi stessi come previsto dalle Tabelle Comunali vigenti al momento della presentazione del progetto;

*Anna Barbara*

**relativamente alla previsione di ampliamento della Zona D6 sui mapp. 1704 parte e 1706 del Fg. 19 per la realizzazione di un “parcheggio a pagamento” per una superficie in trasformazione di mq 11.225 :**

Il Comune e Service Center Catullo srl, con il presente Accordo prevedono che, con la Variante n.3 al P.I. vigente, la Zona D6 esistente verrà ampliata sull'area catastalmente censita al Fg. 19 mapp. 1704 parte e 1706 per complessivi stimati mq 11.225, che sarà realizzata con le seguenti modalità:

a) la superficie in trasformazione non comprendente l'intero mappale n. 1704 in quanto nello stesso è stato assorbito un pezzo di una strada comunale (oggi in disponibilità al demanio) censita con il mappale n. 344; andrà quindi verificato e corretto tale aspetto rideterminando la superficie effettiva del 1704;

*Gianni Peco*  
*Cristina Peco*

b) trattandosi di una nuova previsione insediativa, la superficie trasformata È



SOGGETTA al versamento del contributo straordinario previsto dall'Art. 16 del D.P.R. 380/01, che è stato determinato su mq 11.225 (fatta salva la verifica di consistenza del mappale 1704) valorizzati quale Zona D6 – Produttiva accessoria, poiché in tale area sono consentiti anche insediamenti relativi ad aree di sosta (norme P.U.A. – Scheda progetto 19).

Si dà atto che qualora, prima della presentazione dei progetti edilizi e/o degli strumenti attuativi necessari per l'esecuzione degli interventi, fossero entrate in vigore e/o in fase di salvaguardia specifiche Norme Tecniche, di emanazione regionale e/o nazionale, che comportassero, dimostratamente, la riduzione della capacità edificatoria assegnata, si procederà alla REVISIONE del presente Accordo al fine di OMOGENEIZZARE i valori assegnati con le nuove disposizioni normative.

Le parti si danno reciprocamente atto e concordano che, salva diversa scelta urbanistica dell'amministrazione, nessuna capacità edificatoria potrà essere attribuita e/o inserita nel Piano degli Interventi, né richiesta o proposta in sede esecutiva // operativa (PdC – P.U.A.) se non espressamente prevista nella citata "Proposta di Pianificazione" e/o "Manifestazione di Interesse", in base alla quale è stato calcolato e ritenuto reciprocamente congruo il Contributo di Sostenibilità Ambientale previsto dal Documento Programmatico del Sindaco, come quantificato al successivo Art. 7.

Restano salvi i criteri ed i limiti di flessibilità stabiliti dalla normativa di settore, come recepiti e/o stabiliti dal Piano degli Interventi od eventualmente fissati nel Piano di Assetto del Territorio.

#### **Art. 4 – Oneri ed obblighi dei soggetti attuatori.**

I proponenti si obbligano a dare diretta attuazione agli interventi previsti nel presente ACCORDO a seguito dell'approvazione del Piano degli Interventi che lo recepisce.



Le pattuizioni e le capacità edificatorie oggetto del presente Accordo potranno essere trasferite a terzi nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 9.

*Sestini Paolo*

I soggetti attuatori si obbligano fin d'ora a provvedere a proprie cure e spese alla redazione dei progetti (preliminari, definitivi od esecutivi che siano, secondo le previsioni di legge in materia) sia delle parti "private", intese come edifici e/o opere pertinenziali degli stessi, che delle eventuali connesse opere "di interesse pubblico" previste in attuazione del presente ACCORDO, intese come opere di urbanizzazione e/o opere perequative e/o compensative di natura ambientale (ad esempio opere viabilistiche necessarie per la sostenibilità complessiva dell'intervento, fasce e/o dune boscate di mitigazione degli impatti, cessioni di aree da adibire a standard urbanistici o interventi di mitigazione ambientale e/o di porzioni edificate aventi funzioni sociali quali la residenza convenzionata e/o adibite a standard di urbanizzazione secondaria, ecc.), assumendo a proprio carico tutte le spese tecniche necessarie a garantire la funzionalità ed agibilità delle opere (ivi comprese quelle afferenti alle strutture ed all'impiantistica), le spese amministrative necessarie per la redazione di atti e convenzioni (notaio, spese di registrazione e trascrizione, oneri fiscali connessi ecc.).

*Lucio De Palo*

Rientrano, in tali fattispecie, anche le spese da sostenere per l'ottenimento delle valutazioni ambientali previste dalla normativa per l'autorizzazione degli interventi (Via - Vas - Vinca) non connesse con l'approvazione del Piano degli Interventi.

Relativamente all'imposta sul valore aggiunto connessa con la realizzazione di opere e/o cessioni immobiliari, con riferimento al parere espresso dal competente Ufficio comunale, in atti, si dà atto che:

1) qualora la cessione di aree o opere di urbanizzazione funzionali all'intervento risultino a scomputo, totale e/o parziale, di contributi di urbanizzazione, non

*Giuseppe Sinigaglia*  
*Christine Kalyo*



saranno soggette all'imposta sul valore aggiunto ai sensi dell'art. 51 della L. 342/00, precisando che la citata disposizione agevolativa è applicabile, esclusivamente, alle cessioni di aree sulle quali devono essere realizzate opere di urbanizzazione primaria e secondaria tassativamente elencate nell'art. 4 della L. n. 847/1964, integrato dall'art. 44 della L. n. 865/1971;

2) qualora gli interventi diano luogo a cessioni di aree, oltre ai parametri di legge (Artt. 31 e 32 della Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004), ma da destinare a standard urbanistici (aree di verde pubblico – bosco di mitigazione degli impatti ambientali, sedimi stradali e similari) e quindi NON EDIFICABILI né direttamente né indirettamente (cedendo l'eventuale connessa capacità edificatoria) non saranno soggette all'imposta sul valore aggiunto ai sensi dell'art. 2, terzo comma, lett. c), del D.P.R. 633/72;

3) qualora le cessioni di opere e/o le cessioni immobiliari previste risultino a scomputo totale e/o parziale del Csa, di cui alla lett. d-ter) aggiunta al comma 4 dell'art. 16 D.P.R. 380/01, sono da considerarsi rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto. Il valore della cessione a scomputo del Csa dovrà quindi essere integrato dell'importo dell'imposta sul valore aggiunto. In applicazione dello "Split payment", ai sensi dell'art 17-ter del D.P.R. 633/1972, la controparte dovrà versare l'importo dell'iva dovuta che il Comune dovrà versare all'Erario;

4) tutte le altre imposte annesse e/o connesse sono carico del proponente.

Per la realizzazione di "**opere di urbanizzazione**" si applicano le disposizioni dell'Allegato I.12 Art. 5 del D.Lgs. 36/2023 con riferimento a quelle di urbanizzazione primaria e/o similari purché funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio (Art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/01), fermo restando che se per la loro realizzazione vengono concordemente e convenzionalmente utilizzate le somme

previste dall'Art. 16 comma 4 - lett. d-ter (Csa) del D.P.R. 380/01 si applicano le disposizioni del precedente comma, purché di importo inferiore alla soglia prevista dall'art. 14 comma 1 del medesimo D.Lgs..

In tal caso tali opere saranno realizzate direttamente dal soggetto attuatore previa stipulazione della convenzione prevista dalla vigente normativa urbanistica.

Per quanto attiene invece alle eventuali opere ed alle porzioni immobiliari realizzate e/o cedute a scomputo (totale o parziale) del Contributo di sostenibilità ambientale, non classificabili tra le "opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio" e/o a scomputo (dell'onere afferente alle opere di urbanizzazione secondaria e/o del Csa) dovranno essere applicate le disposizioni dell'Allegato I.12 (rispettivamente Art. 4 e/o Art. 1) del D.Lgs. 36/2023, facendo quindi ricorso alla procedura ivi prevista ed assumendo a proprio carico ogni onere inerente alla progettazione (Art. 2) ed alle modalità di affidamento (Art.3).

In tal caso il proponente si obbliga a versare al Comune, senza eccezioni e/o rivalse a qualunque titolo ipotizzabili, l'importo derivante dalla differenza tra l'importo degli oneri secondari dovuti e del Contributo di Sostenibilità Ambientale concordato, come successivamente quantificato, ed il costo delle opere appaltate.

Si concorda che, in presenza di parere ANAC e/o specifici nuovi orientamenti giuridici, che possano pervenire prima dell'approvazione dei progetti delle suddette opere, che rendano necessario un diverso inquadramento giuridico delle stesse in relazione all'ambito edificatorio previsto, dovrà essere opportunamente modificato ed integrato quanto sopra previsto.

Inoltre, con il presente ACCORDO, le parti si danno reciprocamente atto che:

- a) il Contributo di Sostenibilità Ambientale, come successivamente quantificato, attiene unicamente gli interventi previsti in frazione Caselle e riferibili pertanto

*Stefano Pado*

*Ma. de. M. de. B. de. M.*

*Campanella*  
*Cristina Gallo*



alla soc. Service Center Catullo srl, ciò anche ai fini delle disposizioni di cui all'art. 7bis della L.R. 11/04;

b) il calcolo del Contributo di Sostenibilità è basato sull'elaborazione tecnico - progettuale contenuta nella "Proposta di Pianificazione" e/o "Manifestazione di Interesse" o nelle successive integrazioni, utilizzando le modalità ed i valori stabiliti nella delibera consiliare n. 86 del 25.11.2021 e previsti dal Documento Programmatico del Sindaco presentato al Consiglio Comunale;

c) con riferimento al "costo" complessivo delle eventuali opere compensative - perequative ed al calcolo del contributo di costruzione (Art. 16 comma 4 del D.P.R. 380/01), sono stati utilizzati valori forfettizzati ritenuti concordemente idonei per quantificare il maggior valore generato dall'intervento, senza che ciò possa costituire futuro riferimento in sede di calcolo dei valori effettivi risultanti dai progetti edilizi;

d) ai fini della determinazione del Contributo di Sostenibilità è stato quantificato, sulla base dei volumi e delle superfici di futura realizzazione, l'importo presunto del Contributo di Costruzione (Oneri di Urbanizzazione e Costo di Costruzione) che dovrà essere versato in sede di rilascio dei provvedimenti autorizzativi edilizi (P.d.C.); tale valore potrà non risultare coerente con l'importo che verrà determinato, sulla base della Tabelle Comunali vigenti, alla data di presentazione del progetto e/o di rilascio del provvedimento edilizio autorizzativo: pertanto si dà fin d'ora atto che una eventuale futura diversa quantificazione dello stesso non darà luogo né diritto ad alcuna forma di conguaglio e/o di compensazione degli importi previsti nel presente Accordo.

Alla luce di quanto sopra le parti concordano quindi quanto segue:



- il Contributo di Sostenibilità finalizzato alla sottoscrizione del presente ACCORDO è concordemente fissato, sulla base della documentazione e del conteggio in atti "validato" dal progettista della Variante urbanistica, nella misura di € 273.255,66 (diconsi euro duecentosettantatremiladuecento cinquantacinque virgola sessantasei) che saranno corrisposti dal proponente interessato con le modalità, le garanzie e nei tempi previsti dal successivo Art. 7;
- il predetto contributo, ritenuto dalle parti congruo rispetto a quanto previsto nel Documento Programmatico del Sindaco e nella delibera consiliare n. 86 del 25.11.2021, viene corrisposto in forma monetaria ed attesta l'interesse pubblico che riveste la "Proposta di Pianificazione" e/o "Manifestazione di Interesse" presentata dal proponente;
- il calcolo del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione ed eventuale contributo smaltimento rifiuti) ai sensi degli art. 16, 17 e 19 del D.P.R. 380/01, relativo al progetto definitivo e/o esecutivo da approvare, sarà effettuato secondo le Tabelle Comunali vigenti al momento del rilascio del relativo permesso di costruzione o altro provvedimento sostitutivo, dandosi reciprocamente atto che le tariffe unitarie e/o forfettarie utilizzate in sede di stesura e/o presentazione della Manifestazione di Interesse attengono unicamente alla quantificazione del Csa richiesto e previsto per il suo inserimento nella Variante urbanistica;
- il contributo da versare in forma monetaria può essere ridotto dell'equivalente importo delle opere compensative / perequative eventualmente proposte con la Manifestazione di Interesse dandosi reciprocamente atto che tale fattispecie non ricorre nel presente Accordo.

*Stefano Pado*

*Luca Ballo*

*Gianni Abbin*  
*Luca Ballo*



**Art. 5 – Approvazione Progetti e realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse con la Manifestazione di Interesse.**

Con riferimento alle disposizioni normative vigenti ed in particolare alla L.R. 11/04, al D.P.R. 380/01 ed al D.Lgs. 36/2023 – Allegato I.12, le parti si danno reciprocamente atto che il Contributo di Sostenibilità Ambientale (Csa) sopra individuato, viene corrisposto in forma monetaria in quanto l'intervento previsto richiede la realizzazione di urbanizzazioni primarie, ma non è prevista o richiesta la realizzazione e cessione di porzioni immobiliari da utilizzare per usi pubblici e/o per edilizia sociale convenzionata e/o agevolata (vedasi anche l'Art. 6).

Qualora durante l'attuazione degli interventi previsti ed al fine di garantire la funzionalità impiantistica - viabilistica dell'intervento e/o qualora in sede di verifica di assoggettabilità a VAS venissero evidenziate delle criticità sulla sua compatibilità ambientale che dovessero richiedere (o venissero prescritte) la realizzazione di specifici interventi / opere, classificabili nelle urbanizzazioni primarie, si procederà come previsto dal precedente Art. 4: in tal caso dovrà essere rilasciato il P.d.C. convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/01.

Qualora, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente Art. 4 punto 1, dovesse rendersi necessaria l'acquisizione di aree in proprietà di terzi, il Comune tramite l'Ufficio comunale competente (Servizio Lavori Pubblici) attiverà le procedure espropriative e/o di acquisizione bonaria delle stesse previste dalle norme di settore (L. 327/01), con spese a carico del proponente.

Laddove il soggetto attuatore non consegnasse e cedesse nei termini previsti le opere riferibili al presente articolo, il Comune potrà incamerare le relative garanzie fideiussorie, senza opposizione da parte del soggetto attuatore medesimo e senza che su tale possibilità possa incidere l'eventuale parziale realizzazione delle opere

\* F.M.G.

medesime.

**Art. 6 – Cessione di quote immobiliari.**

Le parti si danno reciprocamente atto che non è prevista né è stata richiesta al soggetto attuatore la realizzazione e cessione di porzioni immobiliari da utilizzare per usi pubblici e/o per edilizia sociale convenzionata e/o agevolata, in alternativa al versamento in forma monetaria del Csa.

*Giuseppe Pello*

**Art. 7 – Versamento in forma monetaria del Csa.**

Le parti si danno atto che il proponente interessato, in relazione al Contributo di Sostenibilità Ambientale determinato in base alla Manifestazione di Interesse presentata, quantificato in € 273.255,66 (diconsi euro duecento settanta tremila duecentocinquanta cinque virgola sessantasei), ha già versato alla Tesoreria Comunale la somma di € 13.662,66 pari al 5% del totale dell'importo previsto, giusta ricevuta di entrata n. 1853 del 13.03.2024, per la quale si rilascia quietanza con la firma del presente ACCORDO.

*Marco De Luca*

Con riferimento alla rimanente somma di € 259.593--, necessaria a completare il versamento del Contributo di Sostenibilità Ambientale, si conviene la seguente forma di versamento rateale:

- I. versamento dell'importo di € 64.898-- pari al 25% della somma residua entro 60 gg. dalla data di adozione del Piano degli Interventi che recepisce la Manifestazione di Interesse presentata;
- II. versamento dell'importo di € 64.898-- pari al 25% della somma residua entro 60 gg. dalla data di approvazione del Piano degli Interventi che recepisce la Manifestazione di Interesse presentata
- III. versamento dell'importo di € 129.797-- pari al 45% della somma residua entro 90 gg. dalla data di presentazione del progetto edilizio per l'ottenimento del

*Giuseppe Pello*  
*Giuseppe Pello*



provvedimento edilizio autorizzativo previsto all'Art. 3.

A garanzia del versamento di tali importi, il soggetto attuatore interessato, ha costituito a favore del Comune idonea polizza fideiussoria, a prima richiesta, dell'importo pari al totale delle somme sopra indicate ai punti I. - II. e III., prestata dalla società ITAS MUTUA – Agenzia 0440 di Bussolengo- con “POLIZZA CAUZIONALE PER ENTI PUBBLICI” n. D7/M15450694 stipulata in data 13.03.2024 della durata di anni 6 dalla data di decorrenza (durata delle previsioni urbanistiche del P.I. – anni 5 – aumentata del tempo necessario a completare il procedimento di Variante urbanistica) che, qualora non svincolata ai sensi dell'art. 9, deve intendersi automaticamente ed espressamente prorogata, fino a nota di svincolo del Comune.

Si dà atto che, prima della sottoscrizione del presente Accordo, il Comune ha provveduto, tramite il Servizio Contratti Appalti, a verificare l'autenticità della predetta polizza.

Nel caso il proponente non provvedesse ai versamenti previsti nel presente Accordo, il Comune provvederà a notificare l'accertato inadempimento contrattuale e procederà ad incamerare l'importo attraverso l'escussione (anche parziale) della polizza, senza il beneficio della preventiva escussione e senza che il garante possa sollevare alcuna eccezione, provvedendo al pagamento entro 15 gg. dalla richiesta.

**Art. 8 – Cessazione del Contenzioso in atto.**

I signori SOZZI Gianangelo e RAFFO Cristina si obbligano a notificare al Comune di Sommacampagna, alla Regione Veneto e a Service Center Catullo srl – entro il sessantesimo giorno successivo all'approvazione del Piano degli Interventi che recepisce il presente Accordo e concordemente regolerà le trasformazioni urbanistiche previste sulle aree e sugli edifici ubicati in località Pezzarara - l'atto di

rinuncia all'appello al Consiglio di Stato n. 4722/2020 R.G., IV Sezione, che gli stessi hanno proposto avverso la sentenza del TAR Veneto n. 125/2020, pronunciata sui ricorsi R.G. 1033/2013 – 877/2016 – 455/2018 – 702/2019.

Il Comune e Service Center Catullo srl si impegnano a sottoscrivere per accettazione della compensazione delle spese di lite l'atto di rinuncia dei signori Sozzi Gianangelo e Raffo Cristina.

Con riferimento al decreto n. 1440/2020 che ha dichiarato l'improcedibilità dell'appello al Consiglio di Stato n. 7189/2005 (con conseguente conferma della Variante n. 24 al previgente PRG di Sommacampagna, ora PI) e che ha disposto la compensazione delle spese dei due gradi di giudizio, le parti convengono che le competenze che fossero ancora spettanti al verificatore ing. Ernesto Luca Iovino, ove dallo stesso richieste, verranno saldate dai proponenti (e quindi saranno a carico di Service Center Catullo srl e/o dei signori Sozzi - Raffo, nella misura del 50% ciascuno) senza oneri per il Comune. Restano definitivamente a carico delle parti che le hanno anticipate, le spese già sostenute per la predetta verifica.

**Art. 9 – Svincolo e/o riduzione delle garanzie fideiussorie.**

Il Comune per tramite del Responsabile del Servizio Urbanistica provvederà ad autorizzare, di volta in volta su richiesta del proponente ed accertato il versamento delle singole rate previste all'Art. 7, la riduzione dell'importo assicurato / garantito.

La parti si danno atto ed accettano senza riserva ed eccezione alcuna che lo svincolo della polizza fideiussoria avverrà solo ad accertato completo versamento delle somme garantite.

Nel caso di recesso dall'ACCORDO e/o inadempimento delle clausole previste dai successivi artt. 10 e 11, il fideiussore sarà eventualmente tenuto a versare al Comune, a semplice motivata richiesta dello stesso, il 15% della somma garantita.

*Luca Iovino*

*Luca Iovino*

*Gianangelo Sozzi*  
*Cristina Raffo*



**Art. 10 – Rapporti con i terzi.**

I soggetti attuatori si impegnano ed obbligano a non cedere a terzi senza il preventivo nulla osta del Comune né le aree oggetto di trasformazione urbanistica né gli impegni assunti ai precedenti articoli del presente ACCORDO.

Tale autorizzazione potrà essere ottenuta solo dichiarando ed indicando espressamente i soggetti terzi interessati e previa formale accettazione da parte degli stessi di tutte le clausole urbanistiche e civilistiche nascenti e derivanti dal presente ACCORDO e/o tramite la formalizzazione di un nuovo ACCORDO (fatte salve le disposizioni del successivo Art. 11) avente i medesimi contenuti, impegni e finalità e quindi senza variazione dei contenuti discrezionali e delle clausole stabilite.

Si concorda che al fine di ottenere il nulla-osta di cui sopra finalizzato al trasferimento e/o ad eventuali modifiche ai predetti contenuti discrezionali il soggetto terzo non dovrà risultare, nell'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, con riferimento alle disposizioni degli articoli 32-ter e 32-quater del Codice Penale, oppure che risulti:

- a. in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o che sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- b. colpevole di gravi illeciti professionali, tali da rendere dubbia la sua integrità o affidabilità.

**Art. 11 – Recesso e Decadenza.**

Per sopravvenuti e dimostrati motivi di interesse pubblico il Comune può recedere unilateralmente dal presente ACCORDO con obbligo di provvedere alla restituzione delle somme versate e/o al pagamento delle opere eventualmente già legittimamente eseguite ai sensi dell'art. 5.

Tale pagamento corrisponderà al valore delle opere stesse come risultante dal



progetto esecutivo approvato, previa perizia di stima degli Uffici comunali.

Tali modalità di recesso potranno anche essere concordate nel caso in cui, per l'intervento di Enti o Autorità Ambientali sovracomunali (Regione – Soprintendenza – ecc.) la trasformazione della porzione di territorio interessata non dovesse risultare attuabile per l'impossibilità di predisporre un progetto tecnico – economico che superi le eventuali prescrizioni e/o limitazioni dalle stesse imposte.

Qualora per motivi indipendenti dalla volontà del Comune, il proponente intendesse rescindere il presente ACCORDO, dopo la sua sottoscrizione, fatte salve tutte le conseguenze di natura privatistica con eventuali soggetti terzi, che non dovranno coinvolgere il Comune, dovrà essere comunque versato allo stesso il 20% del Contributo di Sostenibilità concordato, anche tramite escussione delle garanzie fideiussorie sopra prestate.

Le parti si danno atto che, qualora le previsioni urbanistiche concordate non risultino realizzate entro i termini di validità del Piano degli Interventi e/o dei conseguenti eventuali Piani Urbanistici Attuativi e/o Permessi di Costruzione, secondo le modalità ed i termini di legge, l'entrata in vigore di norme più restrittive, anche di iniziativa comunale (nuovo P.I. o varianti al P.A.T.), comporterà la decadenza delle previsioni urbanistiche e/o edilizie non attuate, fatte salve quelle autorizzate ancorché non completate, purché le medesime vengano concluse entro i termini di validità dei provvedimenti autorizzativi rilasciati.

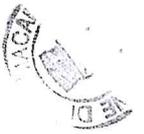
Nel caso che gli interventi non risultassero realizzati per motivate ed oggettive cause dipendenti da fattori esterni alla volontà del proponente e/o di forza maggiore, non riferibili all'approvabilità del progetto edilizio – urbanistico (la cui conformità alla normativa deve essere garantita dai progettisti dell'intervento) né alla difficoltà di ottenere i pareri eventualmente necessari per la compatibilità del progetto con il

*Antonio Pado*

*Paolo*

*Luca*

*Giovanni  
Cristina*



territorio (ad esempio il parere paesaggistico e/o di sicurezza antincendio), i soggetti attuatori potranno, entro il termine di decadenza previsto dalla normativa :

- ✓ richiedere la proroga dei termini per la realizzazione delle opere previste, ai sensi dell'Art. 18 commi 7 e 7bis della L.R. 11 del 2004, versando il contributo ivi prescritto nel limite massimo della quota percentuale che il Comune discrezionalmente stabilirà;
- ✓ presentare specifica istanza al Comune di rinnovo o per il reinserimento dell'intervento nel P.I. con l'obbligo di adeguamento del Csa in relazione al necessario aggiornamento dei valori immobiliari di riferimento.

Il Comune, qualora detta istanza venga accolta e sia accertato il versamento del contributo prescritto, provvederà nelle forme di legge ad emettere i conseguenti provvedimenti amministrativi.

**Art. 12 – Condizioni di Risoluzione del presente Accordo.**

Le parti danno atto che sulla base del presente Accordo pubblico - privato il "valore di mercato finale" dell'intervento in località Caselle, come derivante dal calcolo del Contributo di Sostenibilità Ambientale (in atti) "validato" dal progettista della Variante urbanistica, è quantificato in € 2.235.300 circa e pertanto rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 7 bis della L.R. del Veneto n. 11/2004 - Disposizioni per favorire la trasparenza e legalità negli accordi - che stabilisce: "1. Con riferimento ai soggetti privati che propongono o partecipano agli accordi di cui agli articoli 6 e 7, di valore superiore a euro 150.000,00, ai fini di prevenire i tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il comune o l'ente promotore l'accordo acquisiscono l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 "Codice delle leggi antimafia e delle misure di

prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136".

Si dà atto pertanto che le suddette disposizioni si applicano al proponente "Service Center Catullo srl" in quanto il CSA quantificato nel precedente Art. 7 attiene unicamente agli interventi dallo stesso proposti.

I proponenti prendono atto che a seguito dell'inserimento nel sistema Banca Dati Nazionale Antimafia (B.D.N.A.) della richiesta di rilascio di "Informazioni antimafia" acquisita dalla competente Prefettura con il protocollo:

PR\_VRUTG\_Ingresso\_0099105\_20231102 per Service Center Catullo srl, non è pervenuta l'informazione antimafia nel termine previsto dal comma 3 dell'art. 92 del d.lgs. 159/2011 ma che si procede ugualmente alla stipula del presente accordo. Qualora emerga SUCCESSIVAMENTE e in qualunque momento la sussistenza a carico dei soggetti proponenti una causa di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 o la sussistenza di elementi relativi a tentativi di infiltrazione mafiosa, il presente Accordo dovrà intendersi automaticamente risolto a tutti gli effetti di legge, così come previsto al predetto art. 92, commi 3 e 4 del D.Lgs. n. 159/2011.

Le parti concordano, inoltre, che il presente ACCORDO risulterà automaticamente risolto, con ciò intendendo che quanto ivi previsto decadrà, in caso di rifiuto ed od inottemperanza di soggetti attuatori, in relazione agli obblighi assunti nei precedenti articoli, conseguente ad espressa richiesta del Comune di dar corso a quanto concordato.

In tal caso il Comune invierà ai soggetti attuatori un provvedimento di DECADENZA precisando le inadempienze accertate cui seguirà l'applicazione delle disposizioni del precedente art. 10, relativamente alle garanzie fideiussorie prestate, e del

Giuseppe Foddo

Luca della Bella

Giovanni  
Luigi



Codice Civile (artt. 1453 e 1458).

La risoluzione del presente ACCORDO, a qualunque titolo determinata, costituisce presupposto per il Comune per procedere alla revoca o decadenza delle relative previsioni urbanistiche, come sopra pattuite, qualora già inserite nel Piano degli Interventi o in strumenti urbanistici attuativi di durata pluriennale, e di ogni altro atto o provvedimento presupposto, connesso o consequenziale (art. 21 della L. 241/90).

**Art. 13 – Controversie.**

Competente a decidere in merito ad ogni controversia relativa al presente Accordo è il Giudice Amministrativo.

**Art. 14 – Pubblicità.**

Il presente Accordo andrà a costituire parte integrante dello strumento urbanistico di pianificazione cui accede e quindi del Piano degli Interventi e sarà soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

Il presente Accordo è inoltre soggetto alle forme di pubblicità previste dall'art. 23 comma 1 lett. d) del DLgs 33/13 come modificato dal D.Lgs 97/16.

**Art. 15 – Privacy.**

I privati prendono atto che i dati personali contenuti nel presente Accordo verranno trattati esclusivamente per lo svolgimento delle funzioni istituzionali connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti.

**Art. 16 – Spese.**

Tutte le eventuali spese connesse alla sottoscrizione del presente ACCORDO sono a totale carico dei proponenti

**Art. 17 – Disposizioni finali.**

Per quanto non previsto si rinvia alla disciplina della L. 241/90.

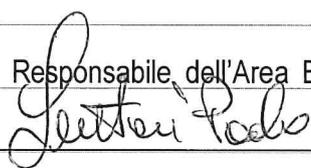
Per quanto non modificato dal presente atto, il precedente Accordo n. 444/2018 tra il Comune e Service Center Catullo srl resta pienamente valido ed efficace.

Qualora sopraggiunga una causa di inefficacia o di scioglimento (risoluzione consensuale o per inadempimento o per legge; recesso; decadenza ecc.), che interessi una soltanto delle due aree qui disciplinate (area in loc. Pezzarara oppure area in loc. Caselle), l'inefficacia o lo scioglimento parziale del presente Accordo non inciderà in alcun modo sulla restante parte dell'Accordo medesimo, con la conseguenza che, una volta inserita nel P.I., la Scheda Progetto n. 27 oppure la Scheda Progetto n. 19 (non interessata dallo scioglimento o inefficacia parziale) resterà pienamente valida ed efficace.

-----

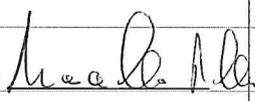
Letto, confermato e sottoscritto

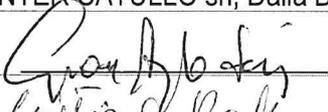
Sommacampagna, li 21.03.2024

- per il Comune di Sommacampagna, il Responsabile dell'Area Edilizia Privata-Urbanistica-SIT, arch. Paolo Sartori 



- i Proponenti /Soggetti attuatori:

per SERVICE CENTER CATULLO srl, Dalla Bernardina Marcello 

Sozzi Gianangelo 

Raffo Cristina 



ALLEGATO 1

in formato rosso e  
parti stralciate

~~vigente), e la volumetria complessiva che (compreso l'esistente) la Variante 24  
citata ha fissato in 12.000 mc, consentendo (in sostituzione delle attuali  
previsioni normative della Variante medesima) quanto segue:~~

~~(a) il recupero dei volumi esistenti e la realizzazione dei nuovi, secondo il  
modello dell'edificazione a "Corte", anche su più ambiti spaziali interni al  
perimetro della attuale sottozona D3/2a, al fine di ottenere, pur in presenza  
di edifici fisicamente distinti, un aggregato edilizio ed urbanistico  
concettualmente unitario, benché organizzato attorno a spazi aperti  
distribuiti e articolati in forme diverse, anche nel rispetto del regime delle  
proprietà;~~

~~(b) l'esecuzione degli interventi descritti nella precedente lettera (a),  
subordinatamente alla previa presentazione ed approvazione di un Piano  
Attuativo di iniziativa privata, che potrà prevedere anche la realizzazione per  
comparti o unità minime di intervento;~~

~~(c) l'esecuzione sugli immobili esistenti di tutti gli interventi di cui all'art. 3 lettere  
da a) a d) di cui al D.P.R. 380/01, ivi compresi quelli di ristrutturazione,  
comunque intesa, che non comportino, salvi i casi consentiti dalla legge,  
incrementi volumetrici.~~

~~Le parti concordano inoltre che l'intera area costituente la sottozona D3/2b  
della Variante n. 24 al P.R.G. (ora P.I. vigente), verrà trasformata in zona  
agricola con le possibilità edificatorie previste dagli artt. 44 e 45 della L.R.  
Urbanistica n. 11 del 2004, a servizio della conduzione dei fondi agricoli ai  
quali verrà eventualmente accorpata.~~

Le parti si danno reciprocamente atto che la quantificazione di volumetria e superfici  
edificabili è stata effettuata sulla base delle modalità di calcolo vigenti all'atto della

Santini Paolo

Ille l'hu  
Ille

Giovanni  
Cristina

Luigi  
Pierluigi

ALLEGATO 1

in formato rosso le  
parti stralciate



v) sarà prevista la realizzazione di opere di mitigazione ambientale nell'area di proprietà della proponente (oggi esterna alla Zona D6 e classificata F6) adiacente alla Zona D6 oggetto del sopracitato PUA; su detta area F6, avente la superficie di mq 9.267, sarà consentito il mantenimento di una stradina per il transito dei veicoli di servizio, che effettueranno i necessari interventi di manutenzione.

Gli interventi di ampliamento dell'edificio esistente, per complessivi mc 2.403,50 potranno essere realizzati con un "intervento diretto", previo rilascio del previsto Permesso di Costruzione, in quanto l'area ove insiste l'edificio è completamente urbanizzata. Trattandosi di volumi aggiuntivi si concorda che dovranno essere versati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il "costo di costruzione", secondo tabelle e modalità applicative vigenti al momento della presentazione dell'istanza (art. 20 del D.P.R. 380/01).

Gli interventi relativi al trasferimento delle aree a parcheggio "camper" e "mezzi pesanti" con vincolo di uso pubblico, nonché del verde aggiuntivo prescritto dalle Norme di Zona D6, avverrà attraverso il rilascio di un PdC "Convenzionato" ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/01;

➤ ~~quanto all'ambito in loc. Pezzarara:~~

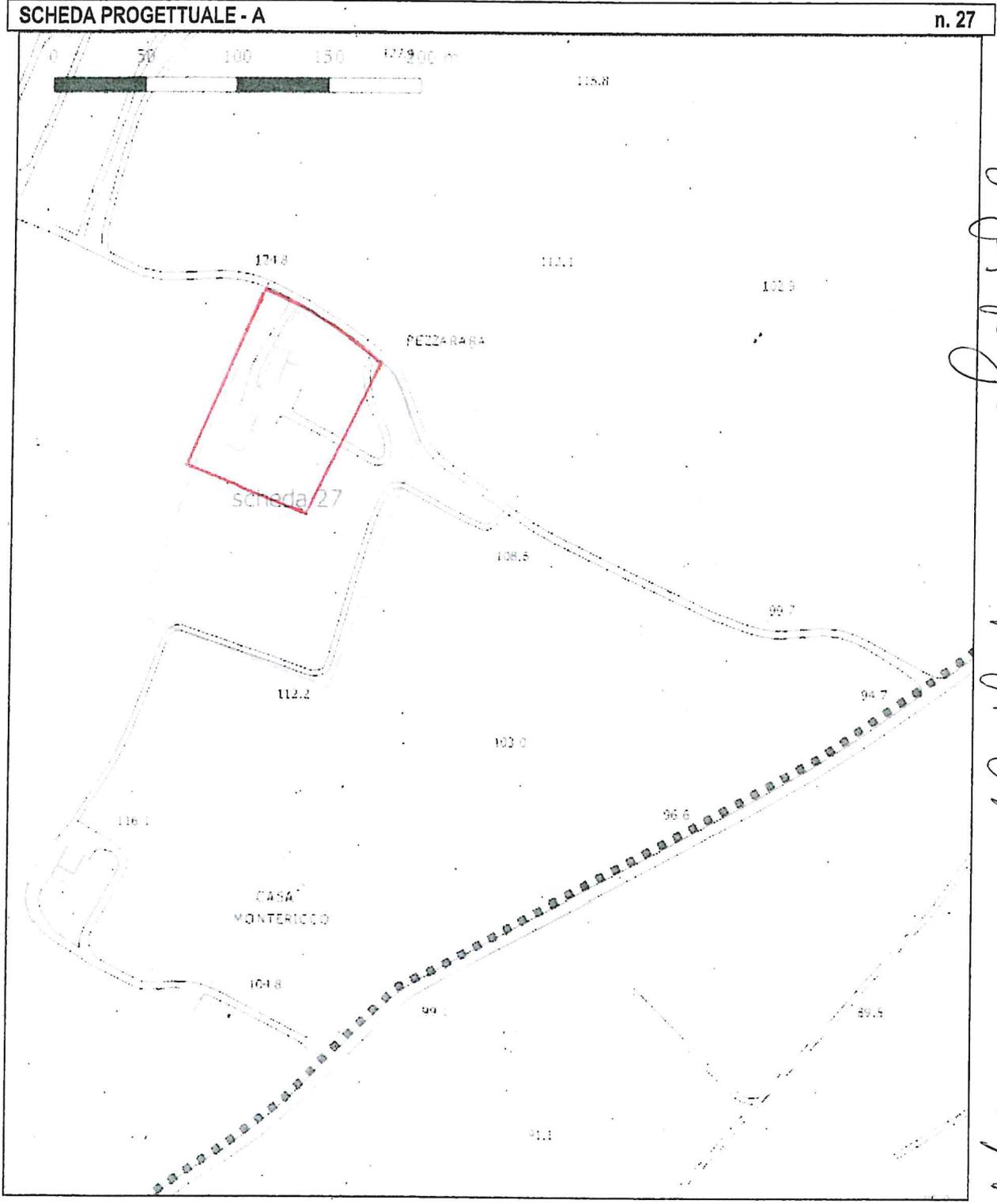
~~conferma del volume massimo realizzabile, inteso come "cubatura" fuori terra (compreso l'esistente) = mc 12.000.~~

~~Le parti concordano, anche in via transattiva, che, a seguito del recepimento della Manifestazione di Interesse prot. n. 2919/2018, la disciplina di P.I. riferita all'ambito in loc. Pezzarara, confermerà (con salvezza dell'eventuale cambio della sigla) la destinazione turistico / alberghiera dell'intera area costituente la sottozona D3/2a, come già perimetrata nella variante n. 24 al P.R.G. (ora P.I.~~

*Luca...*



Allegato 2 - Nuovo Perimetro in Rosso della SCHEDA 27



*Sestri Po*

*Alto della...*

*Gravità...  
cristallina...*

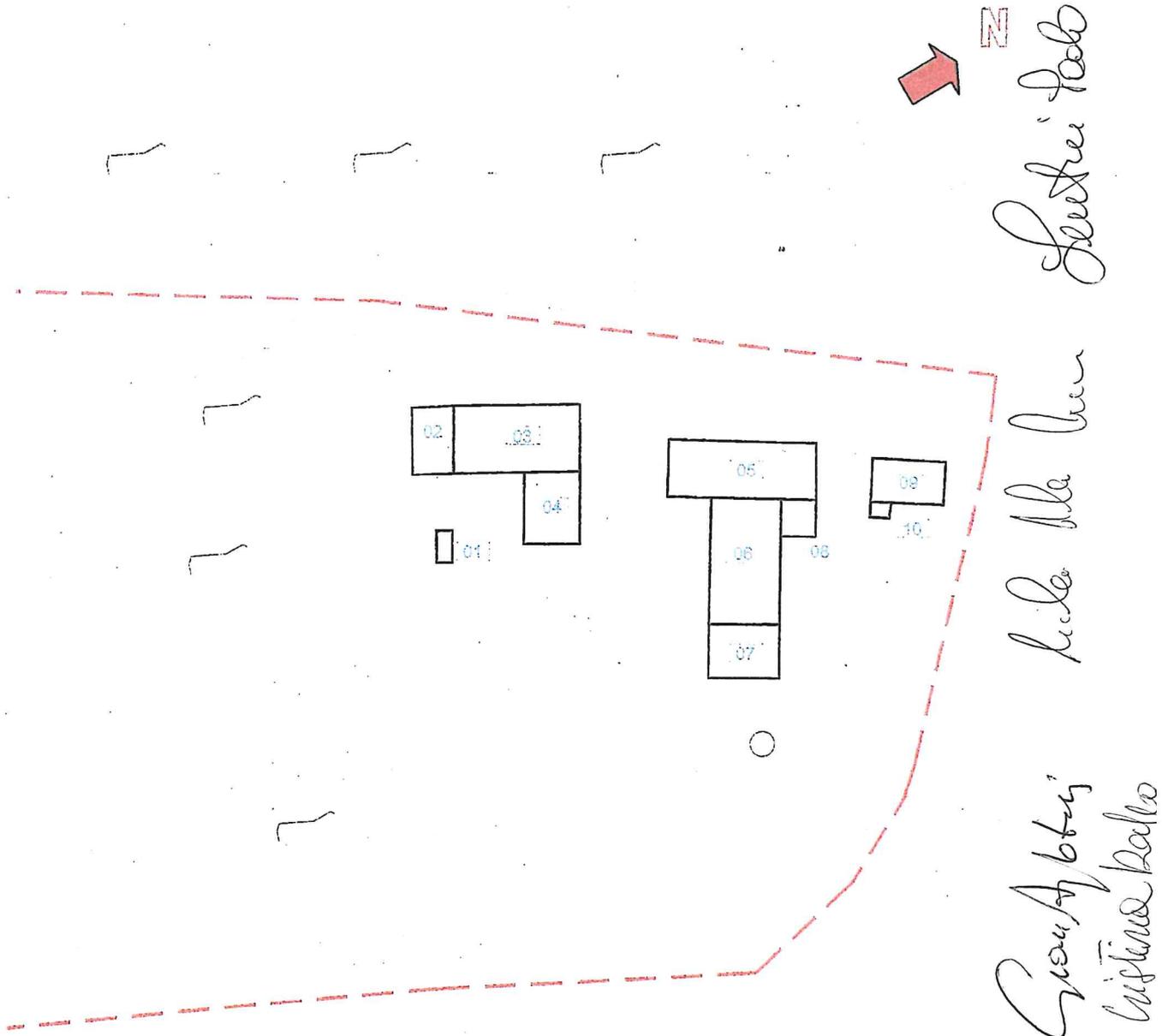




Comune di Sommacampagna  
Provincia di Verona

Allegato 3

VARIANTE PARZIALE n. 24 al P.R.G.  
ANNO 2005



Perimetrazione della zona D 3/2 a

Identificativo delle unità

Riferimenti numerici delle singole unità, sc 1:1000

ARCHITETTO ANNA BRAIONI  
Città di Sommacampagna  
Via S. Maria Maddalena, 10  
37060 Sommacampagna (Verona)

Pezzarara



