

**COMUNE di SOMMACAMPAGNA**

PROVINCIA di VERONA

Registro scritture private n.: 533

**ACCORDO di PIANIFICAZIONE PUBBLICO – PRIVATO**

**per l'inserimento nel Piano degli Interventi della Proposta Urbanistica –  
Manifestazione di Interesse prot. n. 4932 del 07.03.2022 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 e/o 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 (proposte di pianificazione e/o trasformazione, purché accompagnate e/o integrate con una proposta di Contributo di Sostenibilità Ambientale (Csa), prevista nel documento medesimo e prescritta all'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 L.R. 11/2004, che ne definisse concordemente con i proponenti i contenuti tecnici ed



economici, con particolare riferimento alla quantificazione del Contributo di Sostenibilità Ambientale, demandando alla Giunta Comunale ed al Responsabile di Area competente per materia, la fase di “confronto” con i proponenti;

- relativamente al presente Accordo Pubblico Privato la parte proponente, come di seguito individuata, prende atto ed accetta senza riserve od opposizioni (anche future) l'articolato che segue, mentre per quanto riguarda il Comune si richiama il testo di accordo già approvato dalla Giunta Comunale con delibera n. 105 del 07.06.2017, aggiornato e integrato i necessari adeguamenti formali e normativi come da delibera della Giunta Comunale n. 158 del 09.11.2023;

- tra le Manifestazioni di Interesse ritenute coerenti con gli obiettivi della futura Variante 3 al P.I. è stata ritenuta eleggibile anche quella presentata dal Sig. BAUMGARTNER Thomas, in qualità di Presidente del C.d.A. di “Fercam S.p.A.”, quale società utilizzatrice delle aree, ubicate in via Caselle catastalmente distinte al foglio 15, mappali n. 71 e 565, in data 07.03.2022 prot. 4932 con la quale è stata proposta la variazione della destinazione d'uso urbanistica del terreno catastalmente individuato con il mappale n. 565 da Zona agricola – Ep2 a Zona produttiva destinata alle attività degli spedizionieri – D2c/s, al fine di utilizzarlo come spazio di manovra senza con ciò prevedere alcun indice di copertura;

- nella proposta pervenuta è stato evidenziato che la proprietà della predetta area è di “Unicredit Leasing spa” ed in locazione finanziaria alla società “Fercam Ventures s.r.l.”;

- a seguito della fase di confronto finalizzata alla definizione dei parametri tecnici della proposta ed alla quantificazione del Csa, i proponenti hanno inoltrato le seguenti integrazioni documentali:

i. prot. 9159 del 20.04.2023 relativo alla quantificazione del Csa in relazione



alla trasformazione territoriale proposta, alla previsione di specifici interventi di mitigazione degli impatti visivi attraverso l'impianto di alberature di alto fusto e/o con essenze vegetali rampicanti, nonché alla messa in sicurezza dell'accesso carraio dell'area dalla strada Provinciale 26a "Santa Lucia della Battaglia";

ii. prot. 16303 del 24.07.2023 relativo all'adeguamento dell'accesso carraio all'area dalla strada Provinciale 26a "Santa Lucia della Battaglia";

iii. prot. 18240 del 22.08.2023 di trasmissione della dichiarazione di Unicredit Leasing di disponibilità ad intervenire alla sottoscrizione degli Accordi in fase di definizione con Fercam S.p.A. e Fercam Ventures S.r.l., nel frattempo subentrata a Fercam Finance S.r.l.;

- a seguito del deposito delle integrazioni sopra citate e degli approfondimenti amministrativi finalizzati alle procedure di legge, è stato accertato che la consistenza immobiliare oggetto di trasformazione risulta nella proprietà di Unicredit Leasing S.p.A., in locazione finanziaria (in forza dell'atto di scissione societaria rogato in data 17.12.2021 dal Notaio Villa in Bolzano – rep. 51403) alla Soc. Fercam Ventures S.r.l. anch'essa rappresentata dal Presidente Sig. Thomas Baumgartner (si fa riferimento al contratto n. IF 1264639 stipulato il 09/07/2010 con UniCredit Leasing S.p.A), 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 della "superficie trasformata" con il futuro intervento in progetto, ma senza attribuzione di nuova capacità edificatoria;

**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 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**";

**E**

-il sig. **KASTLUNGER Georg** che interviene in rappresentanza della società "**UNICREDIT LEASING s.p.a.**", quale proprietaria dell'area oggetto di trasformazione urbanistica catastalmente censita al Foglio 15 mappale 565 della superficie di mq 5.050, identificato in base alla documentazione depositata in atti e munito di apposita procura speciale di rappresentanza sempre depositata agli atti d'ufficio;

-il sig. **BAUMGARTNER Thomas** che interviene qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società "**FERCAM s.p.a.**" e di Presidente della società "**FERCAM VENTURES s.r.l.**" rispettivamente futura utilizzatrice delle aree e titolare del leasing finanziario stipulato con la proprietà come sopra rappresentata, identificato sulla base della documentazione in atti, per brevità in seguito indicato quale: il "**proponente**" o il "**soggetto attuatore**".



La parte proponente, come sopra rappresentata, dichiara di assumersi ogni obbligo ed onere diretto ed indiretto, derivante dalla sottoscrizione del presente atto ed accetta senza riserva alcuna tutti i patti e condizioni in esso stabiliti.

In relazione alla Manifestazione di Interesse in PREMessa GENERALE indicata, afferente all'area catastalmente individuata nel Comune di Sommacampagna al Foglio 15 mappale n. 565

**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 dell'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 sopraggiunta dopo la sottoscrizione.

**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 realizzare un corretto bilanciamento degli interessi coinvolti, evitando l'assunzione di posizioni pregiudiziali dirette alla tutela esclusiva degli interessi di cui sono affidatarie / portatrici.

**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 della Manifestazione di Interesse in premessa indicata, per la quale è stata accertata la coerenza con gli indirizzi del Documento Programmatico del Sindaco giusta delibera del Consiglio Comunale n. 95 del 22.12.2022 (Allegato B punto 4ft).

Al fine di garantire entrambe le parti sul recepimento nel P.I. delle predette proposte, le stesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo, ancorché non materialmente allegate, così come risultante dagli atti del fascicolo istruttorio depositato 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 con specifica Scheda Norma - Progetto riportante i dati urbanistici dimensionali in relazione a quelli previsti nella Manifestazione di Interesse ed inseriti nel presente Accordo.

Previa Verifica di Assoggettabilità a VAS della Variante urbanistica al P.I. nella quale l'Accordo è inserito e fatte salve le eventuali prescrizioni emergenti dalla predetta procedura, la realizzazione degli interventi edilizi potrà essere attuata, a seconda 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 individuino 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, fatto salve le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 e dalla specifica normativa regionale in tema di Valutazione Ambientale Strategica; gli interventi edilizi saranno poi realizzati previo rilascio dei Permessi di Costruzione (art. 20 del D.P.R. 380/01) e/o previsione di utilizzo della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), qualora previsto e 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, laddove espressamente previsto.

Alla luce della "Proposta di Pianificazione" e/o "Manifestazione di Interesse" approvata le parti si danno atto che gli interventi potranno essere realizzati, dopo l'inserimento nel P.I. e la sua approvazione finale, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04, secondo quanto previsto alle precedenti lettere a) e/o b), punti 1 e/o 2.

Le parti, con riferimento alla "Proposta di Pianificazione" e/o "Manifestazione di Interesse" depositata, concordano che l'intervento di trasformazione che verrà inserito nel Piano degli Interventi è il seguente:



- ampliamento delle aree classificate **Zona destinata alle attività degli spedizionieri (D2c/s)** – identificata nella Tavola n. 1.2 della Zonizzazione del P.I. vigente con il n. 042, senza incremento della capacità edificatoria già prevista, fino a comprendere tutta la limitrofa (ad ovest) area catastalmente censita al Foglio 15 mappale 565 della superficie di mq 5.050 (oggi urbanisticamente inserita nella Zona Agricola Ep2\_112), al fine di ampliare la dotazione di piazzali di sosta pertinenziali dell'insediamento esistente sul terreno catastalmente censito al Foglio 15 mappale n. 71, al quale tale area viene quindi accorpata ed asservita, secondo quanto indicato nella planimetria allegata alla sopra indicata Manifestazione di Interesse e successive integrazioni;
- al fine di garantire la sicurezza del traffico veicolare in transito sulla strada provinciale n. 26a "Santa Lucia della Battaglia", posta in fregio all'area in trasformazione, il proponente provvederà, contestualmente all'intervento di realizzazione del nuovo piazzale, all'adeguamento dell'accesso carrabile esistente, in sintonia con la proposta allegata all'integrazione documentale depositata in data 24.07.2023 al prot. 16303, fermo restando che la stessa dovrà essere approvata sia dal locale Comando di Polizia Municipale che dalla Provincia di Verona, proprietaria della strada;
- al fine di rendere l'intervento coerente con le previsioni di P.I. vigente dovrà essere realizzata, sui lati esterni ovest e est dell'intero compendio produttivo risultante a mitigazione dei connessi impatti visivi, la "piantumazione di un filare specie arboree ad alto fusto" (come già in parte prescritto per gli insediamenti esistenti) utilizzando una delle essenze arboree indicate nella tabella di pag. 38-art. 18 "Aree di mitigazione ambientale" del Prontuario per la Qualità



Architettonica e la Mitigazione Ambientale - PQAMA - del P.I. vigente, tra gli "Alberi maggiori climax" o "pioppo cipressino", accettando sin d'ora e senza future opposizioni, quella eventualmente prescritta dalla Commissione Edilizia Comunale in sede di approvazione del progetto edilizio di trasformazione del terreno accorpato con il presente Accordo;

- il filare dovrà corrispondere ai requisiti di "densità" e di "distanza" tra gli elementi vegetazionali, prevista nel medesimo articolo 18 del PQAMA e secondo quanto eventualmente prescritto dalla predetta Commissione;
- in proponente si obbliga inoltre, a garanzia della realizzazione dell'intervento di mitigazione visiva sopra concordata, a depositare una polizza fideiussoria di valore pari a quello del filare da realizzare, dando facoltà al Comune di escutere (a titolo di sanzione amministrativa) l'importo garantito, che dovrà essere pari al valore dell'intervento di mitigazione approvato;
- il proponente, infine, dovrà depositare prima del rilascio del provvedimento autorizzativo di trasformazione delle aree, un atto unilaterale d'obbligo con quale si vincola per sé, successori ed aventi causa a qualunque titolo, a mantenere l'area trasformata ad uso pertinenziale dell'insediamento esistente sul mappale n. 71, che non potrà essere alienata separatamente dallo stesso.

Si concorda e si stabilisce altresì che, rispetto alle elaborazioni depositate, dovrà essere documentato (in sede stesura degli elaborati tecnici necessari per il rilascio dei provvedimenti autorizzativi) il rispetto dei criteri di localizzazione e dimensionamento delle superfici in trasformazione che dovranno risultare strettamente coincidenti con il terreno catastalmente censito al Foglio 15 mappale n. 565, al fine di corrispondere al previsto consumo di suolo.

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 "trasformabilità" assegnata, si procederà alla REVISIONE del presente Accordo al fine di OMOGENEIZZARE i valori assegnati con le nuove disposizioni normative, senza variazioni di superficie.

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, 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 del soggetto attuatore.**

Il proponente si obbliga a dare diretta attuazione degli 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.

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 interventi di trasformazione del territorio, e degli interventi di mitigazione visiva, "di interesse pubblico" previste in attuazione del presente ACCORDO, quest'ultime intese come



opere compensative di natura ambientale, adempiendo a tutte le eventuali prescrizioni che verranno impartite dalla Commissione Edilizia Comunale.

Il proponente assume a proprio carico tutte le spese (tecniche ed esecutive) necessarie a garantire la funzionalità degli interventi sopra descritti, nonché quelle necessarie per la redazione di atti e convenzioni (notaio, spese di registrazione e trascrizione, oneri fiscali connessi ecc.).

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

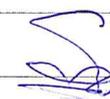
Inoltre, con il presente ACCORDO, le parti si danno reciprocamente atto che:

- a) il calcolo del Contributo di Sostenibilità è basato sull'elaborazione tecnico - progettuale contenuta nella "Manifestazione di Interesse" e 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;
- b) la determinazione del Contributo di Sostenibilità è stata basata sulla quantificazione condivisa dei costi di realizzazione degli interventi e dei valori immobiliari finali risultanti, dandosi atto che l'intervento previsto non comporta il versamento di un contributo di costruzione in quanto trattasi di interventi pertinenziali di attività produttiva che non dà luogo alla realizzazione di superfici edificate utili e/o accessorie ai sensi del DM 10.05.1977;
- c) qualora entro i termini di validità del presente Accordo dovessero emergere fattori esterni che dovessero comportare una diversa quantificazione degli importi relativi al Contributo di Costruzione (Oneri di Urbanizzazione e Costo

di Costruzione), tali importi dovranno essere versati (in sede di rilascio dei provvedimenti autorizzativi edilizi), ma che gli stessi non potranno e non daranno né luogo né diritto al conguaglio e/o alla di compensazione di quanto successivamente previsto.

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 € 93.760 e sarà corrisposto 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;
- l'eventuale 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.

**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 non richiede la realizzazione di urbanizzazioni primarie.

I lavori e le opere necessarie per la sicurezza stradale previsti dal precedente Art. 3 dovranno essere realizzati sotto il controllo preventivo e consuntivo del Comando di Polizia Municipale e del Servizio Lavori Pubblici, ai quali il proponente e/o l'ufficio preposto al rilascio del provvedimento edilizio dovrà chiedere l'emissione di uno specifico parere in merito, prima dell'inizio dei lavori e prima della dichiarazione di fine lavori ad opere completate.

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

Le parti si danno reciprocamente atto che non è prevista né è stata richiesta 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.

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

Le parti si danno atto che il soggetto attuatore, in relazione al Contributo di Sostenibilità Ambientale determinato in base alla Manifestazione di Interesse



presentata, quantificato in € 93.760-- (diconsi euro novantatremilasettecento sessanta), ha già versato alla Tesoreria Comunale la somma di € 4.688- pari al 5% del totale dell'importo previsto, giusta ricevuta di entrata n. 1444 del 27.02.2024 per la quale si rilascia quietanza con la firma del presente ACCORDO.

Le parti, con riferimento alla rimanente somma di € 89.072-, necessaria a completare il versamento del Contributo di Sostenibilità Ambientale, convengono la seguente forma di versamento rateale:

- I. versamento dell'importo di € 23.440- 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 € 23.440- 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 € 42.192- pari al 45% della somma residua, entro 90 gg. dalla data di presentazione del progetto edilizio per l'ottenimento del provvedimento edilizio autorizzativo previsto all'Art. 3.

A garanzia del versamento di tali importi, il soggetto attuatore, ha costituito a favore del Comune idonea polizza fideiussoria, a prima richiesta, dell'importo comprensivo del totale delle somme sopra indicate ai punti I. - II. e III., prestata da COFACE (Compagnie Française d'Assurance pour le Commerce Extérieur s.a.) con polizza n. 2405776 stipulata il 28.02.2024, 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, 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 opporre opposizione, provvedendo al pagamento entro 15 gg. dalla richiesta.

**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 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 di garanzia avverrà solo ad accertato il 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.

**Art. 9 – Rapporti con i terzi.**

Il soggetto attuatore 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 ad eccezione dell'atto di riscatto in favore della parte utilizzatrice, nonché proponente / soggetto attuatore, come previsto nel contratto di leasing stipulato con la società proprietaria.

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. 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 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 soggetto attuatore 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 territorio (ad esempio il parere paesaggistico e/o di sicurezza antincendio), il soggetto attuatore potrà, 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. 11 – 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, come derivante dal calcolo del Contributo di Sostenibilità Ambientale (in atti), "validato" dal progettista della Variante urbanistica, è quantificato in € 618.625 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".

Il proponente pertanto prende atto che a seguito dell'inserimento nel sistema Banca Dati Nazionale Antimafia (B.D.N.A.) della richiesta di rilascio di "Informazioni antimafia" a carico del proponente del presente accordo acquisita dalla competente Prefettura con protocollo:



- PR\_BZUTG\_Ingresso\_0038261\_20231002 per FERCAM VENTURES srl

non essendo pervenuta l'informazione antimafia nel termine previsto dal comma 3 dell'art. 92 del d.lgs. 159/2011, si procede ugualmente alla stipula del presente accordo.

Si precisa inoltre che "FERCAM spa" risulta già iscritta nella sezione 6 dell' "Elenco dei fornitori, prestatori di servizi ed esecutori di lavori non soggetti a tentativo di infiltrazione mafiosa (ex art. 1 L. 190/2012 e D.P.C.M. 18.04.2013)" della Prefettura di Bolzano mentre per "UNICREDIT LEASING spa", si è ritenuto di poter prescindere dalla richiesta, ricorrendo l'ipotesi di cui all'art.83 del D.Lgs.n.159/2011, essendo gli istituti bancari iscritti all'apposito Albo delle imprese sottoposte alla vigilanza bancaria e finanziaria della Banca d'Italia, istituto di diritto pubblico regolato da norme nazionali ed europee

Qualora emerga SUCCESSIVAMENTE e in qualunque momento la sussistenza a carico dei soggetti proponenti di cause 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 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 DLgs 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.**

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

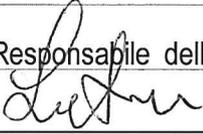
**Art. 16 – Disposizioni finali.**

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

\*\*\*\*\*

Letto, confermato e sottoscritto

Sommacampagna, li 06.03.2024

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

- per FERCAM spa e FERCAM VENTURES srl:

BAUMGARTNER Thomas 



- per UNICREDIT LEASING spa:

KASTLUNGER Georg 