

Allegato al prot. 5422/16
Lustini

CONVENZIONE

Tra

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA (VR), in persona di....., domiciliato per la carica nella residenza municipale, _____, C.F. e P. IVA _____, autorizzato a sottoscrivere il seguente atto, come da delibera n. _____, da una parte, detto anche di qui in avanti "il Comune"

e

LINERI LEONELLO, legale
rappresentante dell'IMMOBILIARE ALFA S.R.L.,

RUFFO GIANCARLO

- RUFFO NAIR ANTONIETTA - RUFFO

PATRIZIA

TURRINI LUIGINA

(di qui in avanti Ruffo - Turrini)

PREMESSO CHE

a) La società Immobiliare Alfa è proprietaria di un'area censita al Catasto Terreni in Comune di Sommacampagna (VR), Foglio 17, mappale n. 1262 della superficie catastale pari a mq. 23.267. L'area è individuata in giallo nella planimetria **allegata sub 1**);

b) I signori Ruffo - Turrini sono comproprietari di un'area censita al Catasto Terreni in Comune di Sommacampagna (VR), Foglio 17, mappale n. 1066, 1064 e 209 della superficie catastale totale pari a mq. 27.839 di cui mq. 22.617 classificata come Z.T.O. D2/E e mq. 5.222

classificata come Z.T.O. F6. L'area è individuata in giallo nella planimetria allegata sub 1);

c) Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Sommacampagna l'area descritta nei punti sub a) e sub b) è classificata come Z.T.O. D2/E - Commerciale, direzionale, artigianale di servizio e parte in zona F6;

d) In base alle Norme Tecniche di Attuazione vigenti per l'area classificata come Z.T.O. D2/E è previsto un indice di edificabilità pari a 1 mc/mq e quindi per entrambe le aree, pari a mq. 45.884 catastali catastali, è possibile un'edificazione pari ad una volumetria di 45.884 mc.

e) Il Comune ha già attivato la procedura per l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio ed a tal fine, con deliberazione n. 151 del 3 agosto 2006 della Giunta Comunale ha adottato il documento preliminare ed il primo rapporto ambientale, ed ha approvato lo schema di accordo di pianificazione con la Regione Veneto, successivamente sottoscritto in data 8 agosto 2006;

f) Con deliberazione n. 170 del 21 settembre 2006 la Giunta Comunale ha approvato l'inizio della concertazione, mentre con deliberazione n. 105 del 12 giugno 2008 la Giunta Comunale ha preso atto della conclusione della fase di concertazione predisponendo anche gli elaborati grafici presentati in sala consiliare in data 2 luglio 2008;

g) con deliberazione n. 2 del 19/01/2009 il Consiglio comunale ha adottato il PAT che è stato approvato dalla Conferenza dei Servizi del 18/12/2012;

h) per quanto riguarda le aree indicate nei punti sub a) e sub b)

il Comune ha ritenuto di destinarle ad *"ambiti di riequilibrio dell'ecosistema di Caselle"*, ed ha conseguentemente ritenuto che la precedente previsione di P.R.G. fosse incompatibile con vincoli o indirizzi strategici, regolamentando le aree con gli artt. 8e, 8x ed indirettamente anche con l'art. 8w delle Norme Tecniche come da allegato sub 2) che riporta lo stralcio della Tavola 4 presentata in sala consiliare in data 2 luglio 2008, e lo stralcio delle Norme Tecniche;

i) gli artt. 8w ed 8x delle Norme Tecniche dell'approvando Piano di Assetto del Territorio prevedono quanto segue:

j) *"8w. Ambiti per la formazione di parchi urbani o riserve naturali: sono destinate alla formazione di parchi urbani o riserve naturali le aree rappresentate come tali nella Tav. 4, nonché quelle rappresentate, nella stessa Tav. 4, come zone ad elevata naturalità e quelle definite come Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema dell'abitato di Caselle. Tutte le aree suddette possono formare oggetto di transazioni o convenzioni di compensazione o credito edilizio che ne prevedano il trasferimento alla proprietà comunale. Tali aree sono classificate dal PI come aree per servizi pubblici (standard urbanistici) di cui all'art. 31, par. 2-e) della L.R. 23/04/2004 n. 11. Trattandosi di aree destinate all'uso pubblico, fino al momento dell'acquisizione alla proprietà pubblica è vietato qualunque intervento che possa compromettere o ridurre l'entità e la qualità della vegetazione e del suolo di dette aree.*

k) *8x. Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema di Caselle: questi ambiti sono una specificazione delle aree descritte al punto precedente, con la particolarità che possono formare oggetto di accordi di concertazione e/o accordi pubblico/privato finalizzati alla loro acquisizione al patrimonio pubblico.*

l) con Deliberazione n. 203 del 28/10/2011 la Giunta Comunale ha preso atto e fatto propria la documentazione allegata alla medesima delibera, quale risposta formale e tecnica alle osservazioni pervenute nei periodi temporali 22/01/2009 - 23/03/2009 e 29/11/2010 - 25/01/2011;

m) tra le osservazioni esaminate dalla Conferenza dei Servizi vi è anche la n. 75, presentata da Immobiliare Alfa e Ruffo, e sulla quale l'Amministrazione comunale ha espresso un articolato parere che prevede anche la possibilità di utilizzo in loco di parte della compensazione prevista a favore dei privati in conseguenza della trasformazione urbanistica prevista dal P.A.T., riducendo la superficie destinata a verde/parco;

n) è interesse del Comune regolamentare le aree indicate ai punti sub a) e sub b) per mantenere, almeno in parte, la sua destinazione alla funzione prevista dal Piano di Assetto del Territorio e cioè come ambito di riequilibrio dell'ecosistema di Caselle;

o) il Piano di Assetto del Territorio prevede la possibilità che le aree indicate ai punti sub a) e sub b) possano essere oggetto di accordi di concertazione e/o accordi pubblico/privato finalizzati alla loro acquisizione al patrimonio pubblico, nonché formare oggetto di transazioni o convenzioni di compensazione o credito edilizio che ne prevedano il trasferimento alla proprietà comunale;

p) l'art. 6 della legge regionale n. 11/2004 prevede che l'accordo costituisca parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede e che venga recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione;

q) In conseguenza dell'accoglimento dell'osservazione n. 75 da parte della Conferenza dei Servizi Immobiliare Alfa ed ai signori Ruffo - Turrini, hanno proposto, ai sensi dell'art. 6 della legge regionale del Veneto n. 11/2004, ed in applicazione di quanto previsto dagli artt. 7, 8e, 8w ed 8x delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio, di concordare il mantenimento di parte della volumetria prevista dal vigente P.R.G. sulle aree indicate ai punti sub 1) e sub 2) e di compensare parzialmente il residuo volume mediante un credito edilizio;

r) Con deliberazione del Consiglio Comunale del 2 marzo 2015 è stato approvato il Documento programmatico del Sindaco per la formazione del Piano degli Interventi;

s) Nel predetto documento preliminare viene prevista la conferma delle proposte di convenzione già presentate a condizione che esse siano compatibili con le modalità di determinazione del contributo di sostenibilità indicato nel Documento programmatico del Sindaco per la formazione del Piano degli Interventi;

t) Pertanto è necessario adeguare la precedente proposta di convenzione alle nuove previsioni contenute nel documento preliminare ed in particolare adeguare la determinazione della compensazione e del contributo di sostenibilità alle indicazioni dettate dall'Amministrazione comunale con il documento programmatico del Sindaco;

u) Nel calcolo della compensazione si deve tenere conto del fatto che nel previgente P.R.G. l'area non aveva una destinazione agricola ma come Z.T.O. D2/E - Commerciale, direzionale, artigianale di servizio con una propria capacità edificatoria e che lo stesso P.A.T. approvato

dall'Amministrazione ha previsto il diritto alla compensazione;

v) Il Comune ritiene fondamentale che l'area indicata ai punti sub 1) e sub 2) venga destinata alle finalità previste dall'approvato Piano di Assetto del Territorio, e che si perfezioni l'accordo coi privati ed il parziale trasferimento della volumetria, perché in tal modo vengono raggiunte le seguenti finalità di pubblico interesse:

1) la liberazione dell'area dalla precedente previsione del P.R.G. e la sua destinazione conforme alle previsioni del Piano di Assetto del Territorio;

2) la cessione volontaria di parte dell'area stessa e la realizzazione delle opere di mitigazione.

r) le parti riconoscono che, nell'applicazione dei parametri con i quali calcolare il credito edilizio l'area indicata ai punti sub 1) e sub 2) deve assumere un valore diverso da quello normalmente previsto per le aree che nel vigente P.R.G. hanno una destinazione agricola in quanto da tempo l'area ha una possibilità anche legale di edificazione, essendo già classificata come Z.T.O. D2/E - Commerciale, direzionale, artigianale di servizio.

CONSIDERATO CHE

- l'art. 11 della L. 241/1990, per finalità di pubblico interesse senza pregiudizio per i terzi, consente all'Amministrazione Comunale di concludere accordi con privati finalizzati a determinare il contenuto discrezionale di atti di pianificazione urbanistica;

- l'art. 6 della legge regionale del Veneto n. 11/2004, consente ai Comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse

pubblico, per perseguire la perequazione urbanistica, per individuare gli interventi di miglioramento della qualità urbana, attraverso il credito edilizio, e per consentire compensazioni che permettono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguate capacità edificatorie su altre aree, previa cessione dell'area oggetto di vincolo;

- gli artt. 7 ed 8e, 8w, 8x delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio approvato risultano conformi a quanto previsto nel presente atto che, anzi, ne realizza la previsione;

- l'art. 8, lettera k, delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio stabilisce che nello sviluppo residenziale deve sempre essere destinata a edilizia residenziale pubblica o convenzionata una quota almeno pari al 20% della nuova residenza introdotta con ogni P.I., escludendo però la parte destinata al credito o alla compensazione;

- in data 18/12/12 si è tenuta la Conferenza dei Servizi che ha definitivamente approvato il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Sommacampagna;

- dopo diversi incontri, Immobiliare Alfa ed i signori Ruffo - Turrini hanno presentato al Comune un'ipotesi di accordo;

- nel caso in esame sussistono le condizioni di legge per stipulare un accordo in forza delle norme sopra richiamate;

tutto ciò premesso tra le parti

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

1) Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente accordo.

2) Le parti prendono atto che la Conferenza dei Servizi del 18/12/2012 ha approvato il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Sommacampagna accogliendo l'osservazione n. 75 e consentendo così di sottoscrivere il presente accordo e che in data 2 marzo 2015 è stato approvato il documento preliminare del Sindaco per la formazione del Piano degli Interventi;

3) Il Comune da una parte e Immobiliare Alfa ed i signori Ruffo - Turrini dall'altra concordano su quanto di seguito indicato e conseguentemente assumono reciprocamente i relativi obblighi per realizzare quanto ivi previsto.

4) Il Comune di Sommacampagna si impegna:

4.1) a confermare, per parte dell'area indicata ai punti a) e b) delle premesse, lo stralcio dal Piano di Assetto del Territorio dalla previsione di area incompatibile con vincoli ed indirizzi strategici ed a sottoporre, ove necessario, alla procedura di asseverazione VAS il recepimento delle previsioni contenute nel presente accordo. Lo stralcio del vincolo avverrà sull'area contornata in colore rosso nell'allegata planimetria **sub 3**);

4.2) a prevedere per l'area stralciata, pari a mq. 17.700 circa, che rappresenta l'ambito di intervento, una destinazione urbanistica che consenta la realizzazione di un insediamento a carattere residenziale con possibilità di realizzare anche quota parte di destinazioni commerciali connesse a quella residenziale nei limiti previsti dalle norme tecniche di attuazione. La superficie fondiaria dei lotti sarà pari a mq. 10.400 circa, mentre la volumetria complessiva consentita sull'area è pari a mc. 22.180,20;

4.3) a concedere un'ulteriore volumetria compensativa per il

sacrificio imposto ai privati pari a mc. 8.000,00 sotto forma di credito edilizio con destinazione residenziale. Resta inteso che tale volumetria compensa il sacrificio imposto al privato per il vincolo posto sull'area e sottintende che sia posto a carico dell'Amministrazione il compito di individuare e permutare un'area che consenta di utilizzare il suddetto credito edilizio. Tuttavia, qualora entro 24 mesi dall'approvazione definitiva del presente accordo l'Amministrazione non avesse ancora individuato un'area idonea, il privato potrà agire liberamente ed individuare esso stesso un'area idonea, concordando con l'Amministrazione un ulteriore credito edilizio, non inferiore a 3.000 mc. che consenta al privato di compensare anche l'onere di acquisizione dell'area necessaria.

4.4) a concedere una volumetria compensativa aggiuntiva pari a mc. 1.000,00 sotto forma di credito edilizio con destinazione residenziale, per la cessione dell'area di mq. 5.222 proprietà Ruffo - Turrini ed avente destinazione F6;

4.5) ad adottare, anche mediante una variante parziale e specifica al Piano degli Interventi (ex P.R.G.), la variante urbanistica che consenta l'intervento di cui al punto sub 4.2) entro 6 mesi dall'approvazione del presente accordo, e ad approvarla nei tempi previsti dalla legge regionale del Veneto n. 11/2004. L'Amministrazione si impegna ad adottare ed approvare la variante urbanistica con la procedura più veloce tra quelle consentite dalla legge regionale del Veneto n. 11/2004, e ciò anche in assenza dell'approvazione del Piano degli Interventi che regolamenti l'intero territorio comunale;

4.6) ad adottare la variante urbanistica che consenta l'utilizzazione del credito edilizio di cui ai punti sub 4.3 e 4.4 entro sei mesi decorrenti dal momento in cui la parte privata comunicherà al Comune di Sommacampagna l'esatta individuazione dell'area, nell'ambito dell'intero territorio comunale, su cui dovrà essere utilizzato il credito edilizio concesso (fermo restando quanto previsto al punto 4.3), e ad approvarla nei tempi previsti dalla legge regionale del Veneto n. 11/2004. Resta ferma la valutazione in capo all'Amministrazione dell'idoneità e compatibilità dell'area individuata dal privato ai criteri generali fissati dal Piano di Assetto del Territorio, valutazione che, tuttavia, dovrà essere congrua, logica, coerente e specificamente motivata nel caso essa dovesse essere negativa per il privato.

4.7) a classificare come opere di urbanizzazione le opere di mitigazione e compensazione ambientale eventualmente da realizzare dal privato sull'area da cedere all'Amministrazione nei limiti previsti dal contributo di sostenibilità come indicato nell'allegato sub 5) e calcolato con le modalità individuate nel documento programmatico del Sindaco.

4.8) a considerare soddisfatti gli obblighi di cessione degli standard secondari dovuti per la realizzazione degli interventi urbanistici mediante la cessione di parte dell'area sulla quale saranno eventualmente da realizzare le opere di compensazione e mitigazione ambientale e ciò con riferimento all'intera volumetria concessa con il presente accordo.

4.9) a consentire al privato l'individuazione di un'area sulla quale utilizzare il credito edilizio concesso con il presente accordo sull'intero territorio comunale, indipendentemente dalle singole AA.TT.OO.

comunali;

4.10) a concordare con il privato una procedura ed una tempistica di realizzazione delle opere di compensazione e mitigazione ambientale, se dovute, che preveda la suddivisione degli edifici da realizzare sull'area di cui al punto sub 4.1) e 4.2) in tre stralci funzionali, la contestuale esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle opere di compensazione e mitigazione ambientale, il rilascio immediato dei permessi di costruire che riguardano il primo stralcio (definito discrezionalmente dalla parte privata) e condizionando il rilascio dei permessi di costruire riguardanti il secondo ed il terzo stralcio alla realizzazione completa delle opere di compensazione e mitigazione ambientale.

4.11) a concedere al privato una ulteriore volumetria, nelle modalità che verranno indicate dall'Amministrazione con il Regolamento attuativo dell'accordo in relazione alla legge regionale n. _____ nel caso di interventi di edilizia eco-sostenibile.

4.12) a non applicare la nuova previsione per l'edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 8, lettera k delle N.T. approvate con il PAT, all'intera volumetria concessa con il presente accordo trattandosi di fattispecie esclusa dall'obbligo di individuazione della percentuale di edilizia residenziale pubblica in quanto riguarda il credito e/o la compensazione concessa ai proprietari per l'area individuata dal PAT come ambito di riequilibrio dell'ecosistema dell'abitato di Caselle.

5) A fronte degli obblighi assunti dall'Amministrazione la parte privata, sulla base del documento preliminare del Sindaco approvato deliberazione del Consiglio Comunale del 2 marzo 2015 e second il calcolo

del contributo di sostenibilità di cui all'allegato sub 5) si obbliga:

5.1) a cedere al Comune di Sommacampagna, con la sottoscrizione della convenzione urbanistica, a titolo di standard secondario e area destinata alla realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione, l'area indicata ai punti sub a) e sub b) delle premesse detratta la parte sulla quale verrà realizzato l'intervento urbanistico di cui ai precedenti punti sub 4.1) e 4.2) e contornata in blu nella tavola allegata sub 4). La cessione, dovrà ritenersi anche come adempimento dell'obbligo di cessione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria per gli interventi urbanistici di cui ai punti sub 4.2), 4.3), 4.4) e 4.11);

5.2) a realizzare sull'area ceduta, nei tempi previsti al precedente punto 4.10), e nei limiti del contributo di sostenibilità, se dovuto sulla base dei conteggi indicati nell'allegato 5, e come compensazione per il credito edilizio concesso con gli interventi di cui ai punti sub 4.2), 4.3), 4.3), e 4.5), le opere di mitigazione sulla base di un progetto approvato dall'Amministrazione unitamente al piano urbanistico attuativo che dovrà essere presentato per la realizzazione dell'intervento residenziale;

5.3) a non impugnare davanti al Giudice Amministrativo, né con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, gli atti di adozione ed approvazione del Piano di Assetto del Territorio comunale e del Piano degli Interventi, a condizione che in detti atti siano stati integralmente e puntualmente recepiti tutti gli accordi previsti nella presente convenzione. Eventuali inadempimenti del Comune, anche provvisori, legittima Immobiliare Alfa ed i signori Ruffo - Turrini ed i loro aventi causa, ad impugnare e/o contestare gli atti lesivi del loro interesse, fermo restando

ogni azione di risarcimento e/o indennizzo dovuto per l'inadempimento.

6) Le parti prendono atto che il presente accordo viene sottoscritto ai sensi dell'art. 6 della L.R. Veneto n. 11/2004 e che lo stesso dovrà essere recepito nello strumento urbanistico generale e ne diverrà parte integrante determinando l'obbligo per il Comune di darvi attuazione. Con la sottoscrizione dell'accordo da parte dei privati, e con l'approvazione dello stesso da parte del Consiglio Comunale di Sommacampagna le obbligazioni reciproche assunte diverranno irrevocabili. Il Comune, pertanto, non potrà sottrarsi all'esecuzione dell'accordo se non per cause di forza maggiore estranee alla volontà del Comune stesso che non potrà procedere alla modifica unilaterale dell'accordo e delle obbligazioni ivi contenute.

7) Le parti dichiarano che, con la integrale ed esatta esecuzione di tutti gli obblighi previsti nella presente convenzione, non avranno più nulla da pretendere l'una dall'altra in relazione alla modifica della destinazione urbanistica delle aree sopra menzionate, e ciò anche in riferimento alle pretese di tipo risarcitorio ed indennitario.

9) La trasformazione urbanistica prevista con il presente accordo resta condizionata alla positiva valutazione da parte degli enti superiori coinvolti per legge nel procedimento di approvazione del Piano di Assetto del Territorio. Resta inteso che gli adempimenti riguardanti la verifica di compatibilità ambientale, non dipendenti dall'attività dell'Amministrazione comunale, sospendono il decorso dei termini previsti dal presente accordo.

Costituiscono allegati alla convenzione:

- 1) Planimetria indicante i mappali n. 1066 e 1262;
- 2) Stralcio della Tavola 4 del P.A.T. e delle Norme Tecniche;
- 3) Planimetria dell'area stralciata;
- 4) Tavola indicante l'area da cedere e le caratteristiche fondamentali dell'intervento urbanistico;
- 5) Determinazione del contributo di sostenibilità.

Sommacampagna li 7 aprile 2015.

 Immobiliare Alfa S.R.L.

✕ Ruffo Giancarlo

✕ Ruffo Nair Antonietta



✕ Ruffo Patrizia

✕ Turrini Luigina