

Registro scritture private n. 427

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. 5400 del 07.04.2015 come integrata con
prot. n. 14027 del 12.07.2016 e n. 14408 del 18.07.2016.

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.



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



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. 50/2016) anche quella proposta con i prot. nn. 5400/2015, 14027/2016 e 14408/2016, intestata al Sig. Miglioranzi Corrado, per la riconversione di un'area occupata da allevamenti intensivi in area per insediamenti produttivi in via Tezze di Caselle, per mq edificabili 6.967 e Csa pari ad € 238.755;

- 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

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

il sig. Miglioranzi Corrado nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in



Sommacampagna via [REDACTED], c.f. [REDACTED] in qualità di proprietario delle aree in trasformazione, di seguito per brevità indicati anche come "i proponenti" o "il soggetto attuatore";
d'ora in poi anche denominate, le "parti"

SI CONVIENE E STIPULA IL SEGUENTE ACCORDO

Art. 1 – Disposizioni Generali

M. L.
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 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, nonché 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

Sturben
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 esclusa del singolo interesse, di cui ciascuna parte è affidataria.

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

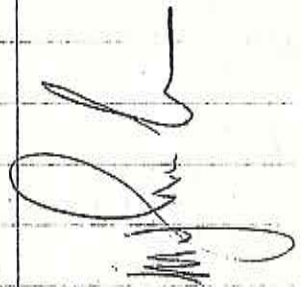


Pianificazione" e/o "Manifestazione di Interesse" prot. nn. 5400/2015, 14027/2016 e 14408/2016, già oggetto di positiva valutazione dal parte del Consiglio Comunale giusta delibera n. 50 del 18.07.2016 in premessa richiamata.

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 si intende allegata allo stesso, ancorché non materialmente unita al medesimo ma depositata agli atti del fascicolo, la documentazione tecnico - amministrativa depositata con il predetto protocollo, 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. sarà attuato come segue:

- 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 potrà essere attuata, previa verifica di assoggettabilità a VAS dell'intervento, attraverso l'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 e fatto 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 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), qualora previsto e ricorrano le condizioni tecniche stabilite dall'art. 22 lett. b) e c) del D.P.R. 380/01.

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, con la procedura prevista al punto C.

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

- superficie territoriale in trasformazione (terreno catastalmente censito al fg. 17 mapp. 1477 e 1536) di mq catastali 17.154;
- superficie coperta massima a solo uso produttivo = mq 6.967;
- superficie lorda di calpestio che produce "valore immobiliare", = mq 6.967;
- le predetta superficie di calpestio comprende gli eventuali corpi ufficio, su un solo livello, ad esclusivo servizio delle attività produttive da insediare;
- non è previsto l'insediamento di alloggi di custodia e/o di servizio.

Si concorda pertanto che, come indicato nella documentazione integrativa depositata giusto prot. 14042 del 12.07.16, la superficie "commerciale" complessiva del complesso residenziale proposto è pari a mq 2.064, come calcolata nella manifestazione di interesse approvata.

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



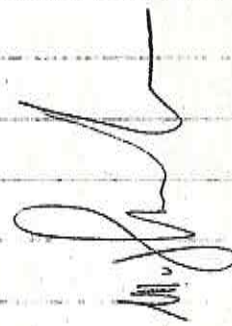
e/o degli strumenti attuativi necessari per l'esecuzione degli interventi, fossero entrate in vigore e/o in fase di salvaguardia specifiche Norme Tecniche, siano esse di livello locale che di rilievo regionale e/o nazionale, che comportassero, dimostratamente, la riduzione della capacità edificatoria 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.

Le parti si danno 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.L., ma che risulta subordinata (ai sensi di legge) all'approvazione del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

I proponenti si fanno quindi garanti nei confronti del Comune l'eventuale inadempimento di quanto sopra previsto che dovesse comportare l'impossibilità di realizzare gli interventi previsti nella "Manifestazione di Interesse" citata, rinunciando sin d'ora a qualunque rivalsa e/o risarcimento nei confronti del Comune laddove tale inadempimento dovesse comportare la DECADENZA del presente Accordo.

Le parti si danno, inoltre, 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.

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.



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 inoltre, 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 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.) 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 previste dalla normativa per l'autorizzazione degli interventi (Via – Vas – Vinca) non connesse con l'approvazione del Piano degli Interventi.


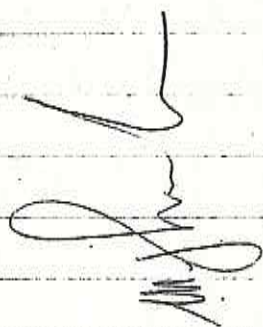


Relativamente all'imposta sul valore aggiunto connessa con la realizzazione di opere e/o cessioni immobiliari, con riferimento al parere espresso dal competente ufficio comunale, in atti, si da atto che:

- 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 o conseguenti al 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 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 le opere che dovranno essere realizzate per l'ambito di intervento 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. (Testo da inserire se necessario o coerente



con le finalità dell'Accordo).

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

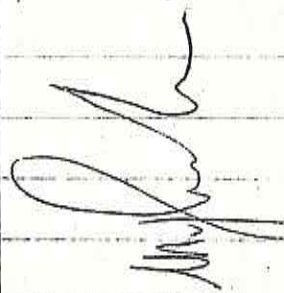


preventivo assenso consiliare;

- 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.

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

- il Contributo di sostenibilità finalizzato alla sottoscrizione del presente ACCORDO è fissato nella misura di € 238.755 (duecentotrentottomilasettecentociquantacinque) e sarà corrisposto con le modalità, le garanzie e i tempi previsti dal successivo art. 7;
- il predetto contributo viene versato, in forma monetaria, 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. 5342/2015 e 13914/2016.
Il Comune, al fine di garantire l'equo trattamento di tutti gli operatori economici interessati e la massima trasparenza amministrativa, ha recepito con delibera del Consiglio Comunale n. 100 del 22.12.2016, le modalità di calcolo previste nel Documento Programmatico del Sindaco, nelle procedure comunali di 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.

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 che il Contributo di Sostenibilità Ambientale (Csa) sopra individuato, viene corrisposto in forma monetaria.

Con riferimento alla realizzazione 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) non è prevista la realizzazione di opere a scomputo integrale e/o parziale del Csa concordato;
- 3) per le opere di urbanizzazione primaria dell'ambito si applica quanto previsto dal precedente art. 4 per la cui applicazione il proponente procederà, in sede esecutiva (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 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.

Qualora per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente punto 3, 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).

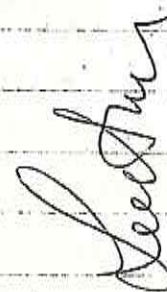
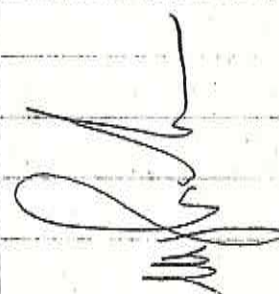
Laddove il soggetto attuatore non consegnasse e cedesse le opere riferibili al presente articolo, il Comune potrà incamerare le predette garanzie fideiussorie, senza opposizione da parte del soggetto attuatore medesimo e senza che su tale possibilità possa incidere l'eventuale parziale realizzazione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

Art. 7 – Versamento in forma monetaria del Csa.

Le parti si danno atto che il soggetto attuatore, in relazione al Contributo di Sostenibilità Ambientale proposto con la Manifestazione di Interesse accolta dal Comune, quantificato in € 238.755 (duecentotrentottomilasettecentociquantacinque) ha già versato alla Tesoreria Comunale, giusto bonifico bancario in data 14.06.2017 la somma di € 11.938 (euro undicimilanovecentotrentotto) pari al 5% del totale dell'importo previsto, per la quale si rilascia quietanza con la firma del presente ACCORDO.



Le parti, con riferimento alla rimanente somma di € 226.817 (euro duecentoventiseimilaottocentodiciassette), necessaria a formare il Contributo di Sostenibilità Ambientale da versare al Comune, convengono la seguente forma di versamento rateale:

- I. versamento dell'importo di € 59.689 (cinquantanovemilaseicentoottantanove) pari al 25% della totale dovuto entro 60 gg. dalla data di adozione del Piano degli Interventi che recepisce la Manifestazione di Interesse presentata;
- II. versamento dell'importo di € 59.689 (cinquantanovemilaseicentoottantanove) pari al 25% del totale dovuto entro 60 gg. dalla data di approvazione del Piano degli Interventi che recepisce la Manifestazione di Interesse;
- III. versamento dell'importo di € 107.440 (centosettemilaquattrocentoquaranta) pari al 45% del totale dovuto entro 90 gg. dalla data di presentazione del progetto edilizio - urbanistico (P.U.A.) per l'ottenimento del provvedimento autorizzativo previsto all'art. 3.

Contestualmente al versamento di cui al punto III il proponente dovrà altresì versare le eventuali somme residue derivanti dalle disposizioni degli artt. 5 e 6.

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 totale delle somme sopra indicate ai punti I. - II. e III., della durata di anni 5 (durata delle previsioni urbanistiche del P.I.) dalla di sottoscrizione che, qualora non svincolata ai sensi dell'art. 9, dovrà intendersi espressamente, con apposita clausola contrattuale da inserire nella polizza, automaticamente 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 agli artt. 5 e 6 avverrà solo ad accertato adempimento di quanto previsto e dopo l'approvazione del collaudo tecnico amministrativo delle opere, 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.

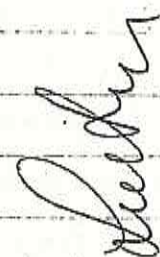
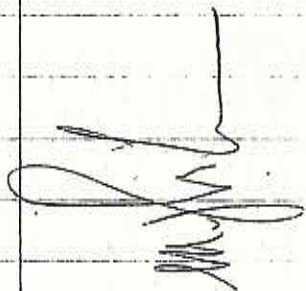
La polizza di garanzia dovrà contenere espressamente tale clausola.

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 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 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, che pertanto dovranno contenere tale clausola.

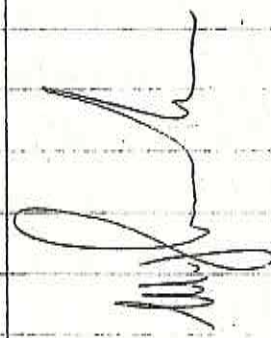
Le parti si danno atto che, qualora le previsioni urbanistiche concordate non risultino realizzate entro i termini di validità del Piano degli Interventi e/o dei conseguenti eventuali Piani Urbanistici Attuativi e/o Permessi di Costruzione, secondo le modalità ed i termini di legge, l'entrata in vigore 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 modalità di OMOGENEIZZAZIONE degli stessi prevista 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 fine di ottenerne il l'inserimento nel successivo P.I., 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 e/o



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 restate, 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.

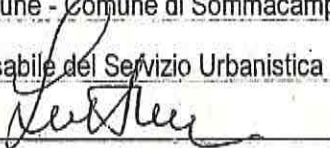
Per quanto non previsto si rinvia alla disciplina della L. 241/90.

Letto, confermato e sottoscritto

Sommacampagna, il 16.06.2017.

per il Comune - Comune di Sommacampagna:

Il Responsabile del Servizio Urbanistica



per il Soggetto attuatore :

