

Registro scritture private n. 444

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. 2919 del 07.02.2018 (nella quale sono
confluite le Manifestazioni di Interesse prot. n. 5339 del 07.04.2015 e prot. n.
5178 del 21.03.2016)

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 sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

Essi hanno natura strumentale, essendo finalizzati a garantire la concreta attuabilità delle 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 urbanistica nel momento in cui viene approvato lo strumento di

10/13

Luca



pianificazione..

Conseguentemente, per la parte non attuata, gli Accordi 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) previsto dal 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 la delibera del Consiglio Comunale n. 04 del 15.02.2018 è stata esaminata la Manifestazione di Interesse, acquisita agli atti comunali con prot. n. 2919 del 07.02.2018 intestata a Service Center Catullo s.r.l., nella quale sono confluite, con le opportune modifiche ed integrazioni, le precedenti Manifestazioni di Interesse intestate alla medesima Società (o suoi danti causa), la prima riferita ad aree site in Loc. Pezzarara ed acquisita agli atti comunali con prot. 5339 del 07.04.2015 e la seconda, integrativa della prima, riferita ad aree site in Loc. Caselle, acquisita agli atti comunali con prot. 5178 del 21.03.2016;

- Con la medesima delibera consiliare n. 04 del 15.02.2018, detta Manifestazione di Interesse prot. n. 2919/2018 è stata ritenuta accoglibile e congrua rispetto al calcolo del Contributo di Sostenibilità previsto nel Documento Programmatico del Sindaco e quindi è stata ritenuta meritevole di inserimento nel P.I.;

- La citata Manifestazione di Interesse prot. n. 2919/2018 - suddivisa in due parti ("A" e "B") articolate in più paragrafi - prevede le azioni urbanistiche di seguito descritte, concernenti le menzionate aree:

1) Aree in Loc. Caselle:

➤ attribuzione di una nuova volumetria pari a complessivi mc 2.403,50 (corrispondente ad una superficie lorda di calpestio di mq 697) in ampliamento dei fabbricati esistenti, destinati in parte a motel ed in parte a ristorante, secondo il progetto di massima allegato sub 1 alla Manifestazione di Interesse prot. n. 2919/2018;

➤ trasferimento - nella adiacente Zona oggi classificata Zona F6, su area di proprietà del proponente - delle aree destinate a parcheggio "camper" e "mezzi pesanti" con vincolo di uso pubblico (aventi la superficie complessiva di mq 866,44), nonché di quelle destinate al verde

MM

Luca



"aggiuntivo" previsto dalle Norme della Zona D6 tra le "ulteriori prescrizioni" del P.R.G. (oggi P.I. vigente), realizzate all'interno della Zona attualmente classificata D6 ed aventi la superficie complessiva di mq 7.200; su tali future aree di parcheggio in Zona F6 (come proposto nella Manifestazione di Interesse prot. n. 2919/2018, parte "A", punto "iv") verrà trasferito e confermato il vincolo di uso pubblico, che a suo tempo (con atto del 31.5.2006, n. 13579 rep. e n. 2909 racc. notaio Rosalia Russo) il proponente ha costituito sulle aree ed opere di urbanizzazione, regolarmente collaudate, che lo stesso aveva realizzato in Zona D6 in attuazione del PUA approvato con delibera consiliare n. 29/2002 e modificato con delibera consiliare n. 6/2007;

tali aree in Zona D6 (destinate a parcheggio e oggetto del vincolo da trasferire) sono individuate con le lettere "A" e "B" nella planimetria allegata sub 3 alla Manifestazione di Interesse prot. 2919/2018 mentre il "verde aggiuntivo", è individuato negli elaborati allegati alle predette delibere consiliari n. 29/2002 e n. 6/2007; si dà atto che la Zona F6 in cui verranno traslati il parcheggio e il verde aggiuntivo ha una superficie complessiva mq 9.267;

- destinazione ad uso parcheggio privato (senza pregiudizio degli attuali standard a verde e drenante prescritti dalla vigente disciplina della Zona D6, come recepita nel Piano Attuativo approvato con le delibere consiliari ora citate) delle aree che saranno liberate dal vincolo ad uso pubblico, e che, come già precisato, sono individuate con le lettere "A" e "B" nel citato allegato sub 3;
- realizzazione (sulla base di un progetto da sottoporre al previo nulla-osta

di ENAC) di opere di mitigazione nella Zona attualmente classificata F6, che - a seguito del presente Accordo e dell'approvazione del P.I. che riceverà la proposta di pianificazione prot. n. 2919/2018 - verrà accorpata all'area D6 esistente, per le funzioni più sopra illustrate;

➤ cambio di destinazione urbanistica della porzione di area individuata in detto allegato sub 3 con la lettera "C" (di circa mq 1.174), da Zona attualmente classificata "F4 - Rispetto stradale" e "sedime stradale di progetto", sostanzialmente utilizzabile per soli fini agricoli, a Zona di verde privato (oggi F6), da accorparsi alle aree di mitigazione ambientale previste dal P.A.T. ("interventi di mitigazione degli impatti aeroportuali" - art. 8y delle N.T.), in coerenza con l'attuale destinazione urbanistica, prevista dal P.R.G. , oggi P.I. vigente (Zona F6) nonché in conformità a quanto previsto nella planimetria allegata (sub 3) alla Manifestazione di Interesse prot. 2919/2018; si dà atto che la superficie di tale area è inclusa nella superficie di mq 9.267 della Zona F6, precedentemente indicata;

➤ cambio di destinazione urbanistica della porzione di area indicata nel medesimo allegato sub 3 con la lettera "D" (di circa mq 1.453), da Zona attualmente classificata "F4 - Rispetto stradale" e "sedime stradale di progetto", sostanzialmente utilizzabile per soli fini agricoli, a Zona "D6"; detta porzione è destinata a ricomprendere in parte i sedimi stradali approvati con il Piano Attuativo sopra citato ed in parte aree di "verde privato" e viabilità di servizio interne al Piano medesimo;

➤ quantificazione del CSA da corrispondere per la realizzazione dell'intervento in loc. Caselle in complessivi Euro 56.294,89

Luca

Luca



(cinquantaseimila duecento novantaquattro virgola ottantanove), di cui Euro 37.236,13 (trentasettemila duecentotrentasei virgola tredici) da versare in danaro per la concessione della nuova volumetria ed Euro 19.058,76 (diciannovemila cinquantotto virgola settantasei) da corrispondere in opere di mitigazione (da realizzarsi nell'area oggi classificata F6, di proprietà del proponente, sulla quale verrà trasferito e confermato il vincolo di uso pubblico più sopra richiamato) oppure in denaro (in caso di mancata approvazione del progetto delle predette opere di mitigazione da parte di ENAC);

2) area sita in loc. Pezzarara:

- conferma della destinazione turistico / alberghiera dell'intera area costituente l'attuale sottozona D3/2a, come perimetrata ed individuata nella Variante n. 24 al P.R.G. (oggi P.I. vigente), anche con possibile cambio formale della "sigla" di individuazione sulle tavole del P.I. che riceverà il presente Accordo, e conferma della volumetria complessiva di 12.000 mc (comprensiva di quella esistente), come previsto dalla citata Variante 24; per il resto, sostituzione della Scheda Norma e degli Elaborati di detta Variante 24, con una nuova disciplina di Zona che, per l'ambito territoriale della predetta sottozona D3/2a (mantenendo ferma la possibilità di realizzare nuovi volumi fino al predetto limite massimo di 12.000 mc), preveda quanto segue:

- (a) il recupero dei volumi esistenti e la realizzazione di nuovi volumi, utilizzando il modello urbanistico dell'edificazione a "corte", anche su più ambiti spaziali, interni al perimetro della attuale sottozona D3/2a, al fine di ottenere, pur in presenza di edificati fisicamente

Luca Pezzarara

distinti, un aggregato edilizio ed urbanistico, concettualmente unitario, benché organizzato attorno a spazi aperti distribuiti ed articolati in forme diverse, anche nel rispetto del regime delle proprietà;

(b) l'esecuzione degli interventi descritti nella precedente lettera (a), subordinatamente alla previa presentazione ed approvazione di un Piano Urbanistico attuativo di iniziativa privata, che potrà anche essere realizzato per comparti o unità minime di intervento;

(c) la possibilità di esecuzione sugli immobili esistenti, purché legittimamente realizzati, di tutti gli interventi di cui all'art. 3 lettere da (a) a (d) del D.P.R. 380/01, ivi compresi quelli di ristrutturazione, comunque intesi, che non comportino, salvo i casi consentiti dalla legge, incrementi volumetrici;

➤ cambio di destinazione urbanistica dell'intera area costituente l'attuale sottozona D3/2b, di cui alla citata Variante n. 24 al P.R.G. (oggi P.I. vigente), da Zona turistico / alberghiera a Zona agricola con le possibilità edificatorie previste dagli artt. 44 e 45 della L.R. Urbanistica n. 11 del 2004, a servizio della conduzione dei fondi agricoli ai quali verrà accorpata;

➤ rinuncia del proponente all'approvazione della Variante Verde (oggetto delle delibera di Giunta Comunale n. 102/2016 e di Consiglio Comunale n. 39 del 2016), da formalizzare successivamente al recepimento del presente Accordo nel Piano degli Interventi, in quanto (con tale recepimento) le previsioni di cui alla richiesta Variante Verde risulteranno inserite nel P.I.;

LM

Scuderi



➤ notifica al Comune, da effettuare dopo l'approvazione della Variante Urbanistica che recepirà il presente Accordo nel Piano degli Interventi e che renderà eseguibili, occorrendo tramite PUA, gli interventi edilizi descritti nelle precedenti lettere "a", "b" e "c", dell'atto con cui il proponente rinuncia a quanto segue:

(1) agli effetti giuridici della sentenza del TAR Veneto n. 2431/2005 (che ha annullato la delibera di adozione della Variante n. 24 al P.R.G., su ricorso di Pezzarara srl, dante causa del proponente);

(2) all'appello incidentale e alla difese svolte dal proponente nell'appello n. 7289/2005 RG (proposto dal Comune di Sommacampagna avverso la citata sentenza del TAR Veneto n. 2431/2005), con compensazione delle spese di lite e suddivisione in parti uguali delle competenze del CTU, ing. Iovino;

(3) al ricorso al TAR Veneto n. 2113/2008 (avverso la delibera regionale di approvazione della Variante n. 24 al P.R.G.);

- Le parti si danno atto che nella Manifestazione di Interesse prot. n. 2919/2018, il proponente ha dichiarato:

(i) di essere consapevole che l'intervento in loc. Caselle risulta ubicato in ZONA A di Rischio Aeroportuale e che il relativo piano (tecnicamente già approvato da ENAC) di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 32 del 18.02.2013 (che verrà recepito ed approvato all'interno del nuovo Piano degli Interventi) limita l'edificazione in detta zona, soprattutto con riferimento alla tipologia urbanistica richiesta dal proponente;

(ii) di impegnarsi ad attivarsi autonomamente (ferme restando le attività istituzionali previste in sede di formazione ed approvazione del P.I. ed in

considerazione della delicatezza tecnico ambientale della proposta soprattutto per quanto attiene alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS) per ottenere il nulla-osta di ENAC in merito all'intervento in loc. Caselle: ciò prima della definitiva approvazione del P.I. e nelle more di applicazione del citato Piano di Rischio, in considerazione del fatto che detto intervento non determinerà un sostanziale incremento del carico antropico e quindi del rischio Aeroportuale;

(iii) di essere consapevole che il parere favorevole alla Manifestazione di Interesse prot. 2919/2018 espresso dal Consiglio Comunale e così pure il recepimento del presente Accordo nella delibera di adozione del P.I. non vincolano il Comune ad approvare il P.I. in via definitiva, nel caso in cui non venga acquisito, previamente, il nulla-osta di ENAC previsto dalla normativa per le aree soggette a vincolo aeroportuale;

(iv) di essere consapevole che il mancato ottenimento di detto nulla-osta prima dell'approvazione definitiva del P.I., e comunque entro 120 giorni dall'invio ad ENAC della richiesta di nulla-osta, qualora la stessa non venga evasa (intendendosi in tal caso formato il silenzio diniego), priverà di ogni efficacia lo stipulando Accordo, con la conseguenza che le due aree oggetto della Manifestazione di Interesse prot. n. 2919/2018 resteranno assoggettate alle previsioni urbanistiche attualmente vigenti, in attesa di una nuova pianificazione, sicché le parti saranno liberate da ogni reciproco impegno e da ogni correlativa responsabilità;

- Per la formalizzazione della sopra descritta proposta di pianificazione, con la deliberazione consiliare n. 4/2018, è stato dato mandato alla Giunta Comunale di

LCM

Luca



procedere, prima e ai fini del recepimento della stessa nel P.I., alla definizione di uno schema di accordo Pubblico privato (sulla base dello schema tipo in uso) che contenga anche i termini per il versamento al Comune del previsto Contributo di Sostenibilità;

- Con delibera di Giunta Comunale n. 127 del 28.06.2018, immediatamente eseguibile, in adempimento alle direttive consiliari sopra richiamate, è stato approvato il testo del presente Accordo Pubblico – Privato;

tutto ciò premesso e ritenuto pattuale

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

IL

COMUNE di SOMMACAMPAGNA, con sede in Sommacampagna (VR) Piazza Carlo Alberto n. 1, codice fiscale 00259810232, rappresentato dall'Arch. Paolo Sartori, nato a Villafranca di Verona (VR) il 17.05.1960, **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. 6 del 29.12.2017, di seguito per brevità indicato anche come il **"Comune"**;

E

la ditta SERVICE CENTER CATULLO srl con sede in Sommacampagna (VR), via Aeroporto n. 22/c P.Iva: 02485590232, in persona del legale rappresentante sig. Dalla Bernardina Marcello nato a Verona (VR) il 27. Agosto 1956, a questo atto espressamente autorizzato nella sua qualità di Amministratore Unico in precedenza e di seguito, per brevità, indicato anche come **"il proponente"** o **"il soggetto attuatore"**
E d'ora in poi congiuntamente 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, ivi compresa l'integrazione alle originarie Manifestazioni di Interesse, depositata in data 07.02.2018 con il prot. 2919, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente ACCORDO e si impegnano ognuno per la propria competenza, responsabilità e disponibilità a darvi attuazione secondo gli obblighi e gli impegni a ciascuno attribuiti.

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, si obbligano consensualmente 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 titolare.

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. 2919 del 07.02.2018 (nella quale sono confluite le Manifestazioni di interesse prot. n. 5339/2015 e prot. n. 5178/2016), già oggetto di positiva valutazione da parte del Consiglio Comunale,

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

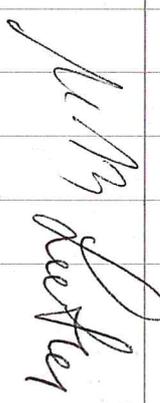


giusta delibera n. 4 del 15.02.2018 in Premessa richiamata.

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 e si intende allegata allo stesso, ancorché non materialmente unita al medesimo ma depositata agli atti comunali, 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.

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, da sottoporre (occorrendo) a verifica di assoggettabilità a VAS;
- b) tramite una specifica individuazione, negli elaborati di piano, di ciascun ambito di intervento con regolamentazione rinviata a specifiche Schede Norma riportanti i dati urbanistici di progetto in coerenza con quelli previsti nella Manifestazione di Interesse accolta dal Consiglio Comunale, da sottoporre (**occorrendo**) a verifica di assoggettabilità a VAS;
- c) tramite apposita previsione che subordini la realizzazione degli interventi edilizi (come inseriti nel Piano degli Interventi) alla previa approvazione, salvo i casi di seguito indicati di intervento edilizio diretto, di un Piano Urbanistico attuativo (P.U.A.) ex art. 20 della L.R. 11/04, anche in riforma di eventuali Piani già depositati ancorché non approvati, da sottoporre (occorrendo) a verifica di assoggettabilità a VAS, in quanto gli interventi proposti sono subordinati alla realizzazione di specifiche opere di urbanizzazione del territorio e/o di mitigazione ambientale, che li rendano compatibili e sostenibili, in applicazione del D.Lgs 152/06 e della specifica normativa regionale in tema di Valutazione



Ambientale Strategica, oppure (quando più oltre previsto) tramite Permesso edilizio convenzionato, a norma dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/01;

- d) in ogni caso, con salvezza della successiva necessaria richiesta dei Permessi di costruzione (art. 20 del D.P.R. 380/01) e/o della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), qualora previsto e qualora ricorrano le condizioni tecniche stabilite dall'art. 23 lett. b) del D.P.R. 380/01, con obbligo di pagare il contributo di costruzione, a norma degli artt. 16 - 17 e 19 del D.P.R. 380/01, ad esclusione di quello previsto dall'art. 16 c. 4 lett. d-ter) che viene assolto in applicazione del presente Accordo.

Le parti si danno reciprocamente atto, con riferimento alla "Proposta di Pianificazione" e/o "Manifestazione di Interesse" prot. n. 2919/2018, che la capacità edificatoria massima che verrà inserita nel Piano degli Interventi, è la seguente:

➤ quanto all'ambito in loc. Caselle:

- nuova volumetria realizzabile in ampliamento del fabbricato esistente destinato parte a motel ed in parte a ristorante = mc 2.403,50;
- nuova superficie lorda di calpestio (slp), che produce "valore immobiliare" = mq 697;

il tutto in conformità agli elaborati allegati sub 1 alla Manifestazione di Interesse prot. n. 2919/2018.

La parti danno atto che il recepimento della Manifestazione di Interesse prot. 2919/2018, con riferimento all'ambito di Caselle, determinerà quanto segue:

- i) le aree destinate a parcheggio "camper" e "mezzi pesanti" con vincolo di uso pubblico (aventi la superficie complessiva di mq 866,44), nonché le aree destinate a verde "aggiuntivo" (come prescritto dalle NTA della Zona D6 "ulteriori prescrizioni" del P.R.G., oggi P.I. vigente) aventi la superficie

LM

Lubber



complessiva di mq 7.200, che il proponente ha realizzato in esecuzione del Piano Attuativo approvato con le delibere consiliari n. 39/2002 e 6/2007, saranno trasferite e localizzate nella adiacente Zona attualmente classificata F6, destinata nel P.A.T. vigente alla realizzazione di aree di verde privato vincolato per la mitigazione degli impatti ambientali connessi con l'infrastruttura aeroportuale;

con la convenzione ex art. 28bis del D.P.R. 380/01, da stipulare a cura e spese del proponente, verrà traslato - sulle future aree a parcheggio in Zona F6 - il vincolo di uso pubblico che a suo tempo (con atto in data 31.5.2006 n. 13579 rep. e n. 2909 racc. notaio Rosalia Russo) il proponente ha costituito sulle aree della limitrofa Zona D6, oggetto del PUA ora menzionato;

ii) correlativamente le aree (ricomprese in Zona D6), che con il trasferimento del sopra citato vicolo verranno svincolate dalla destinazione ad uso pubblico, saranno destinate, nel rispetto del menzionato PUA, a parcheggio ad uso privato, senza pregiudizio degli standard a verde e drenante, stabiliti dal medesimo PUA;

iii) la porzione di area, individuata con la lettera "C" nella planimetria "allegato sub 3" alla Manifestazione di Interesse accolta, avente la superficie di mq 1.174 circa, verrà inclusa nell'area destinata a verde privato vincolato aggiuntivo di mitigazione ambientale, di cui al precedente punto i);

iv) la porzione di area, individuata con la lettera "D" nella planimetria "allegato sub 3" alla Manifestazione di Interesse accolta, avente la superficie di mq 1.453 circa, verrà inclusa nelle aree di pertinenza della limitrofa Zona D6 (esistente) destinata alla sosta attrezzata, in quanto interessata dalla viabilità di accesso e di uscita dall'ambito medesimo;

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

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

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

➤ quanto all'ambito in loc. Pezzarara:

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

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

Luca



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

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

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

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

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

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

presentazione della Manifestazione di Interesse prot. n. 2919/2018; conseguentemente concordano che, qualora, prima della presentazione dei progetti edilizi e/o degli strumenti attuativi necessari per l'esecuzione degli interventi, entrassero in vigore e/o in fase di salvaguardia specifiche Norme Tecniche, siano esse di rilievo regionale e/o nazionale, che determinassero, dimostratamente, la riduzione della capacità edificatoria assegnata, si procederà alla REVISIONE del presente Accordo al fine di OMOGENIZZARE i valori assegnati con le nuove disposizioni normative, senza variazioni di "capacità" edificatoria.

Le parti si danno infine 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" prot. n. 2919/2018, in base alla quale è stato calcolato e ritenuto reciprocamente congruo il Contributo di Sostenibilità Ambientale previsto dal Documento Programmatico del Sindaco.

Restano salvi (se ed in quanto applicabili al caso concreto) i criteri ed i limiti di flessibilità più favorevoli al proponente stabiliti dalla normativa di settore, come recepiti dal Piano degli Interventi od eventualmente fissati nel Piano di Assetto del Territorio (art. 20 L.R. 11/2004 e art. 8 Norme tecniche PAT).

Art. 4 – Oneri ed obblighi del soggetto attuatore

Fatto salvo quanto previsto dal secondo capoverso del presente articolo e dal successivo articolo 9, il proponente si obbliga a dare diretta attuazione agli interventi previsti nel presente Accordo successivamente all'approvazione del Piano degli Interventi che lo recepisce, a condizione che quest'ultimo ne consenta l'immediata presentazione senza ulteriori condizioni.



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

Il soggetto attuatore si obbliga fin d'ora a provvedere a proprie 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 mitigazione ambientale in riferimento agli impatti derivanti dall'infrastruttura aeroportuale.

Rientrano, in tali fattispecie, anche le spese da sostenere per l'ottenimento – ove occorra – delle valutazioni ambientali (Via – Vas – Vinca) previste dalla normativa per l'approvazione dei singoli interventi, non connesse quindi a quelle più generali previste per l'approvazione del Piano degli Interventi (le quali saranno a carico del Comune nell'ambito della relativa procedura), nonché quelle per l'ottenimento dei nulla-osta ENAC.

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, lett. d-ter del D.P.R. 380/01, al maggior valore generato da interventi 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. 4 del 2018) nel demandare alla Giunta Comunale gli adempimenti connessi alla sottoscrizione del presente Accordo da recepire nel 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;

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

- il Contributo di Sostenibilità Ambientale (Csa) finalizzato alla sottoscrizione del presente Accordo, è fissato nella misura di Euro 56.294,89 (cinquanta seimila duecentonovantaquattro virgola ottantanove) e sarà corrisposto parte in forma monetaria (Euro 37.236,13) e parte in opere di mitigazione ambientale (Euro 19.058,76), con le modalità, le garanzie e nei tempi indicati dai successivi artt. 6 e 7, nonché con salvezza di quanto previsto all'art. 5 lett. d) in caso di diniego del nulla-osta dell'ENAC;
- il predetto contributo viene versato in applicazione dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter, del D.P.R. 380/01, in relazione al maggior valore generato dalla variazione urbanistica dell'ambito di intervento in loc. Caselle, che verrà approvata dal Comune, ed attesta l'interesse pubblico che, per detto ambito, riveste la "Proposta di Pianificazione" e/o "Manifestazione di Interesse" prot. n. 2919 del 15.02.2018; ad esso si aggiunge l'interesse pubblico a porre fine e a definire, anche in via transattiva, il contenzioso ultradecennale in atto con il proponente (e suoi danti causa) in relazione all'ambito di intervento in loc. Pezzarara; con riferimento al Csa, il Comune fa constare che, al fine di garantire l'equo

Luca...



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 per la quantificazione del citato Contributo di Costruzione;

➤ il calcolo del contributo di costruzione, dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione ed eventuale contributo per lo smaltimento rifiuti, ai sensi degli artt. 16 – 17 e 19 del D.P.R. 380/01 e 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 (SCIA), dandosi atto reciprocamente che le tariffe unitarie e/o forfetizzate utilizzate in sede di stesura e/o presentazione della Manifestazione di Interesse attengono unicamente alla quantificazione del Csa ivi richiesto e previsto;

➤ l'ammontare del Csa da versare in forma monetaria è stato determinato detraendo dal Csa complessivo, sopra fissato in Euro 56.294,89, l'equivalente importo delle opere di mitigazione ambientale (Euro 19.058,76), indicate nella Manifestazione di Interesse prot. 2919 del 07.02.2018, come in essa previste, le quali verranno realizzate (previo nulla-osta ENAC) su area di proprietà del proponente da assoggettare a vincolo di uso pubblico, come più sopra indicato (art. 3).

Le parti si danno atto e concordano altresì che l'APPROVAZIONE del progetto delle predette opere di mitigazione 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

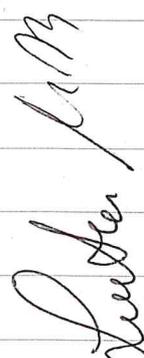
relativo Permesso di Costruzione.

Art. 5 – Approvazione Progetti per la realizzazione delle opere di mitigazione ambientale e la traslazione delle aree destinate a verde e parcheggio con vincolo d'uso pubblico, come previsto dalla 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 proponente corrisponderà una parte del Contributo di Sostenibilità Ambientale (Csa), sopra individuato, mediante l'esecuzione delle opere di mitigazione più oltre descritte, e provvederà a traslare le aree a verde privato e parcheggio "mezzi pesanti" e "camper" più oltre individuate dalla Zona attualmente classificata come D6 (oggetto del Piano Attuativo approvato con le citate delibere n. 39/2002 e n. 6/2007) alla adiacente Zona attualmente classificata F6, destinata nel P.A.T. approvato ad accogliere interventi di mitigazione degli impatti ambientali derivanti dall'infrastruttura aeroportuale.

Con riferimento a quanto sopra, si dà atto che:

- a) l'importo dei lavori necessari alla realizzazione delle opere previste risulta inferiore alla soglia indicata dall'art. 35 del D.Lgs. 50/2016, al di sotto della quale il codice dei contratti pubblici consente l'affidamento diretto;
- b) alle opere previste non risultano applicabili le disposizioni dell'art. 20 del D.Lgs. 50/2016, come peraltro 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 liberalità e gratuità ...", condizioni che non ricorrono nel caso in esame trattandosi di "scomputo" dalla quota di contributo di costruzione, indicato come Contributo di Sostenibilità



Ambientale nel Documento Programmatico del Sindaco, posto alla base del progettando nuovo Piano degli Interventi, commisurato, ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-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) le opere di mitigazione consistono nella realizzazione (nella Zona attualmente classificata parte come verde privato vincolato - F6 e parte destinata a sedime stradale di progetto e relativa fascia di rispetto, comprensiva delle aree indicate con la lettera "C" nell'allegato 3 alla Manifestazione di Interesse) di un'area verde di circa mq 8.400,56, la cui superficie si ottiene detraendo dalla superficie complessiva della Zona F/6 (mq 9.267) l'area a parcheggio "camper" e "mezzi pesanti" (mq 866,44); detta area verde sarà caratterizzata dalla piantumazione di essenze arboree ed arbustive funzionali all'abbattimento degli inquinanti derivanti dall'infrastruttura aeroportuale e coerente con i relativi vincoli aeronautici;

d) nel caso in cui ENAC neghi, con provvedimento espresso o tacito, il proprio nulla-osta all'intervento di mitigazione ambientale, il proponente verserà al Comune la corrispondente quota di Csa (Euro 19.058.76) entro 60 giorni da detto diniego (espresso o tacito);

e) la traslazione delle aree destinate a parcheggio "mezzi pesanti" e "camper" con vincolo d'uso pubblico (individuate con le lettere "A" e "B" nella planimetria allegata sub 3 alla Manifestazione di Interesse prot. 2919/2018) e a verde aggiuntivo (incluse nel PUA sopra menzionato) avverrà mediante realizzazione (nella adiacente Zona attualmente classificata come verde privato vincolato - F6) di aree destinate a verde aggiuntivo, della superficie di mq 7.200 e di aree desinate parcheggio "mezzi pesanti" e "camper" per una superficie (destinata ad

uso pubblico) non inferiore a mq 866,44; il progetto riferito a dette aree di proprietà della proponente verrà redatto in conformità alla planimetria allegata sub 3 alla Manifestazione prot. n. 2919/2018;

f) le aree di proprietà del proponente, incluse nella Zona attualmente classificata come verde privato vincolato (F6), sulle quali sarà traslato e realizzato il parcheggio, verranno assoggettate (occorrendo, previo frazionamento) a vincolo di destinazione pubblica, in sede di rilascio del previsto PdC ex art. 28bis del D.P.R. 380/01, tramite sottoscrizione della relativa convenzione;

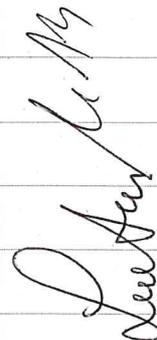
g) il proponente procederà, in sede esecutiva (PdC convenzionato), al deposito del progetto esecutivo delle opere redatto secondo le modalità tecniche previste dal Codice dei Contratti (art. 23) per i "progetti esecutivi" e del relativo preventivo di spesa, atto a dimostrare sulla base dei correnti prezzi di mercato, il valore delle opere medesime;

h) in sede esecutiva (PdC convenzionato), 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;

i) laddove il soggetto attuatore **non completasse** nei termini previsti le opere riferibili al presente articolo, il Comune potrà incamerare le garanzie fideiussorie di cui al successivo art. 7, senza opposizione da parte del soggetto attuatore e senza che l'escussione delle garanzie possa essere impedita dall'eventuale parziale realizzazione delle opere medesime.

Art. 6 CESSAZIONE DEL CONTENZIOSO IN ATTO

Il proponente si obbliga a notificare al Comune di Sommacampagna – entro il sessantesimo giorno successivo all'approvazione del Piano degli Interventi che



recepisce la Manifestazione di Interesse accolta e che renderà eseguibili gli interventi edilizi in Loc. Caselle – l'atto di rinuncia agli effetti giuridici della sentenza del TAR Veneto n. 2341/2005 (che ha annullato la delibera comunale di adozione delle Variante n. 24 al P.R.G.), con contestuale rinuncia all'appello incidentale e alla difesa nell'appello al Consiglio di Stato n. 7289/2005 (proposto dal Comune avverso la ora citata sentenza del TAR Veneto); il Comune si impegna a sottoscrivere per accettazione della compensazione delle spese di lite (e conferma della suddivisione in parti uguali delle competenze del CTU, ing. Iovino) l'atto di rinuncia del proponente.

Il proponente si obbliga altresì a notificare al Comune, entro lo stesso termine, anche l'atto di rinuncia al ricorso al TAR Veneto n. 2113/2008 (avverso la delibera regionale di approvazione della Variante n. 24 al P.R.G., ora P.I. vigente) che il Comune si impegna a sottoscrivere per accettazione della compensazione delle spese di lite.

Il proponente, infine, si obbliga a rinunciare alla Variante Verde, richiesta con prot. n. 3768 del 02.03.2016, notificando al Comune di Sommacampagna apposito atto entro 60 giorni dalla approvazione definitiva del P.I..

Art. 7 – Versamento in forma monetaria del Csa e garanzie fideiussorie.

In relazione al Contributo di Sostenibilità Ambientale proposto con la Manifestazione di Interesse accolta dal Comune (art. 3), da versare in forma monetaria e quantificato in Euro 37.236,13 (diconsi euro trentasettemila duecentotrentasei virgola tredici), il Comune dà atto che il soggetto attuatore ha già versato alla Tesoreria Comunale, come da ricevuta in data 28.06.2018, la somma di € 1.861,13 pari al 5% del totale dell'importo previsto, per la quale rilascia quietanza con la firma del presente ACCORDO.

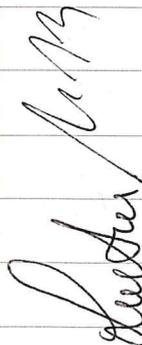
Con riferimento alla rimanente somma di € 35.375 (trentacinquemila trecento settanta cinque), necessaria a completare il Contributo di Sostenibilità Ambientale da versare

in denaro al Comune, le parti convengono la seguente forma di versamento rateale:

- I. versamento dell'importo di € 8.843,75 (ottomila ottocento quarantatre virgola settantacinque) 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 € 8.843,75 (ottomila ottocento quarantatre virgola settantacinque) 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 € 17.687,50 (diciassettemila seicentottantasette virgola cinquanta) pari al restante 45% entro 90 gg. dalla data di presentazione del progetto edilizio per l'ottenimento del provvedimento autorizzativo, previsto all'art. 3, riferito all'intervento da realizzare in loc. Caselle.

Le parti fanno constare che, a garanzia del versamento degli importi sopra indicati, il soggetto attuatore, al momento della sottoscrizione del presente ACCORDO, ha consegnato al Comune una polizza fideiussoria, a prima richiesta, dell'importo di EURO 35.375, pari al totale delle somme sopra indicate ai punti I. – II. e III., rilasciata da ITAS Mutua con sede in Piazza delle Donne Lavoratrici, 2 - Trento, Agenzia di Bussolengo in data 04.07.2018, contenente l'attestazione di iscrizione nell'Albo degli Intermediari Finanziari previsto dall'art. 106 del D.Lgs 385/1993 e successive modificazioni degli istituti garanti, ciascuna avente durata quinquennale (pari alla durata delle previsioni urbanistiche del P.I.) e contenente la clausola di automatico rinnovo, alla scadenza, di tre anni in tre anni fino alla lettera di svincolo del Comune.

Nel caso che il proponente non provvedesse ai versamenti previsti, il Comune procederà a notificare l'accertato inadempimento contrattuale e provvederà ad



incamerare l'importo non pagato attraverso l'escussione (anche parziale) della fideiussione.

Si da atto che la polizza fideiussoria risulta sostanzialmente coerente con lo schema tipo allegato dalla delibera di Giunta Comunale n. 105 del 07.06.2017 e che, con apposita clausola, detta polizza garantisce anche il pagamento del corrispettivo spettante al Comune in caso di recesso del soggetto attuatore (consentito nei limiti stabiliti dall'art. 10), e garantisce altresì il pagamento della penale spettante al Comune in caso di risoluzione del presente Accordo per inadempimento del soggetto attuatore (come previsto dall'art. 11): in entrambi tali casi, il fideiussore sarà tenuto a versare al Comune, a semplice motivata richiesta dello stesso, un importo pari al **20%** dell'intera somma garantita.

Art. 8 – Svincolo e/o riduzione delle garanzie fideiussorie.

Il Comune, per il tramite del Responsabile del Servizio Urbanistica, provvederà ad autorizzare, di volta in volta su richiesta del proponente, dopo avere accertato il versamento delle singole rate previste dall'art. 7, la riduzione dell'importo assicurato – garantito.

Le parti si danno atto ed accettano senza riserva ed eccezione alcuna che lo svincolo della polizze previste dall'art. 7 avverrà solo dopo che il Comune avrà accertato l'esatto adempimento di tutti gli obblighi che il presente Accordo pone a carico del soggetto attuatore.

Art. 9 – Rapporti con i terzi.

Il soggetto attuatore // la proprietà, fino al completo svincolo delle polizze di cui all'articolo precedente, 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 sarà rilasciata solo previa dichiarazione con la quale il cedente indichi 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 sottoscrizione di un nuovo Accordo avente i medesimi contenuti, impegni e finalità e quindi senza variazione dei contenuti e delle clausole qui stabilite nonché, occorrendo, previa consegna al Comune di una fideiussione per il pagamento degli importi ancora dovuti (in sostituzione delle polizze già consegnate) da costituire con le medesime modalità e contenente tutte le clausole previste agli articoli precedenti.

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 a contrarre con la Pubblica Amministrazione, come previsto dall'art. 32 - quater del Codice medesimo, e neppure dovrà risultare:

- a. in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o avere 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; scioglimento; decadenza delle previsioni urbanistiche.

Per sopravvenuti e dimostrati motivi di interesse pubblico (e previa adozione di apposita deliberazione consiliare in tal senso), il Comune può recedere unilateralmente dal presente ACCORDO, con obbligo di provvedere alla restituzione delle somme versate dal proponente e/o al pagamento delle opere di mitigazione ambientale, eventualmente già legittimamente eseguite ai sensi dell'art. 5.

Handwritten signature



Tale pagamento corrisponderà al valore delle opere già eseguite e/o delle aree acquisite come risultanti dai relativi progetti esecutivi approvati e/o dai frazionamenti eventualmente già predisposti, previa perizia di stima degli uffici comunali.

Dopo l'approvazione della variante al Piano degli Interventi che recepisce la Manifestazione di Interesse e prima dell'approvazione del PUA, qualora - per cause non imputabili al proponente bensì (come lo stesso dovrà provare) ad Autorità e/o Enti diversi dal Comune (es: Stato, Regione, Soprintendenza) - la trasformazione della porzione di territorio interessata dovesse risultare inattuabile (per esempio, per l'impossibilità di predisporre un progetto tecnico - economico che superi le eventuali prescrizioni e/o limitazioni imposte da detti Enti ed Autorità), le parti si incontreranno per verificare in contraddittorio quanto sopra e, nel caso, per dare atto della impossibilità sopravvenuta ad attuare il presente ACCORDO (art. 1463 cod. civ.) e concordare tempi e modalità per la restituzione degli importi versati e per il pagamento di eventuali opere di mitigazione legittimamente eseguite ai sensi dell'art. 5, fermo restando che il proponente dovrà farsi carico di tutte le conseguenze di natura privatistica rispetto ad eventuali soggetti terzi e dovrà tenere indenne e manlevare il Comune da ogni pretesa avanzata dai terzi medesimi, in relazione a quanto sopra.

Qualora per motivi indipendenti dalla volontà o da atti del Comune e non riconducibili ad una delle cause più sopra indicate, il soggetto attuatore intendesse recedere dal presente ACCORDO, sia prima che dopo l'approvazione della variante urbanistica al P.I. che lo recepisce, fatte salve tutte le conseguenze civilistiche e di natura privatistica delle quali il soggetto attuatore risponderà direttamente, manlevando il Comune da ogni pretesa avanzata da terzi a qualunque titolo coinvolti nel recesso, il soggetto medesimo dovrà corrispondere al Comune un importo pari al 20% del

Contributo di Sostenibilità (sopra fissato in Euro 56.294,89), a titolo di corrispettivo per il recesso, come previsto dall'art. 1373 cod. civ.; il Comune potrà incassare detto corrispettivo anche tramite escussione della garanzia fideiussore sopra prestata, che dovranno pertanto riportare tale clausola.

Qualora il Comune abbia già incassato parte delle somme concordate a titolo di Csa, tratterrà gli importi versati corrispondenti al predetto 20% e restituirà l'eccedenza al proponente nei tempi e nei modi che verranno concordati.

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 comporterà la decadenza delle previsioni urbanistiche e/o edilizie non attuate, fatte salve le iniziative autorizzate ed iniziate, 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 previsti 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 l'inserimento nel successivo P.I., fatto salvo l'obbligo di adeguamento del Csa in relazione al necessario aggiornamento dei valori immobiliari di riferimento.

Luciano



Art. 11 – Risoluzione

Le parti concordano che il presente ACCORDO risulterà, ai sensi e per gli effetti del Codice Civile (art. 1453 e segg.), automaticamente risolto per fatto e colpa del soggetto attuatore - con ciò intendendo che quanto in esso previsto decadrà - qualora (a seguito di espressa diffida notificata dal Comune al destinatario a mezzo PEC o altro mezzo consentito dall'ordinamento) il soggetto attuatore si rifiuti di ottemperare in tutto o in parte, entro il termine che gli verrà assegnato, agli obblighi derivanti da presente ACCORDO specificati nella diffida, in relazione alla quale l'interessato avrà facoltà di far pervenire eventuali osservazioni.

Decorso inutilmente il termine assegnato e accertato il persistente inadempimento agli obblighi specificati nella diffida, il Comune invierà al soggetto attuatore il provvedimento di DECADENZA e procederà alla escussione della garanzia fideiussoria fino alla concorrenza di un importo pari al 20% del Contributo di Sostenibilità (sopra fissato in EURO 56.294,89) che il Comune tratterà a titolo di penale a norma dell'art. 1382 del Codice Civile.

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 – CESSAZIONE DEGLI EFFETTI PER MANCANZA DI NULLA-OSTA DI ENAC.

Con la sottoscrizione del presente atto, il proponente conferma le dichiarazioni rese e gli impegni assunti con la Manifestazione di Interesse prot. 2919/2018 (il cui contenuto è dettagliatamente riportato in premessa) e in particolare conferma

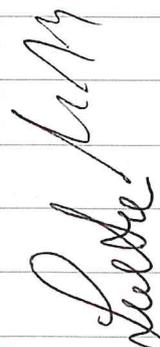
l'impegno ad attivarsi autonomamente per ottenere, prima della definitiva approvazione del P.I., il nulla-osta di ENAC all'esecuzione dell'intervento di ampliamento in loc. Caselle e delle opere di mitigazione ivi previste, in quanto l'intera trasformazione urbanistica concordata ricade in Zona A di Rischio Aeroportuale.

Le parti, al fine di definire i rapporti e le rispettive competenze in merito alla procedura ENAC, convengono che, immediatamente dopo la sottoscrizione del presente Accordo (entro max gg. 15), il proponente depositerà presso il Comune tutta la Documentazione Tecnica necessaria e prevista dalla normativa di settore per l'inoltro dell'istanza di nulla-osta all'ENAC; nella predisposizione di tale documentazione, il proponente dovrà avvalersi di un professionista abilitato, la cui esperienza in tale tipo di procedura dovrà risultare da apposito curriculum (da consegnare al Comune) e che sottoscriverà, per quanto di competenza la documentazione medesima, garantendone la conformità a Norme e Regolamenti.

Il Comune farà propria (per quanto di competenza, sotto il profilo tecnico) la predetta documentazione e, dopo averne controllato la coerenza con quanto stabilito nel presente Accordo, la invierà ad ENAC, unitamente all'Accordo medesimo ed alla Delibera del Consiglio Comune, n. 4 del 15.02.2018.

Si dà atto che il mancato ottenimento di detto nulla-osta, prima dell'approvazione definitiva del P.I., e comunque entro 120 giorni dall'invio ad ENAC della richiesta (qualora la stessa non venga evasa, con conseguente silenzio diniego), priverà di efficacia il presente Accordo.

Conseguentemente entrambe le aree (in loc. Caselle e in loc. Pezzarara) interessate dalle azioni urbanistiche sopra descritte e oggetto del presente Accordo, resteranno assoggettate (in attesa di una nuova pianificazione) alle previsioni urbanistiche attualmente vigenti e le parti saranno liberate da ogni reciproco impegno e da ogni



correlativa responsabilità, fatto salvo l'obbligo del Comune di provvedere alla restituzione delle somme versate al momento della sottoscrizione del presente Accordo, entro 60 giorni dalla richiesta.

Art. 13- Controversie.

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

Art. 14 – Pubblicità.

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

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

Art. 15 – Privacy.

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

Art. 16 – Spese.

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

Art. 17 – Disposizioni finali.

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

Letto, confermato e sottoscritto

Sommacampagna, li 05.07.2018

per il Comune - Comune di Sommacampagna:

il Responsabile del Servizio Urbanistica

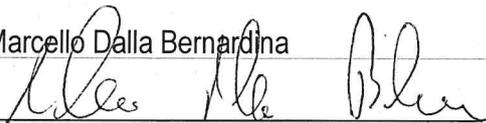
Arch. Paolo Sartori



per il Soggetto attuatore :

Il Legale Rappresentante di SERVICE CENTER CATULLO srl

Marcello Dalla Bernardina



SERVICE CENTER CATULLO S.R.L.

CON UNICO SOCIO

Via Aeroporto, 22/C - CASELLE
37066 SOMMACAMPAGNA (VR)
Cod. Fisc. e P. IVA 0248559 023 2

