

Registro scritture private n. 426

COMUNE di SOMMACAMPAGNA

PROVINCIA di VERONA

ACCORDO di PIANIFICAZIONE PUBBLICO – PRIVATO

per l'inserimento nel Piano degli Interventi della Proposta Urbanistica –

Manifestazione di Interesse prot. n. 5344 del 03.04.2015 come integrata con il

prot. n. 14030 del 12.07.2016

Art. 6 della Legge regionale n. 11 del 23.04.2004.

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, che 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*, possono essere finalizzati alla determinazione delle previsioni a CONTENUTO DISCREZIONALE degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione vigente nonché della pianificazione sovra ordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

Essi hanno natura strumentale, essendo finalizzati a garantire la concreta attuabilità della scelte urbanistiche a seguito dell'approvazione dei relativi strumenti di pianificazione, costituiscono parte integrante dello strumento cui accedono e sono quindi soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione ed esauriscono la loro funzione nel momento in cui viene approvato lo strumento di pianificazione generale od attuativa in relazione a quanto previsto.

Anna Florio

Luciano



Conseguentemente DECADONO con la cessazione della validità delle previsioni urbanistiche da cui derivano e cioè dopo 5 anni se in attuazione diretta del Piano degli Interventi – art. 18 c. 7 della L.R. 11/04 – o 10 anni se contenuti in uno strumento attuativo – art. 20 c. 10 della L.R. 11/04.

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 2 marzo 2015 è stato presentato al Consiglio Comunale il Documento Programmatico del Sindaco finalizzato alla redazione del Piano degli Interventi (di seguito anche P.I.), reso noto con AVVISO PUBBLICO del 06.03.15 prot. 3565, nel quale si prevedeva la possibilità di presentare entro il 07.04.2015 osservazioni e manifestazioni di interesse (proposte di pianificazione), quest'ultime rientranti nella fattispecie prevista dall'art. 6 della L.R. 11/04 in premessa richiamato, purché accompagnate da una proposta di Accordo Pubblico Privato e complete del calcolo del Contributo di Sostenibilità Ambientale (Csa) prevista al documento medesimo;
- il Documento stesso prevedeva, nel capitolo "Le Procedure", che *tutte le istanze // manifestazioni di interesse ed il relativo testo degli accordi ai sensi dell'art. 6 della legge regionale, ritenute coerenti e congrue, saranno portate all'esame del Consiglio Comunale, per un giudizio di merito prima dell'inserimento nel P.I.*;
- con delibere del Consiglio Comunale n.50 del 18.07.2016, n. 65 del 21.08.2016 e n. 93 del 28.11.2016 sono state esaminate e ritenute accoglibili n. 9 Manifestazioni di Interesse, per la formalizzazione delle quali prima dell'inserimento del P.I. è stato

Anna Pavesi

Studen



- con delibera di Giunta Comunale n. 105 del 07.06.2017 in adempimento alle direttive consiliari sopra richiamate è stato approvato il testo del presente Accordo Pubblico - Privato,

con la presente scrittura privata, redatta in duplice originale, ai sensi dell'art. 6 della Legge Urbanistica regionale n. 11 del 2004 e dell'art. 11 della legge 241/90

TRA

Anna Montresor
IL COMUNE di SOMMACAMPAGNA, con sede in Sommacampagna (VR) Piazza Carlo Alberto n. 1, codice fiscale 00259810232, rappresentato dall'Arch. Paolo Sartori nato a [REDACTED] (Vr) il [REDACTED], nella sua qualità di Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Sommacampagna ai sensi e per gli effetti dell'art. 109, comma 2 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e del decreto Sindacale n. 7 del 30.12.2016, di seguito per brevità indicato anche come il "Comune";

E

Lucrezia
la Ditta SONESE srl con sede legale in Verona via Locatelli 20 P.Iva [REDACTED], rappresentata dalla sig.ra Montresor Anna nata a [REDACTED] il [REDACTED], in qualità di Legale Rappresentate ed Amministratore unico della Società, quale Proprietaria delle aree in trasformazione, di seguito per brevità indicata anche come "proponente" o "soggetto attuatore";

e d'ora in poi anche denominate, le "parti"

CONVENGONO E STIPULANO IL SEGUENTE ACCORDO

Art. 1 – Disposizioni Generali

Le parti convengono che gli atti e le disposizioni in Premessa richiamate costituiscono parte integrante e sostanziale del presente ACCORDO e si impegnano ognuno per la propria competenza, responsabilità e disponibilità a darne attuazione



dato mandato alla Giunta Comunale di procedere alla definizione di uno schema tipo di Accordo Pubblico Privato che contenga anche i termini per il versamento al Comune del previsto Contributo di Sostenibilità;

- tra le Manifestazioni di Interesse ritenute meritevoli di inserimento nel P.I. e congrue rispetto al calcolo del Contributo di Sostenibilità previsto nel Documento Programmatico del Sindaco è stata inserita (D.C.C. n. 50 del 2016) anche quella proposta con i prot. 5344/2015 e 14030/2016 ed intestata alla ditta SONESE srl, tramite il legale rappresentante sig.ra Montesor Anna, relativa alla trasformazione di un'area agricola della superficie catastale di mq 29.742 (fg. 17 mapp. 1090), ubicata in Caselle via Tezze, in zona per insediamenti produttivi, con una capacità edificatoria massima di mq coperta 13.808 ed un Csa quantificato in € 663.106, che comprende la realizzazione di opere viabilistiche connesse con gli impatti causati dal nuovo insediamento, quantificate in € 485.000, di cui il 75% da considerarsi a scomputo del Csa (€ 363.750) ed il restante 25% (€ 121.250) a carico della proponente ad integrazione delle opere quali oneri di urbanizzazione primaria;

- le opere viabilistiche ritenute necessarie al fine di garantire la sostenibilità dell'intervento proposto, come indicate nelle integrazioni depositate il 12.07.16 prot. 14030, sono le seguenti:

- a. allargamento di via Tezze nel tratto fronteggiante l'area di intervento fino a metri 7,00, con dotazione di marciapiede; tali opera rientra totalmente tra quelle compensate con gli oneri di urbanizzazione primaria;
- b. realizzazione di rotatoria all'incrocio tra via Molinara, via Cesarina e via Tezze con diametro complessivo di ml 41;
- c. allargamento di via Molinara tra la predetta rotatoria e l'incrocio con la S.P. 26a, fino a metri 7,00 con adeguamento dell'incrocio stesso;

Anna Montesor

Luca



secondo gli obblighi e gli impegni a ciascuno attribuiti ed in particolare, al fine di garantire il raggiungimento dei reciproci obiettivi di interesse pubblico da un lato, in riferimento alla programmazione urbanistica vigente, e di risultati economici attesi dall'altro, ad osservare i criteri di ordinaria diligenza necessari al fine di superare ogni eventuale imprevisto e/o difficoltà, eventualmente sopraggiunto dopo la stipulazione.

Art. 2 – Principio di leale collaborazione

Le parti si impegnano a dare attuazione al presente ACCORDO con spirito di leale collaborazione, tesa al raggiungimento degli obiettivi reciproci anche attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse generale, che consenta di individuare, in caso di contrasti e/o difficoltà operative postume, le soluzioni che realizzando un opportuno bilanciamento degli interessi coinvolti, evitino l'assunzione di posizioni pregiudiziali dirette alla tutela esclusiva del singolo interesse, di cui ciascuna parte è affidataria.

Anna Trabucchi

Art. 3 – Oggetto dell'ACCORDO

Il presente ACCORDO è finalizzato a regolamentare le modalità di inserimento nel redigendo Piano degli Interventi del Comune di Sommacampagna della "Proposta di Pianificazione" e/o "Manifestazione di Interesse" prot. n. 5344/2015 e 14030/2016, già oggetto di positiva valutazione da parte del Consiglio Comunale giusta delibera n. 50 del 18.07.2016 Premessa richiamata.

Al fine di illustrarne i contenuti e garantire quindi entrambe le parti sul recepimento nel P.I. della proposta, fa parte integrante e sostanziale del presente Accordo e si intende allegata allo stesso, ancorché non materialmente unita al medesimo ma depositata agli atti del fascicolo, la documentazione tecnico – amministrativa depositata con i predetti protocolli, che le parti dichiarano di conoscere ed accettare senza riserva alcuna e con rinuncia a qualsiasi contraria eccezione.

Luca



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

- Anna Marzani*
- a) tramite una specifica previsione urbanistica grafica e normativa inserita nelle tavole progettuali e/o nelle Norme Tecniche Operative // Attuative e relativa verifica di assoggettabilità a VAS;
 - b) tramite una specifica individuazione, negli elaborati di piano, dell'ambito di intervento con regolamentazione rinviata ad una specifica Scheda Norma riportante i dati urbanistici di progetto in coerenza con quelli previsti nella Manifestazione di Interesse accolta dal Consiglio Comunale e relativa verifica di assoggettabilità a VAS;
 - c) la realizzazione degli interventi edilizi sarà attuata, come verrà stabilito con il Piano degli Interventi, attraverso l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), previa verifica di assoggettabilità a VAS dell'intervento, in quanto gli interventi previsti necessitano della realizzazione di specifiche opere di urbanizzazione o infrastrutturazione del territorio e/o di mitigazione ambientale al fine di renderle compatibili e sostenibili e fatte salve le procedure previste dal D.Lgs 152/06 e dalla specifica normativa regionale in tema di Valutazione Ambientale Strategica, con successivo rilascio dei Permessi di Costruzione (art. 20 del D.P.R. 380/01) e/o previsione di utilizzo della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), qualora previsto e ricorrano le condizioni tecniche stabilite dall'art. 22 lett. b) e c) del D.P.R. 380/01.

Luca

Le parti si danno reciprocamente atto che, con riferimento alla "Proposta di Pianificazione" e/o "Manifestazione di Interesse", la capacità edificatoria massima che verrà inserita nel Piano degli Interventi, come calcolata nella manifestazione di interesse approvata, è la seguente:

- superficie territoriale in trasformazione (terreno catastalmente censito al fg. 17



mapp. 1090) di mq catastali 29.742);

- superficie coperta edificabile massima prevista = mq 13.808 di cui mq 13.558 ad uso capannone produttivo e mq 250 di uffici;
- superficie lorda di calpestio realizzabile, che produce "valore immobiliare", = mq 14.208, così composti:
 - a. mq 13.808 di capannone;
 - b. mq 650 di corpo uffici su tre livelli, di cui mq 500 fuori terra (su due piani) ed un piano interrato di mq 250 (che al 60% equivale a mq 150);

Si concorda pertanto che, come indicato nella documentazione integrativa depositata giusto prot. n. 5344/2015 e n. 14030/2016, la superficie "commerciale" complessiva del complesso produttivo proposto è di mq 14.208 come sopra descritti.

Le parti si danno reciprocamente atto e concordano che 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.

Le parti si danno altresì atto che la realizzazione degli interventi proposti è subordinata alla riduzione della fascia di rispetto autostradale, che il Comune proporrà in sede di adozione del P.I., ma che risulta subordinata (ai sensi di legge) all'approvazione del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Restano salvi i criteri ed i limiti di flessibilità stabiliti dalla normativa di settore, come recepiti dal Piano degli Interventi od eventualmente fissati nel Piano di Assetto Del Territorio, dando atto che qualora gli stessi ne fossero espressamente esclusi non risulteranno applicabili alla proposta formulata ed al relativo intervento.

Anna Di Costanzo

Leubin



Si dà atto che la quantificazione di volumetrie e superfici edificabili è stata effettuata sulla base delle modalità di calcolo vigenti all'atto della presentazione della Manifestazione di Interesse. 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, siano esse di livello 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, senza variazioni di "capacità" edificatoria.

Art. 4 – Oneri ed obblighi del soggetto attuatore

Il proponente si obbliga a dare diretta attuazione degli interventi previsti nel presente ACCORDO successivamente alla 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.

Il soggetto attuatore si obbliga fin d'ora a provvedere a propria cura 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 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



Anna Pizzoni

Leontini

secondaria, ecc.) da realizzarsi utilizzando tutto od in parte il Contributo di sostenibilità ambientale (Csa), 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.) e le connesse spese fiscali (IVA ecc.).

Rientrano, in tali fattispecie, anche le spese da sostenere per l'ottenimento delle valutazioni ambientali prevista 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 realizzazione di opere funzionali all'intervento risulti a scomputo, totale e/o parziale, di contributi di urbanizzazione, le cessioni delle opere a scomputo non saranno soggette all'imposta sul valore aggiunto ai sensi dell'art. 51 della L. 342/00;
- 2) qualora, invece, le opere e/o le cessioni immobiliari previste risultino a scomputo totale e/o parziale del Csa concordato, al momento della cessione delle opere a scomputo del Csa al Comune, se l'operazione sarà soggetta ad IVA, tale imposta sarà a carico e versata dal Comune;
- 3) tutte le altre imposte annesse e/o connesse sono carico del proponente.

Si dà atto che, con riferimento alle disposizioni dell'art. 36 comma 4 del D.Lgs 50/2016, le opere di urbanizzazione primaria previste dal presente ACCORDO a carico del soggetto attuatore, in quanto funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica relativo all'ambito edificatorio in esame, nonché di importo inferiore alla

Anna Ravasari

Luca...



soglia prevista dall'art. 35 del medesimo D.Lgs, saranno realizzate direttamente dal soggetto attuatore previa stipulazione della convenzione prevista dalla vigente normativa urbanistica.

Si dà atto che sia le opere necessarie per realizzazione degli adeguamenti viabilistici in Premessa citati rientrano, in applicazione dell'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. 380/01 e degli Atti di Indirizzo Regionale in materia di Opere di Urbanizzazione, di cui alla D.G.R. 3178/04 e successive modificazioni, tra le opere classificabili come "urbanizzazione primaria" e come tali non soggette alle disposizioni del D.Lgs 50/2016 ai sensi dell'art. 36 c. 4 del decreto medesimo.

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 calcolo del Contributo di sostenibilità proposto è stato basato su una elaborazione tecnico - progettuale di massima, utilizzando le modalità ed i valori contenuti nel Documento Programmatico del Sindaco del marzo 2015;
- b) fermi restando i volumi e le superfici edificabili previsti e proposti, il contributo calcolato è l'esito di una quantificazione forzatamente sommaria di alcuni dei valori che lo compongono, con particolare e specifico riferimento al "costo" complessivo delle eventuali opere compensative - perequative ed al calcolo forfettario (ivi previsto) del contributo di costruzione, commisurato, ai sensi dell'art. 16 comma 4-ter) del D.P.R. 380/01, al maggior valore generato da intervento su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio



di destinazione d'uso;

- c) il consiglio comunale, in sede di valutazione della Manifestazione di Interesse (delibera n. 50 del 2016) nel demandare alla Giunta Comunale gli adempimenti connessi alla sottoscrizione degli ACCORDI da allegare al P.I. ha espressamente previsto che **non possano riscontrarsi diminuzioni degli importi del Csa dichiarati nella documentazione esaminata ed accettati dal Comune, e che qualora tale valore dovesse (per insuperabili motivazioni) essere rivisto al ribasso, si debba ottenere il preventivo assenso consiliare;**
- d) gli oneri fiscali connessi con la realizzazione di opere (siano esse primarie e/o funzionali all'intervento che da appaltarsi) o per la cessione di aree e porzioni immobiliari, qualora non previsti nella quantificazione del Csa ed al fine di non ridurre l'importo fissato dal Consiglio Comunale, si intendono a totale carico del proponente che provvederà al versamento del relativo importo al Comune prima dell'atto di trasferimento della dell'immobile e/o dell'area.

Anna Hatos 07

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

- il Contributo di sostenibilità finalizzati alla sottoscrizione del presente ACCORDO è fissato nella misura di € 663.106 (seicentossessantatremilacentosei), da corrispondere al Comune per € 363.750 (trecentossessantatremilasettecentocinquanta) in opere viabilistiche funzionali al collegamento tra l'area di intervento e la viabilità principale che serve il territorio (rotatoria all'incrocio tra via Molinara, via Cesarina e via Tezze con diametro complessivo di ml 41 e allargamento di via Molinara tra la predetta rotatoria e l'incrocio con la S.P. 26a, fino a metri 7,00 con adeguamento dell'incrocio stesso) ed € 299.356

L. S. S.



(duecentonovantanovemilatrecentocinquantasei) in forma monetaria con le modalità e le garanzie previste dall'art. 7;

- il predetto contributo viene versato in applicazione dell'art. 16 comma 4/ter del D.P.R. 380/01, in relazione al maggior valore generato dalla variazione urbanistica approvata dal Comune ed attesta l'interesse pubblico che riveste la "Proposta di Pianificazione" e/o "Manifestazione di Interesse" prot. n. 5344/2015 e n. 14030/2016.

Il Comune in tal senso, al fine di garantire l'equo trattamento di tutti gli operatori economici interessati e la massima trasparenza amministrativa, ha recepito (delibera Consiglio Comunale n. 100 del 22.12.2016) le modalità di calcolo previste nel Documento Programmatico del Sindaco, nelle procedure comunali per la quantificazione del citato Contributo di Costruzione;

- 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 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 (S.C.I.A.), dandosi atto reciprocamente 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 ivi richiesto e previsto;
- il contributo da versare in forma monetaria (€ 299.356) è ottenuto detraendo dal Csa (€ 663.106) il 75% dell'importo delle opere compensative // perequative da realizzare (€ 363.750) previste nella Manifestazione di Interesse.

Anna Placere

Sturber



Le parti si danno atto e concordano che l'APPROVAZIONE dei predetti progetti avverrà a cura della Giunta Comunale con le procedure e le modalità previste dal successivo art. 5, concordando fin d'ora che al provvedimento giuntale di approvazione farà immediatamente seguito il rilascio del relativo Permesso di Costruzione, fatte salve le procedure necessarie per l'acquisizione delle aree interessate dai progetti medesimi qualora in proprietà di terzi. Le parti concordano che al momento dell'attestazione dell'agibilità degli interventi privati, verrà accertato in contraddittorio se sussistano, indipendentemente dall'avvenuto completamento delle opere di urbanizzazione, le condizioni viabilistiche.

Art. 5 – Approvazione Progetti e realizzazione delle opere compensative – perequative e 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 50/16, le parti si danno reciprocamente atto, relativamente alla parte del Contributo di Sostenibilità Ambientale (Csa) sopra individuato, che viene corrisposta mediante l'esecuzione di opere di potenziamento della viabilità circostante di accesso alle aree in trasformazione.

Con riferimento alla realizzazione di tali opere e delle opere di urbanizzazione primaria inerenti e funzionali all'ambito di intervento, si da atto che:

- 1) l'importo dei lavori necessari alle realizzazione delle opere previste risulta inferiore alla soglia indicata dall'art. 35 del D.Lgs 50/2016;
- 2) alle opere previste non risultano applicabili le disposizioni dell'art. 20 del D.Lgs 50/2016, come per altro chiarito dall'ANAC con Delibera n. 763 del 16.07.2016, poiché "... il ricorso all'istituto previsto dall'art. 20 ... potrebbe giustificarsi esclusivamente nel caso in cui non sussista in favore del proponente alcuna controprestazione e l'operazione si configuri come atto di

Anna Rizzuto

Luca



liberalità e gratuità ...", condizioni che non ricorrono nel caso in esame trattandosi di "scomputo" del contributo di costruzione, commisurato, ai sensi dell'art. 16 comma 4-ter) del D.P.R. 380/01, al maggior valore generato da intervento su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso;

3) le opere da realizzarsi consistono in:

- a. opere di urbanizzazione primaria delle aree in trasformazione (strade, parcheggi, verde ecc.) riferibili all'art. 16 comma 7 del D.P.R. 380/01, relative all'ambito a destinazione produttiva in esame, ivi compreso l'allargamento di via Tezze nel tratto fronteggiante l'area di intervento fino a metri 7,00, con dotazione di marciapiede;
- b. realizzazione di rotatoria all'incrocio tra via Molinara, via Cesarina e via Tezze con diametro complessivo di ml 41;
- c. allargamento di via Molinara tra la predetta rotatoria e l'incrocio con la S.P. 26a, fino a metri 7,00 con adeguamento dell'incrocio stesso.

Si da atto che l'importo degli oneri di urbanizzazione da versare al comune è stato preventivato nella manifestazione di Interesse approvata in € 435.600 circa cui va aggiunta anche la quota di € 121.250 costituente parte dell'onere necessario per la realizzazione delle opere viarie di cui ai precedenti punti b. e c. (25% dell'importo complessivo previsto);

4) per le opere di urbanizzazione primaria dell'ambito e per quelle viabilistiche funzionalmente connesse di cui al punto 3), si applica quanto previsto dal precedente art. 4 per cui il proponente procederà, in sede esecutiva (PdC e/o P.U.A.), al deposito del progetto esecutivo delle opere redatto seguendo le modalità tecniche previste dal Codice dei Contratti (art. 23) per i "progetti

A. M. P. 10/05/02

Leustri



esecutivi" e del relativo preventivo di spesa, atto a dimostrare, sulla base dei correnti prezzi di mercato, il valore delle opere medesime, da portare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tale progetto, verificato dal Servizio Lavori Pubblici del Comune ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs 50/2016, sarà allegato al PdC e/o al P.U.A. di cui all'art. 3, quale parte integrante della relativa convenzione urbanistica, la cui attuazione sarà garantita da idonea polizza fideiussoria di pari importo.

Restano ferme le procedure espropriative e/o di acquisizione bonaria delle aree interessate dal progetto qualora esterne all'ambito di intervento urbanistico individuato nella Manifestazione di Interesse e quindi nel P.I.;

Qualora anche per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente punto 3, lett. a., 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), fatto salvo quanto previsto dall'art. 4 ultimo comma, relativamente all'attestazione dell'agibilità degli edifici da realizzare nell'ambito di intervento urbanistico.

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

Art. 6 – Cessione di quote immobiliari.

Le parti si danno atto che non è prevista, in relazione agli accordi intercorsi con il Comune, a parziale // totale scomputo del Contributo di cui all'art. 3, la cessione di

Anna Florio

Luca



parti o quote immobiliari.

Art. 7 - Versamento in forma monetaria del Csa.

Le parti si danno atto che il soggetto attuatore, in relazione alla parte monetaria del Contributo di Sostenibilità Ambientale proposto con la Manifestazione di Interesse approvata (art. 3), di € 299.356 (duecentonovantanovemilatrecentocinquantesi), ha già versato alla Tesoreria Comunale, giusto bonifico bancario in data 14.05.2017 la somma di € 14.968 (quattordicimilanovecentosessantotto) pari al 5% del predetto l'importo, per la quale si rilascia quietanza con la firma del presente ACCORDO.

Le parti, con riferimento alla rimanente somma di € 284.388 (duecento ottantaquattromilatrecentottantotto), necessaria a completare l'importo del Contributo di Sostenibilità Ambientale da versare al Comune, convengono la seguente forma di versamento rateale:

- I. versamento dell'importo di € 74.839 (settantaquattromilaottocentotrentanove) pari al 25% della somma dovuta entro 60 gg. dalla data di adozione del Piano degli Interventi che recepisce la Manifestazione di Interesse presentata;
- II. versamento dell'importo di € 74.839 (settantaquattromilaottocentotrentanove) pari al 25% della somma dovuta entro 60 gg. dalla data di approvazione del Piano degli Interventi che recepisce la Manifestazione di Interesse presentata
- III. versamento dell'importo di € 134.710 (centotrentaquattromilasettecentodieci) pari al 45% della somma dovuta entro 90 gg. dalla data di presentazione del progetto edilizio per l'ottenimento del provvedimento autorizzativo previsto all'art. 3.

A garanzia del versamento di tali importi, il soggetto attuatore costituirà prima dell'adozione della variante urbanistica da parte del Consiglio Comunale ed a favore del Comune idonea polizza fideiussoria, a prima richiesta, dell'importo pari al

Anna Florio

Luca



totale delle somme sopra indicate ai punti I. - II. e III., della durata di anni 5 (durata delle previsioni urbanistiche del P.I.) dalla data di sottoscrizione che, qualora non svincolata ai sensi dell'art. 9, dovrà intendersi prorogata espressamente, con apposita clausola contrattuale da inserire nella polizza, prorogata fino alla nota di svincolo del Comune.

Nel caso il proponente non provvedesse ai versamenti previsti, il Comune provvederà a notificare l'accertato inadempimento contrattuale e procederà ad incamerare l'importo attraverso l'escussione (anche parziale) della fideiussione.

Art. 8 – 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 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 delle polizze previste all'art. 5 avverrà solo ad accertato adempimento di quanto previsto e dopo l'approvazione del collaudo tecnico amministrativo delle opere pubbliche, previsto dalla normativa vigente.

Nel caso di recesso dall'ACCORDO ed inadempimento delle clausole previste dagli artt. 10 e 11, il fideiussore sarà tenuto a versare al Comune, a semplice motivata richiesta dello stesso, il 20% della somma garantita.

La polizza di garanzia dovrà contenere espressamente tale clausola.

Art. 9 – Rapporti con i terzi.

Il soggetto attuatore // la proprietà si impegna ed obbliga 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

Anna Pastor

Luca



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, tramite la formalizzazione di un nuovo ACCORDO 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, con riferimento alle disposizioni dell'art. 32 ter del Codice Penale, nell'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, come previsto dall'art. 32 - quater del Codice medesimo, 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. (rif. Art. 80 c. 5 lett. b) D.Lgs 50/16);
- b. colpevole di gravi illeciti professionali, tali da rendere dubbia la sua integrità o affidabilità (rif. Art. 80 c. 5 lett. c) D.Lgs 50/16).

Art. 10 – 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 essere concordate anche nel caso in cui, per l'intervento di Enti o Autorità Ambientali sovra comunali (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 soggetto attuatore intendesse rescindere il presente ACCORDO, dopo la sua sottoscrizione, fatte salve tutte le conseguente 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, che pertanto dovranno contenere tale clausola.

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.

Sono fatti salvi i parametri urbanistici previsti e le possibilità di revisione previste all'art. 3.

Nel caso che gli interventi non risultassero realizzati e/o realizzabili per cause di forza maggiore, cause quindi 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 territorio (ad esempio il parere paesaggistico e/o di sicurezza antincendio), il soggetto attuatore potrà presentare specifica istanza al Comune entro il termine di decadenza del P.I. nel quale l'intervento è previsto, al

Anna Portinari

Lucia



fine di ottenerne il l'inserimento nel successivo P.l., fatto salvo l'obbligo di adeguamento del Csa in relazione al necessario aggiornamento dei valori immobiliari di riferimento.

Art. 11 – Risoluzione.

La parti concordano che il presente ACCORDO risulterà automaticamente risolto, con ciò intendendo che quanto ivi previsto decadrà, in caso di rifiuto ed od inottemperanza del soggetto attuatore, 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 al soggetto attuatore 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 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. 12 – Controversie.

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

Art. 13 – 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 D.Lgs 33/13 come modificato dal D.Lgs 97/16.

Art. 14 – 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. 15 – Spese - Registrazione

Tutte le spese connesse per la sottoscrizione del presente ACCORDO, e quant'altro inerente e dipendente, sono a totale carico del proponente.

Il presente Accordo non è soggetto a registrazione ai sensi dell'art. 3 della Tabella allegata al D.P.R. n. 131/1986.

Art. 16 – Disposizioni finali.

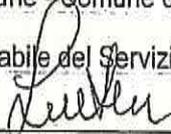
Per quanto non previsto si rinvia alla disciplina della L. 241/90.

Letto, confermato e sottoscritto

Sommacampagna, li 16.06.2017.

per il Comune - Comune di Sommacampagna:

il Responsabile del Servizio Urbanistica



per il Soggetto attuatore Ditta So.Ne.Se :

