



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA
PROVINCIA DI VERONA

Proponente: PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE

AREA 7 - EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA - S.I.T.

NUMERO 51 DEL 20/02/2026

OGGETTO:	Approvazione del progetto per rilascio di Permesso di Costruzione Convenzionato (Art. 28bis del D.P.R. 380/01) per il completamento delle Opere di Urbanizzazione del P.U.A. produttivo denominato "Crocetta" nel Capoluogo. PUAC n. 34 – Scheda Progetto n. 10 del P.I. vigente.
----------	--

Amministratore proponente: GIACOPUZZI DAVIDE

Premessa.

Con delibera della Giunta Regionale n. 556 del 03.05.2013, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 42 del 17.05.2013, è stato ratificato, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/04, il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) già adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 19.01.2009.

Con successive delibere del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2017, n. 33 del 25.03.2019 e n. 34 del 04.04.2019 (già pubblicate nel sito internet) sono state approvate le Varianti n.1 e n. 2 al Piano degli Interventi, mentre con le delibere consiliari n. 28 del 15.05.2025 e n. 43 del 31.07.2025 è stata approvata la Variante n. 3.

Inoltre con delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 29.01.2026 è stata approvata la Variante n. 4 al Piano degli Interventi (P.I.) relativa all'applicazione del D.P.R. 160/10 e L.R 55/2012 – 4/2014 (S.U.A.P.) per l'ampliamento delle aree ad uso produttivo della ditta Savit.

Il P.I. vigente, attraverso le sopra richiamate Varianti 2, ha costantemente confermato la pianificazione attuativa (Piani Urbanistici Attuativi - P.U.A.) previgente e quella in atto, alla data di approvazione delle suddette varianti, anche attraverso l'individuazione ed approvazione di una serie di Schede Progetto, normandone l'applicabilità all'Art. 42 della Norme Tecniche Operative.

In tale quadro urbanistico si inseriscono quindi le disposizioni regolative riferite al PUAC n. 34 – Scheda Progetto n. 10 relativa all'insediamento produttivo denominato "Crocetta" ubicato in fregio all'omonima via del Capoluogo.

Il P.U.A., a suo tempo presentato dalla società Santoni Costruzioni spa e da altri proprietari di piccole aree comprese nell'ambito di intervento, **è stato approvato** nell'anno 2004 in applicazione dell'art. 60 comma 3 dell'allora vigente L.R. 61/85 che ne ha consentito la realizzazione (parziale e per le sole aree in disponibilità dei proponenti) pur in presenza di un "dissenziente", identificato all'epoca nella società Veneta Costruzioni srl, come ben illustrato e precisato **nella delibera di adozione di Consiglio Comunale (n. 51 del 21.10.2004) ed approvazione giusta delibera (sempre consiliare) n. 61 del 20.12.2004**, con contestuale approvazione di una Variante Puntuale al P.R.G. all'epoca vigente (ex Art. 50 c. 4 lett. g - L.R. 61/85) relativa alla rotatoria, prevista in progetto, sulla S.P. 26.

Si ricorda che l'entra in vigore della Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004 era differita (art. 50 comma 1) all'entrata in vigore degli atti di indirizzo ivi prescritti avvenuta a seguito della loro approvazione giusta D.G.R. 3178 del 08.10.2024 e pubblicazione nel BUR Veneto n. 105 del 22.10.2004, cosicché alla data di adozione del P.d.L. (21.10.2004) risulta ancora vigente ed operativamente applicabile la precedente L.R. n. 61 del 1985. Le relative procedure approvative fanno quindi riferimento a tali disposizioni che sono per altro risultate perfettamente compatibili e coerenti con quelle della L.R. n. 11 del 2004.

Nell'ambito di tale intervento nel P.R.G. vigente era prescritto che il 15% della superficie territoriale perimetrata del P.U.A. venisse destinata **a realizzare un Business Innovation Centre quale incubatoio di nuove attività imprenditoriali (B.I.C.)**, la cui superficie (suddivisa tra la proprietà proponente e quella dissenziente) risulta da ultimo prevista nel progetto nella Variante al P.U.A. approvata con D.C.C. n. 65 del 17.12.2008 (Tavola VAR01-04) ed ivi **quantificata in complessivi mq 20.537 dei quali mq 16.039 nella disponibilità dei proponenti e mq 4.498 nella disponibilità del dissenziente.**

Con atto del Notaio d'Argenio in Riva del Garda del 30.12.2004 Rep. 107560 è stata stipulata la prescritta Convenzione Urbanistica avente come principale intestatario (Convenzione e relative fideiussioni) la Santoni Costruzioni spa.

Relativamente alle predette aree da destinare al B.I.C. va ricordato che:

- a) mq 9.382 (di cui mq 7.351 a carico dei proponenti – Monolotto B.I.C. Santoni Costruzioni s.p.a. – e mq 2.031 a carico del dissenziente – Monolotto B.I.C. Veneta Costruzioni – Tavola ES01_03 allegata alla delibera consiliare n. 61/2004 di approvazione del P.d.L.) erano previsti in cessione gratuita al Comune a compensazione della quota di aree a standard secondario prevista, corrispondente al 6,85% della superficie territoriale;
- b) mq 6.900 erano da scomputare dalle aree in cessione al fine della compartecipazione delle aree B.I.C. (dotate di capacità edificatoria) alle spese di urbanizzazione dell'area produttiva (spese di urbanizzazione primaria per strade e sottoservizi in genere – Art. 8 della Convenzione; spese per costruzione della rotatoria sulla S.P. 26 – Art. 10 della Convenzione; spese per la realizzazione della nuova strada verso il depuratore – Art. 10 della Convenzione);
- c) mq 4.255 erano da MONETIZZARSI al valore di cessione / acquisizione di parte delle aree del comparto - Art. 10 della Convenzione.

La somma di tali superfici corrisponde a mq 20.537 è cioè alla superficie prescritta dalle norme di piano.

Con la successiva delibera consiliare n. 65 del 17.12.2008, di approvazione della Variante al P.U.A., veniva modificata la cessione di cui al precedente punto a) riducendo la superficie edificabile del Monolotto B.I.C. Santoni Costruzioni spa dai previsti mq 7.351 a mq 6.991, in ragione della presenza di servitù di passaggio sul lato est del perimetro del P.U.A. quantificata in mq 432,88 (capezzagna preesistente).

Tali aree sono state acquisite al patrimonio comunale con atto del Notaio d'Argenio in Riva del Garda rep. 120277/23336 rogato in data 24.12.2008 per il cui rogito, giusta delibera giunta n. 230/2008, si precisava che le aree da acquisire erano quantificate in mq 6.691 di lotto edificabile; mq 891 di parcheggio e mq 360 di verde pubblico.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel P.U.A. sono stati rilasciati, successivamente alla stipula della convenzione, i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di Costruzione n. 87/05 in data 08.05.2005;
- Permesso di Costruzione n. 4/09 in data 19.01.2009.

A seguito dei ripetuti inutili tentativi di utilizzo / alienazione delle aree edificabili secondo la previsione urbanistica approvata quale Incubatoio per Attività produttive (B.I.C.) e tramite specifico Regolamento approvato con delibera consiliare n. 35 del 2018 (ove si richiamano le delibere consiliari n. 29/2009 - 62/2009), è stata introdotta una variante alle Norme Tecniche del P.R.G. vigente – oggi divenuto P.I., giuste delibere consiliari n. 42 e 55 del 2010, con le quali sono state stralciate le prescrizioni di utilizzo delle aree da acquisire per realizzare di un B.I.C., **sostituendola con una più generica disposizione che ne prevede l'utilizzo a fini urbanistici "produttivi"**, ma da stabilirsi **secondo i progetti che l'Amministrazione Comunale intende attuare.**

Tale variazione normativa attiene unicamente all'area di intervento afferente al P.U.A. in esame (si vedano in proposito le Norme Tecniche del P.R.G. previgente, approvato dal Comitato Tecnico Regionale in data 07.07.2007 al n. 373), confermato dal Piano degli Interventi ed appartiene quindi giuridicamente alle previsioni di attuazione del PUAC 34 – Scheda 10, dandosi atto che nella Scheda stessa tale variante non è stata riportata, ma che risulta CONFERMATA e quindi VIGENTE in base all'Art. 42 della Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

L'attuale stato dei luoghi consegue quindi all'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione relative alla porzione del P.U.A. facente riferimento alle proprietà originariamente proponenti il piano (e quindi firmatarie della convenzione urbanistica), opere che risultano già realizzate (in particolare la rete stradale interna ed esterna al P.U.A.) ed utilizzate (Art. 16 e 17 della convenzione), così come emerge dai seguenti documenti depositati in atti :

- a) in data 21.07.2006 Certificato di collaudo in corso d'opera (Art. 15 della convenzione) delle opere realizzate al 23.05.2006 (lavori iniziati il 13.06.2005) : ciò ha consentito il rilascio dei permessi di costruzione afferenti ai Monolotti compresi nel P.U.A. (con opere di urbanizzazione interne PRIVATE ed a carico dei proponenti – Art. 7 della Convenzione) ;
- b) in data 10.04.2009 Certificato di collaudo in corso d'opera (art. 15 della convenzione) delle opere realizzate al 22.01.2009 (quindi nel rispetto del termine quinquennale stabilito dall'Art. 15 della Convenzione), approvato con delibera giuntale n. 139/2009, con la quale è stata attestata la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste nella parte del P.U.A. facente capo ai proponenti.

Non risultano pertanto essere state realizzate le urbanizzazioni previste sulle aree di proprietà delle ditte originariamente dissenzienti, proprietà della società Veneta Costruzioni srl, e suoi aventi causa.

La Legge Regionale n.11 del 2004 (che ha sostituito la precedente L.R. n. 61/85) ed in particolare, con riferimento al caso in esame, le disposizioni dell'art. 20, stabilisce al comma 10 che il decorso dei termini temporali (confermati - comma 9 - in anni 10 dall'efficacia della delibera di approvazione), comporta ***l'inefficacia per le parti non attuate.***

Per il completamento delle opere, il successivo comma 11, stabilisce la possibilità di proroga temporale di validità del P.U.A. per 5 anni e/o la possibilità di presentazione di un nuovo piano relativo alla parte inattuata e conferma (art. 20 comma 6 ed art 21) nella sostanza le indicazioni operative nel caso di inadempimento degli obblighi convenzionali.

Infatti l'unitile decorso dei termini temporali previsti ha, quale conseguenza della mancata adesione delle proprietà dissenzienti, la possibilità per il Comune di *procedere all'occupazione temporanea o espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti* (Veneta Costruzioni srl) attraverso la formazione di un Comparto Urbanistico (art. 62 della L.R. n. 11 del 2004) e la costituzione di un Consorzio al quale il Comune avrebbe dovuto partecipare stante la proprietà di aree all'interno del P.U.A. (area B.I.C.). Tale partecipazione avrebbe coinvolto l'ente nelle procedure amministrative di formazione e gestione dello stesso nonché in quelle connesse con il finanziamento di tutti gli oneri amministrativi e delle spese di costituzione, senza dimenticare quelle legali (sicuramente si sarebbe innescato un contenzioso con il dissenziente) per l'acquisizione delle aree e per il completamento delle opere di urbanizzazione.

Va evidenziato che la giurisprudenza prevalente in materia ha stabilito che la data di decadenza dei P.U.A. non decorre giuridicamente dalla data di approvazione del P.U.A., bensì dalla data di firma della convenzione urbanistica (nel ns. caso il 30.12.2004) in quanto il **termine di efficacia previsto per i piani di lottizzazione deve intendersi riferito all'esecuzione delle opere di urbanizzazione** e che le **conseguenze della scadenza di efficacia** (vedasi tra l'altro CdS sez. IV 2084/2019 – 3672/2018 – A.P. 28/2014 – 3002/2018 – 4278/2014 – 2868/2018 – 3193/2021 – 3192/2024) **si esauriscono nell'ambito della disciplina urbanistica non potendo invece incidere sulla validità ed efficacia delle obbligazioni assunte dai soggetti attuatori degli interventi.**

Tutto ciò ha generato l'impossibilità di dar corso, anche successivamente al 2014 ed almeno fino al 31.12.2023, ad ogni eventuale provvedimento sostitutivo previsto dall'art. 20 della L.R. n. 11 del 2004 per poter procedere "coattivamente" al completamento delle opere di urbanizzazione.

Nel merito di tali rilevanti aspetti normativi va evidenziato che il termine di efficacia del P.U.A., per effetto di specifiche disposizioni normative e legislative, è stato dilatato nel tempo dai seguenti provvedimenti di legge:

- proroga *ex lege* prevista dall'art. 30 c. 3 bis del D.L. 69/2013 (*decreto del fare*), convertito nella legge 98/2013 e quindi prima della scadenza di efficacia della convenzione, per il quale *il termine di validità ... nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione ... ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati al 31.12.2012, sono prorogati di anni 3* (CdS Sez. IV 23.03.2019 n. 6319), norma che è stata interpretata (in senso restrittivo) dal TAR Veneto (Sez. II n. 743 del 19.06.2019), che ne ha limitato l'applicazione alla *validità delle convenzioni* e non ai relativi piani attuativi; il termine per il completamento dei lavori, in forza di tale disposizione, è slittato al 31.12. 2017;
- proroga *ex lege* prevista dall'art. 10 bis, c. 4, D.L.: 76/2020 (*decreto semplificazioni*) convertito con la legge n. 120/2021 che ha ulteriormente prorogato detti termini di **validità della convenzione dei piani attuativi formati al 31.12.2020 di ulteriori anni 3**, spostando quindi il termine sopra citato al 31.12.2020;
- proroga di 36 mesi dei termini previsti dalle convenzioni di lottizzazione o dagli accordi similari, ***nonché i termini concernenti i relativi piani attuativi e qualunque atto propedeutico formati fino al 31.12.2024***, previsto dal D.L. 31.03.2022 n. 21 convertito con modificazioni dalla legge 25.05.2022 n. 51, che si applica anche *ai piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'art. 30, comma 3-bis del D.L. 69/2013 (punto a) ed all'art. 10 comma 4-bis del D.L. 76/2020 (punto b), cosicché il termine del 31.12.2020 è di fatto stato prorogato al 31.12.2023.*

Con riferimento inoltre alla **TITOLARITÀ** dei diritti edificatori sulle aree ancora non urbanizzate, si evidenzia che :

l'originaria firmataria della convezione, con grande prevalenza di proprietà delle aree inserite nel P.U.A., ditta Santoni Costruzioni spa ha subito nel tempo una serie di trasformazioni societarie :

- con atto Notaio Piccioni in Trento rep. 1156 del 06.09.2017 la Santoni Costruzioni spa è stata trasformata nella "Santoni Costruzioni srl – In Liquidazione" che è rimasta *titolare di ogni rapporto, obbligazione, azione, ragione attiva e passiva facente capo* alla società originaria ed in particolare (come descritto negli Allegati A e B dell'atto) delle proprietà della stessa in Comune di Sommacampagna;
- con Atto del Notaio Piccioni in Trento rep. 2941 del 16.10.2021 è stato revocato, ad ogni effetto di legge, lo stato di liquidazione e quindi lo scioglimento della società, DIVENUTA quindi **Costruzioni Santoni Srl che, per effetto della succitata trasformazione sociale risulta oggi titolare / proprietaria di tutte le aree del P.U.A. originariamente intestate alla Santoni Costruzioni spa.**

l'originaria ditta dissenziente dal progetto del P.U.A. approvato, Veneta Costruzioni srl, risulta aver ceduto i propri diritti alle seguenti ditte:

- con atto Notaio Dondi in Trento rep. 14186 del 03.04.2012 ha ceduto il 50% della proprietà alla ditta Bima Immobiliare srl che risulta proponente dell'Accordo Quadro;
- con atto Notaio Dondi in Trento rep. 14187 del 03.05.2012 ha ceduto il 50% della proprietà alla ditta Airone snc che, a sua volta, con atto del medesimo notaio rep. 18267 del 04.12.2015 ha ceduto 2/10 (20%) di tale proprietà alla ditta Tecno Costruzioni srl; con successivo atto (medesimo Notaio) rep. 21938 del 28.12.2018 Tecno Costruzioni srl ha acquisito ulteriori 3/20 della proprietà (15%);
- con atto del Notaio Dondi in Trento rep. 25115 del 07.12.2021 Airone snc e Tecno Costruzioni srl si sono fuse formando la ditta Airone srl che risulta proponente dell'Accordo Quadro.

Va inoltre preso atto che

la ditta Costruzioni Santoni srl, con atto notarile in data 11.03.2025 rep. 1603/1018 Notaio Sartori in Castelnuovo, ha acquisito da questo Comune il terreno ex BIC censito al catastalmente al fg. 22 mappali n. 1433 e 592 della superficie catastale complessiva di mq di 6.611 e della superficie reale di mq 6.991,30 al prezzo di € 630.000 e quindi ad un valore unitario di € 90,11 mq;

le ditte Santoni Costruzioni srl e Costruzioni Santoni srl con dichiarazione congiunta depositata in data 08.04.2025 (prot. 8221) digitalmente firmata hanno concordato, ciascuna per i diritti di pertinenza, quanto segue:

- Santoni Costruzioni dichiara di aver trasferito a Costruzioni Santoni l'onere per il completamento delle opere di urbanizzazione originariamente previste dalla convenzione del 30.12.2004 e pertanto anche l'onere del completamento delle Opere Residue;
- Costruzioni Santoni dichiara esplicitamente di accettare tale trasferimento e di essere responsabile dell'esecuzione e del completamento delle opere di urbanizzazione così come previste nella Variante PUA, assumendosi ogni obbligo nei confronti del Comune di Sommacampagna;
- Santoni Costruzioni conferma che la fideiussione è e resterà valida ed efficace fino al completamento delle opere residue anche così come previste nella Variante PUA.

In data in data 05.12.2023 prot. 26662, (quindi **entro il termine temporale previsto dalle proroghe ex lege sopra citate per la validità urbanistica del P.U.A.**, tenuto conto che la delibera consiliare approvazione - n. 61 - è del 20/12/2004 - dichiarata immediatamente eseguibile - mentre la convenzione è stata stipulata il 30.12.2004) è stata depositata una proposta di Accordo Quadro sottoscritta da tutte le sopra citate ditte titolari dei diritti edificatori, finalizzata al completamento delle opere di urbanizzazione in adempimento alla convenzione originariamente sottoscritta, con accettazione delle relative clausole tecniche ed urbanistiche in essa previste, ma proponendo una serie di modifiche / varianti alle opere stesse, nel rispetto dell'impianto urbanistico originario e quindi senza comportare Variante al Piano attuativo a suo tempo approvato.

Tale proposta portata, dopo la verifica istruttoria degli uffici preposti, all'esame della Giunta Comunale, competente ai sensi di legge all'approvazione dei P.U.A. e delle relative opere di urbanizzazione, giusta delibera n.71 del 15.05.2025, prevedeva / proponeva quanto segue:

- l'eliminazione della viabilità di accesso ai Monolotti A4 – Bic-1 e BIC-2 del progetto originario connessa con la rotatoria (già realizzata) interna all'ambito;
- la revisione dei perimetri dei predetti Monolotti che vengono unificati in un unico Monolotto (A4) e che assomma tutte le capacità edificatorie previste utilizzando un unico accesso carraio, quale STRADA

PRIVATA, di collegamento del Monolotto con la citata rotatoria interna esistente, che rimane strada pubblica;

- la trasformazione parziale dell'area Verde V4 di mq 1.617, già prevista quale standard aggiuntivo oltre i parametri di legge nel progetto approvato, pur essendo esterna all'ambito di intervento, in parcheggio pubblico (P7) per una superficie di mq 1.122 e la rimanente parte (V4.b) di mq 494 destinata a futura viabilità e pista ciclabile, anche in relazione a quanto previsto nella Variante n. 3 al P.I. (Scheda progetto n. 53), ove è previsto un nuovo accesso carraio al Monolotto A3;
- l'eliminazione delle aree di parcheggio ivi previste aventi una superficie di progetto pari a mq 1.500;
- la realizzazione di un nuovo tratto di pista-ciclo pedonale (C1 e C2) lungo il limite ovest del P.U.A. all'interno del perimetro approvato dell'ambito di intervento originario, fino a collegamento con quella attuale / esistente già realizzata lungo via della Tecnica, con un restringimento in prossimità del fg. 22 mapp. 1447 che andrà risolto a cura e spese dei proponenti, mantenendo la larghezza della stessa pari a quella dei tratti collegati;
- la revisione del perimetro del Monolotto A3, in ragione della previsione del nuovo tratto di pista ciclo-pedonale, che non ha incidenza e/o valenza urbanistica consistendo unicamente in una leggera diversa localizzazione dello stesso nell'ambito di aree già destinate all'edificazione, senza mutamenti dimensionali e/o della capacità edificatoria;
- l'ampliamento del parcheggio P5 con la porzione P6, di mq 122, che ha accesso da via Crocetta all'interno del quale è previsto un nuovo accesso al Monolotto A4-2;
- la risagomatura del Verde V6 al fine di dare continuità alla pista-ciclo pedonale in progetto;
- la previsione e realizzazione di una nuova ampia area di verde di standard - V9 di 1.186 mq - ubicata in adiacenza a via Crocetta a mitigazione degli impatti dell'insediamento produttivo sulla limitrofa zona residenziale;

nel merito di tale soluzione, la Giunta indicava l'opportunità, condividendo il parere tecnico a suo tempo espresso, che la forma dell'area V9 venisse adeguata all'andamento della strada e inspessita nel tratto fronteggiante le abitazioni esistenti anche raddoppiandone la profondità;

in tale ottica veniva altresì indicata l'opportunità di mettere in atto tutte le precauzioni necessarie al fine di tutelare l'abitato residenziale posto a NORD di via Crocetta anche tramite specifiche prescrizioni edificatorie, suggerendo (per quanto di competenza) quanto segue:

- a) la nuova edificazione di natura industriale / artigianale sia posta il più possibile a ridosso dell'attuale edificato, mantenendo sgombra da nuovi fabbricati una fascia di almeno 50 metri dalla nuova futura pista ciclo pedonale;**
- b) sia prevista nei progetti edilizi una specifica verifica delle emissioni (rumori, polveri e simili) potenzialmente provenienti dalle nuove attività produttive industriali / artigianali che verranno insediate;**
- c) sia opportunamente verificata la possibilità di modificazione / livellazione delle quote del terreno esistente al fine di potere eventualmente prevedere, ai fini edificatori, la realizzazione all'interno dei macrolotti che verranno resi edificabili, di una DUNA alberata protettiva sul lato nord dell'ambito di intervento, salvaguardando l'utilizzo edificatorio della porzione ad uso commerciale degli stessi;**

- trasformazione della destinazione d'uso funzionale delle aree B.I.C. che formano oggi il Monolotto 2 del P.U.A. (denominata dal proponente BIC 2), all'epoca nella proprietà di Airone srl e Bima Immobiliare srl, proponenti dell'Accordo Quadro, della superficie di mq 2.031 e edificabilità stabilita in mq coperti 1.015,5 (50%) al fine di destinarle all'insediamento di attività produttive artigianali ed industriali;

nel merito si richiama quanto già stabilito nelle Norme del P.U.A. giusta delibera consiliare n. 55 del 03.08.2010, che ha modificato le disposizioni previgenti proprio in riferimento al B.I.C.;

- l'acquisizione da parte di Costruzioni Santoni srl del BIC 2 originariamente convenzionalmente previsto in cessione al Comune tramite trattativa privata;

tale attività non risulta oggi necessaria essendo le aree del BIC 2 ancora in proprietà privata, pertanto è possibile procedere alla loro COMPENSAZIONE MONETARIA allo stesso valore di cessione stabilito con la determinazione del servizio LL.PP. n. 303 del 24.04.2024 pari ad € 90,11 (fatto salvo aggiornamento ISTAT), verificandone preliminarmente la superficie reale (sulla base ai dati disponibili controvalore è pari a mq 2.031 x €/mq 90,11 = € 183.014);

tale COMPENSAZIONE risultava e risulta ammissibile in quanto assimilabile alla MONETIZZAZIONE del valore di un'area in promessa di cessione al Comune all'interno dell'originaria convenzione urbanistica ancorché non specificamente rientrante nelle previsioni dell'Art. 32 comma 2 della L.R. 11 del 2004, il cui valore fa riferimento ad una specifica determinazione comunale;

- l'attivazione dei provvedimenti amministrativi necessari per il completamento delle opere di urbanizzazione mancanti opportunamente integrate con riferimento alla documentazione tecnica depositata il 28.10.2024 prot. 24055;

la Giunta ha ritenuto possibile procedere in tal senso attraverso l'approvazione di un progetto per il completamento delle opere di urbanizzazione, ivi allegando uno schema di Atto Unilaterale d'Obbligo, da sottoscrivere dalle parti, che stabilisca altresì che tali opere di urbanizzazione vengano realizzate a totale cura e spese dei proponenti ad integrazione degli impegni assunti nella convenzione originaria, secondo le caratteristiche esecutive ed i materiali coerenti con le opere esistenti nonché integrate come eventualmente prescritto dagli uffici comunali preposti (LL.PP.);

tale provvedimento oltre che consentire il completamento delle opere di urbanizzazione mancanti e la conclusione delle attività amministrative connesse con il P.U.A. originario (collaudo finale) produce altresì l'effetto di rendere edificabili le aree del dissenziente (ivi compreso il BIC 2), previa previsione di tale possibilità nell'Atto Unilaterale d'Obbligo sopra citato e rilascio di un Permesso di Costruzione;

- per quanto concerne alle disposizioni dell'Art. 24 delle N.T.O. del P.I. vigente, relativamente alle altezze degli edifici nelle aree edificabili dei Monolotti risultanti si evidenzia che tale disposizione risultava già presente nelle Norme tecniche del P.R.G. vigente al momento dell'approvazione del P.U.A. (Variante n. 18 al P.R.G. approvata con D.G.R. 372 del 16.02.2001 in atti) e pertanto da ritenersi facente parte integrante delle Norme del P.U.A. approvato, come **per altro già previsto nell'Art. 24 delle N.T.O. del P.I. vigente.**

Va evidenziato che l'Accordo Quadro approvato è stato depositato in data 05.12.2023 prot. 26662, quindi entro il termine temporale previsto dalle proroghe *ex lege* sopra citate, tenuto conto che la delibera consiliare approvazione (n. 61) è del 20/12/2004 (dichiarata immediatamente eseguibile), mentre la convenzione è stata stipulata il 30.12.2004, cosicché la proposta di Accordo Quadro è stata depositata entro i termini di validità del P.U.A.

Nel caso in esame, quindi, poiché gli impegni convenzionali dei proponenti del P.U.A. comprendevano la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione previste anche sulle aree del dissenziente e quindi anche la cessione od il vincolo ad uso pubblico delle aree medesime, **il mancato adempimento a tale obbligo convenzionale integra una responsabilità contrattuale con conseguente applicazione del termine ordinario di prescrizione decennale (ex art. 2946 c.c.) con decorrenza dal momento in cui tale diritto poteva essere fatto valere e quindi dalla decorrenza dei termini decennali già individuato nel 31.12.2023.** (Consiglio di Stato, sez. IV 21.11.2013 n. 5628).

L'approvazione dell'Accordo Quadro ha consentito pertanto di attivare le procedure tecnico amministrative per il completamento delle opere, avuto riferimento alla Variante n. 2 al Piano degli Interventi (Art. 42 della Norme Tecniche Operative) *a prescindere dallo stato di attuazione delle opere di urbanizzazione e dell'uso edificatorio*, ricordando alla luce della giurisprudenza corrente (tra le altre CdS sez. IV n. 6915 del 10.11.2020), che *in materia urbanistica, affermata l'applicabilità del termine decennale di efficacia dei piani particolareggiati anche ai piani di lottizzazione, **alla scadenza del termine di efficacia sopravvivono la destinazione di zona, la destinazione ad uso pubblico di un bene privato, gli allineamenti, le prescrizioni di ordine generale e quant'altro attenga all'armonico assetto del territorio, trattandosi di misure che devono rimanere inalterate fino all'intervento di una nuova pianificazione**, non essendo la stessa condizionata all'eventuale scadenza di vincoli espropriativi o di altra natura.*

Il presupposto essenziale per poter procedere nel senso indicato è quindi che gli interventi per il completamento delle opere di urbanizzazione **non costituiscano, come accertato, variante al P.U.A.** in quanto non risultano modificati i presupposti urbanistici che hanno portato all'approvazione del P.U.A. tra cui il perimetro di intervento, la potenzialità edificatoria complessiva e/o di lotti e aree edificabili di diverse proprietà, la struttura viaria principale e gli impegni/obblighi contenuti negli accordi convenzionali a suo tempo siglati.

Va altresì evidenziato che la struttura tecnico – urbanistica della proposta di Accordo Quadro approvata dalla Giunta con l'individuazione e la cessione di nuove aree a standard, di diversa forma e consistenza rispetto al quanto previsto nel P.U.A. approvato (pur nel rispetto dello standard di legge), la monetizzazione dell'area BIC 2, nonché la realizzazione di un nuovo tratto di pista ciclo pedonale e di una nuova area di verde pubblico (V9), che dovrà essere ceduta quale standard integrativo, configurano il rilascio di un Permesso di Costruzione convenzionato, ai sensi dell'Art. 28 bis del D.P.R. 380/01, comma 1.

In tale procedimento la Convenzione ivi prevista (comma 2) viene sostituita a tutti gli effetti dall'Atto Unilaterale d'Obbligo prescritto dalla Giunta Comunale che integra con le parti di nuovo inserimento l'originaria convenzione urbanistica.

In data 07.07.2025 prot. 15895 (come successivamente integrato in data 10.07.2025 prot. 16451 e in data 12.09.2025 prot. 21040-041) è stato quindi depositato il progetto di completamento delle opere di urbanizzazione in variante ai Permessi di Costruzione rilasciati ed a integrazione degli accordi convenzionali sottoscritti, composto dai seguenti elaborati aventi rilevanza urbanistica :

224-BOZZA ATTO UNILATERALE_2025-07 04.pdf

224-S02-VAR-TAV01 inquadramento_2025-09-09.pdf

224-S02-VAR-TAV02 plangen-standardSA_2025-09-09.pdf

224-S02-VAR-TAV03 plangen-standardVAR_2025-09-09.pdf

224-S02-VAR-TAV04 strade-verde-marc-ASA_2025-09-09.pdf

224-S02-VAR-TAV05 strade-verde-marc-AVAR_2025-09-09.pdf

224-S02-VAR-TAV06 strade-verde-marc-BSA_2025-09-09.pdf

224-S02-VAR-TAV07 strade-verde-marc-BVAR_2025-09-09.pdf

224-S02-VAR-TAV08 sezioni-stradaliSA-VAR_2025-09-09.pdf

224-S02-VAR-TAV09 acquemeteoriche-nereSA_2025-09-09.pdf

224-S02-VAR-TAV10 acquemeteoriche-nereVAR_2025-09-09.pdf

224-S02-VAR-TAV11 acquedotto-gasSA-VAR_2025-09-09.pdf

224-S02-VAR-TAV12 telecomSA-VAR_2025-09-09.pdf

224-S02-VAR-TAV13 enelSA-VAR_2025-09-09.pdf

224-S02-VAR-TAV14 illuminazionepubblicaSA_2025-09-09.pdf

224-S02-VAR-TAV15 illuminazionepubblicaVAR_2025-09-09.pdf

224-S02-VAR-TAV16 segnaleticaSA_2025-09-09.pdf

224-S02-VAR-TAV17 segnaleticaVAR_2025-09-09.pdf

224-S02-ALL E- Computo Metrico Estimativo 2025-06-25.pdf

224-S02-ALL F- Capitolato Speciale d'Appalto Tecnico 2025-06-25.pdf

224-S02-ALL A - Relazione Tecnica 2025-06-25.pdf

Tale progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 07.08.2025 con esito favorevole, ha ottenuto inoltre il parere favorevole delle strutture tecniche comunali preposte alla valutazione dello stesso giusta il parere dell'Area Lavori Pubblici in data 18.09.2025, del comando della Polizia Municipale in data 10.10.2025 e dell'area Ecologia - Ambiente in data 15.07.2025.

Va poi ricordato che la proposta di Accordo Quadro approvata dalla Giunta, poi integralmente trasferita nel progetto presentato, è stata portata alla visione / presentazione della Commissione Tecnica consiliare nella seduta del 18.11.2024, come da verbale in atti.

Va inoltre preso atto che con atti del Notaio Lorenzo in Verona Rep. 38139 del 08.07.2025 e Rep 38264 del 29.07.2025 le aree costituenti il futuro Monolotti edificabili denominato in progetto A3 - A4-1 – A4-2 ed A4-3 sono state acquisite dalla ditta Holding Vittoria srl, che ha assentito alla presentazione del progetto sulle aree acquisite da parte della ditta Costruzioni Santoni srl, pertanto tale nuova composizione proprietaria dovrà essere recepita nel testo dell'Atto Unilaterale d'Obbligo depositato al fine di autorizzare la cessione delle aree standard, previo frazionamento delle stesse.

Il completamento delle opere di urbanizzazione potrà, dato adempimento a quanto sopra con la stipulazione dell'Atto Unilaterale d'obbligo integrativo della Convenzione iniziale, essere autorizzato con il rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato purché (in ogni caso) siano stati assolti tutti gli adempimenti rimasti sospesi in relazione alla porzione di P.U.A. già realizzato con particolare riferimento a:

- alle procedure di acquisizione delle aree stradali già realizzate all'esterno dell'ambito di intervento, alla integrazione delle somme dovute a compensazione delle aree B.I.C. già cedute e/o come emerse in sede di Variante al P.U.A.;
- alla volturazione del P.U.A. alla nuova proprietà con sostituzione delle polizze fideiussorie in atti, nonché alla ricognizione congiunta con gli uffici comunali preposti dello stato attuale delle urbanizzazioni già realizzate per individuare e preventivare eventuali interventi di riparazione delle stesse;
- le opere integrative previste dovranno essere garantite da opportuna polizza fideiussoria ad integrazione di quella in atti qualora dovesse risultare ancora valida;
- alla verifica oggettivamente e tecnicamente dimostrata della congruità delle aree destinate originariamente al B.I.C. originario (di cui alla convenzione urbanistica sottoscritta) con quelle previste nel progetto depositato;
- il collaudo finale delle opere realizzate DOVRA' essere contestuale a quello del P.U.A. originario a conferma della capacità edificatoria da realizzarsi sulle aree dei nuovi Monolotti di progetto inserendo opportuna indicazione nell'Atto Unilaterale d'Obbligo quale presupposto vincolante per il rilascio dei Permessi di Costruzione sulle aree medesime;
- l'Atto Unilaterale d'Obbligo, richiamati e confermati integralmente e/o assunti (per gli originari dissenzienti) gli impegni e gli obblighi contenuti nella Convenzione Urbanistica già stipulata, dovrà stabilire i termini temporali (vincolanti) per l'esecuzione delle opere mancanti, secondo il progetto presentato.

Tutto ciò premesso

visto la delibera della Giunta Comunale n. 71 del 15.05.2025 e ritenuto che la struttura tecnico – urbanistica della proposta di Accordo Quadro approvata dalla Giunta con l'individuazione e la cessione di nuove aree a standard, di diversa forma e consistenza rispetto al quanto previsto nel P.U.A. approvato (pur nel rispetto dello standard di legge), la monetizzazione dell'area BIC 2, nonché la realizzazione di un nuovo tratto di pista ciclo pedonale e di una nuova area di verde pubblico (V9), che dovrà essere ceduta quale standard integrativo, **configurano il rilascio di un Permesso di Costruzione convenzionato, ai sensi dell'Art. 28 bis del D.P.R. 380/01, comma 1;**

preso atto che il progetto depositato in data 07.07.2025 prot. 15895 (come successivamente integrato in data 10.07.2025 prot. 16451 e in data 12.09.2025 prot. 21040-041) prevede il completamento delle opere di urbanizzazione in variante ai Permessi di Costruzione a suo tempo rilasciati ed a integrazione degli accordi convenzionali sottoscritti;

dato atto che rispetto alle indicazioni della Giunta Comunale non risultano essere state recepite dai proponenti le seguenti indicazioni / suggerimenti :

- a) **la nuova edificazione di natura industriale / artigianale sia posta il più possibile a ridosso dell'attuale edificio, mantenendo sgombra da nuovi fabbricati una fascia di almeno 50 metri dalla nuova futura pista ciclo pedonale;**
- b) **sia prevista nei progetti edilizi una specifica verifica delle emissioni (rumori, polveri e simili) potenzialmente provenienti dalle nuove attività produttive industriali / artigianali che verranno insediate;**
- c) **sia opportunamente verificata la possibilità di modificazione / livellazione delle quote del terreno esistente al fine di potere eventualmente prevedere, ai fini edificatori, la realizzazione all'interno dei macrolotti che verranno resi edificabili, di una DUNA alberata protettiva sul lato nord dell'ambito di intervento, salvaguardando la possibilità di utilizzo edificatorie della porzione ad uso commerciale degli stessi;**

e ritenuto di confermare nel presente provvedimento quanto indicato al punto a) – con stralcio della distanza minima dalla pista ciclo pedonale - e al punto c), confermando integralmente quanto al punto b) e prescrivendo che tali indicazioni vengano recepite dai proponenti ed inserite nell'Atto Unilaterale d'Obbligo a valere per la successiva fase operativa di natura edilizia / edificatoria;

ritenuto inoltre che, relativamente alla forma dell'area Verde V9 possa essere confermata quella prevista in progetto;

ritenuto di acquisire al patrimonio comunale tutte le aree destinate a standard urbanistico previste nel progetto in sostituzione e/o ad integrazione di quelle previste indicativamente nel progetto approvato, con particolare riferimento all'area di Verde Pubblico (V9) della superficie di mq 1.186, al tracciato della nuova pista ciclo pedonale (C1 – C2) della superficie di mq 718 (594+124) ed all'ampliamento delle aree di parcheggio (P6) della superficie di mq 122, come individuate e previste nella Tav. 03 di progetto;

preso altresì atto che il costo per la realizzazione delle opere di completamento delle urbanizzazioni, così come previste nel progetto, è stato quantificato economicamente nel Computo Metrico Estimativo allegato, per un importo di € 609.488,79, che risultano già garantiti con le originarie fideiussioni prestate dalla ditta Santoni Costruzione in sede di stipulazione della convenzione urbanistica che andranno opportunamente integrate e/o sostituite prima della firma dell'Atto d'Obbligo ed essere eventualmente richiamate nello stesso;

rilevato che la Bozza di Atto unilaterale d'Obbligo non risulta coerente con quanto normalmente in uso presso questo Comune e dovrà quindi essere opportunamente integrata ed adeguata anche in relazione a quanto previsto e/o prescritto nella presente proposta di provvedimento di approvazione del progetto, depositando agli atti comunali il nuovo testo prima della sua sottoscrizione, previa specifica approvazione dello stesso da parte dell'Ufficio Urbanistica, a cui si demanda sin d'ora tale incombenza, e previa acquisizione da parte del Comune del Codice Unico di Progetto (CUP), come previsto dalla normativa vigente per le opere di urbanizzazione di pubblico interesse;

ritenuto che il versamento delle somme di MONETIZZAZIONE del BIC 2 e le verifiche afferenti alla consistenza del BIC 1, come in premessa indicato, debbano essere completate ed accertate dagli uffici prima dell'approvazione del testo definitivo dell'Atto Unilaterale d'Obbligo;

di dare atto in particolare che nella Bozza depositata dovranno essere richiamate tutte le ditte proprietarie delle aree per le quali è prevista ai sensi di legge la cessione al patrimonio comunale una volta realizzate le opere previste, individuandole opportunamente nel frazionamento che dovrà essere predisposto a cura e spese dei proponenti nonché approvato da questo Comune;

di stabilire che i lavori di relazione delle opere di urbanizzazione in progetto dovranno essere REALIZZATI entro 180 gg. dal rilascio del Permesso di Costruzione in relazione a quanto disposto dall'Art. 28 bis comma 4 del D.P.R. 380/01, fatte salve motivate ed approvate richieste di proroga, e che tale termine sia inserito nell'Atto Unilaterale d'Obbligo e risulti vincolante pena escussione delle garanzie fideiussorie;

di confermare che l'avvenuta realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione previste nel progetto **produce altresì l'effetto di rendere edificabili le aree dell'ex dissenziente (ivi compreso il BIC 2), previo inserimento di tale indicazione / previsione nell'Atto Unilaterale d'Obbligo sopra citato e consentire quindi il rilascio dei Permessi di Costruzione** per l'edificazione nei nuovi Monolotti individuati con le modalità operative previste nella Convenzione originaria;

di confermare le disposizioni dell'Art. 24 delle N.T.O. del P.I. vigente, relativamente alle altezze degli edifici nelle aree edificabili dei Monolotti risultanti, evidenziandosi che tale disposizione risultava già presente nelle Norme tecniche del P.R.G. vigente al momento dell'approvazione del P.U.A. (Variante n. 18 al P.R.G. approvata con D.G.R. 372 del 16.02.2001 in atti) e pertanto da ritenersi facente parte integrante delle Norme del P.U.A. approvato, come **per altro già previsto nell'Art. 24 delle N.T.O. del P.I. vigente**;

di dare atto e confermare che, per il caso in esame, tiene luogo della Convenzione prevista dall'Art. 28 bis del D.P.R. 380/01 la firma di un Atto Unilaterale d'Obbligo, in quanto trattasi di integrazione della convenzione a suo tempo stipulata;

ricordato che sulla base dei dati contenuti nella Tavola 03, allegata, risulta che:

1. la dotazione complessiva delle aree di standard urbanistico del P.U.A., a completamento delle opere previste, sarà pari a mq 8.260, dei quali mq 4.153 costituenti lo standard primario, mq 4.107 di standard secondario, escluse le aree da destinare al B.I.C. (oggi divenute liberamente edificabili);
 2. la dotazione originaria prevista nel P.U.A. approvato (Variante giusta delibera consiliare n. 65 del 17.12.2008) era complessivamente pari a mq 7.481 (escluse le aree B.I.C.);
- e che pertanto risultano rispettate e migliorate le dotazioni previste nella convenzione a suo tempo stipulata;

Ritenuto quindi che il Progetto presentato, come sopra indicato, sia meritevole di approvazione ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/01, prescrivendo il recepimento delle indicazioni e precisazioni sopra illustrate;

Considerato che le competenze in materia di P.U.A. sono oggi demandate alla Giunta Comunale (Art. 20 della L.R. n. 11 del 2004), ma che l'articolazione tecnico amministrativa della proposta progettuale possa riferirsi, come in premessa illustrato, alle disposizioni dell'art. 28 bis del d.P.R. 380/01 anche in relazione alla proposta di "monetizzazione" delle aree da destinare a B.I.C. 2 nella disponibilità degli aventi causa della proprietà ex dissenziente;

Visto il vigente Piano degli Interventi ed in particolare le Varianti n. 2 e n. 3 e le relative Schede Progetto;

Visto il D.P.R. 380/2001;

Vista la L.R. 11/2004 nel testo vigente alla data di approvazione della presente proposta di delibera;

Visto l'art. 28 bis del D.P.R. 380/01;

Richiamati il Piano Urbanistico Attuativo relativo delle aree oggetto di intervento e la connessa Convenzione;

SI PROPONE

- 1) di richiamare per relationem quanto in premessa illustrato a supporto e motivazione del presente provvedimento precisando che le indicazioni ivi contenute costituiscono PRESCRIZIONI cui dovrà essere dato riscontro in sede esecutiva, demandando ogni eventuale precisazione / chiarimento all'allegata Relazione Istruttoria,
- 2) di approvare, con l'inserimento delle PRESCRIZIONI successivamente elencate, ai sensi dell'Art. 28 bis del D.P.R. 380/01 il **progetto per il completamento delle Opere di Urbanizzazione del P.U.A. produttivo denominato "Crocetta" nel Capoluogo. PUAC n. 34 – Scheda Progetto n. 10 del P.I. vigente** composto dai seguenti elaborati (che si allegano alla presente proposta di delibera a formarne parte integrante formale e sostanziale):

224-BOZZA ATTO UNILATERALE_2025-07 04.pdf

224-S02-VAR-TAV01 inquadramento_2025-09-09.pdf

224-S02-VAR-TAV02 plangen-standardSA_2025-09-09.pdf

224-S02-VAR-TAV03 plangen-standardVAR_2025-09-09.pdf

224-S02-VAR-TAV04 strade-verde-marc-ASA_2025-09-09.pdf

224-S02-VAR-TAV05 strade-verde-marc-AVAR_2025-09-09.pdf

224-S02-VAR-TAV06 strade-verde-marc-BSA_2025-09-09.pdf

224-S02-VAR-TAV07 strade-verde-marc-BVAR_2025-09-09.pdf

224-S02-VAR-TAV08 sezioni-stradaliSA-VAR_2025-09-09.pdf

224-S02-VAR-TAV09 acquemeteoriche-nereSA_2025-09-09.pdf

224-S02-VAR-TAV10 acquemeteoriche-nereVAR_2025-09-09.pdf

224-S02-VAR-TAV11 acquedotto-gasSA-VAR_2025-09-09.pdf

224-S02-VAR-TAV12 telecomSA-VAR_2025-09-09.pdf

224-S02-VAR-TAV13 eneISA-VAR_2025-09-09.pdf

224-S02-VAR-TAV14 illuminazionepubblicaSA_2025-09-09.pdf

224-S02-VAR-TAV15 illuminazionepubblicaVAR_2025-09-09.pdf

224-S02-VAR-TAV16 segnaleticaSA_2025-09-09.pdf

224-S02-VAR-TAV17 segnaleticaVAR_2025-09-09.pdf

224-S02-ALL E- Computo Metrico Estimativo 2025-06-25.pdf

224-S02-ALL F- Capitolato Speciale d'Appalto Tecnico 2025-06-25.pdf

224-S02-ALL A - Relazione Tecnica 2025-06-25.pdf;

- 3) di dare atto e confermare che, per il caso in esame, tiene luogo della Convenzione prevista dall'Art. 28 bis del D.P.R. 380/01 la firma di un Atto Unilaterale d'Obbligo, in quanto trattasi di integrazione della convezione a suo tempo stipulata;

- 4) di autorizzare pertanto, ai sensi dell'art. 23 della Convenzione originaria, il trasferimento alla Santoni Costruzioni srl di tutti gli obblighi e gli impegni previsti in detta convenzione ai sottoscrittori dell'Atto Unilaterale d'Obbligo, per quanto di loro competenza integrando opportunamente il testo dello stesso;
- 5) di prendere atto che rispetto alle indicazioni della Giunta Comunale (delibera n. 71/2025) non risultano essere state recepite dai proponenti le seguenti indicazioni / suggerimenti :
 - a. la nuova edificazione di natura industriale / artigianale sia posta il più possibile a ridosso dell'attuale edificato, mantenendo sgombra da nuovi fabbricati una fascia di almeno 50 metri dalla nuova futura pista ciclo pedonale;
 - b. sia prevista nei progetti edilizi una specifica verifica delle emissioni (rumori, polveri e simili) potenzialmente provenienti dalle nuove attività produttive industriali / artigianali che verranno insediate;
 - c. sia opportunamente verificata la possibilità di modificazione / livellazione delle quote del terreno esistente al fine di potere eventualmente prevedere, ai fini edificatori, la realizzazione all'interno dei macrolotti che verranno resi edificabili, di una DUNA alberata protettiva sul lato nord dell'ambito di intervento, salvaguardando la possibilità di utilizzo edificatorie della porzione ad uso commerciale degli stessi;
- 6) di stabilire e confermare, in relazione alle indicazioni progettuali, quanto indicato al punto a) – con stralcio della distanza minima dalla pista ciclo pedonale - e al punto c), confermando integralmente quanto al punto b) e la forma e ubicazione dell'area Verde V9, prescrivendo che tali indicazioni vengano recepite dai proponenti ed inserite nell'Atto Unilaterale d'Obbligo a valere per le successive fasi operative di natura edilizia / edificatoria;
- 7) di acquisire al patrimonio comunale tutte le aree destinate a standard urbanistico previste nel progetto in sostituzione e/o ad integrazione di quelle previste indicativamente nel progetto approvato, con particolare riferimento all'area di Verde Pubblico (V9) della superficie di mq 1.186, al tracciato della nuova pista ciclo pedonale (C1 – C2) della superficie di mq 718 (594+124) ed all'ampliamento delle aree di parcheggio (P6) della superficie di mq 122, come individuate e previste nella Tav. 03 di progetto;
- 8) di prendere atto che il costo per la realizzazione delle opere di completamento delle urbanizzazioni, come previste nel progetto, è stato quantificato economicamente nel Computo Metrico Estimativo allegato, per un importo di € 609.488,79, che risultano già garantiti con le originarie fideiussioni prestate dalla ditta Santoni Costruzione in sede di stipulazione della convenzione urbanistica che andranno opportunamente integrate e/o sostituite prima della firma dell'Atto d'Obbligo ed essere eventualmente richiamate nello stesso;
- 9) stabilire che la Bozza di Atto unilaterale d'Obbligo, che non risulta coerente con quanto normalmente in uso presso questo Comune, dovrà essere opportunamente integrata ed adeguata in relazione a quanto previsto e/o prescritto nella presente proposta di provvedimento di approvazione del progetto, depositando agli atti comunali il nuovo testo prima della sua sottoscrizione e previa specifica approvazione dello stesso da parte dell'Ufficio Urbanistica, a cui si demanda sin d'ora tale incombenza e previa acquisizione da parte del Comune del Codice Unico di Progetto (CUP), come previsto dalla normativa vigente per le opere di urbanizzazione di pubblico interesse;
- 10) confermato e prescritto che il versamento delle somme di MONETIZZAZIONE del BIC 2 e le verifiche afferenti alla consistenza del BIC 1, come in premessa indicato, debbano essere completate ed accertate dagli uffici prima dell'approvazione del testo definitivo dell'Atto Unilaterale d'Obbligo;
- 11) di prescrivere in particolare che nella Bozza di atto d'Obbligo allegata dovranno essere richiamate tutte le ditte proprietarie delle aree per le quali è prevista ai sensi di legge la cessione al patrimonio comunale una volta realizzate le opere previste, individuandole opportunamente nel frazionamento che dovrà essere predisposto a cura e spese dei proponenti nonché approvato da questo Comune;
- 12) di stabilire che la realizzazione degli interventi risulta **a totale cura e spese dei proponenti ad integrazione degli impegni assunti nella convenzione originaria**;
- 13) di stabilire che i lavori di relazione delle opere di urbanizzazione in progetto dovranno essere REALIZZATI entro 180 gg. dal rilascio del Permesso di Costruzione in relazione a quanto disposto dall'Art. 28 bis comma 4 del D.P.R. 380/01, fatte salve motivate ed approvate richieste di proroga, e che tale termine sia inserito nell'Atto Unilaterale d'Obbligo e risultati vincolante pena escussione delle garanzie fideiussorie;

- 14) di confermare che l'avvenuta realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione previste nel progetto **produce l'effetto di rendere edificabili le aree dell'ex dissenziente (ivi compreso il BIC 2), previo inserimento di tale indicazione / previsione nell'Atto Unilaterale d'Obbligo sopra citato e consentire quindi il rilascio dei Permessi di Costruzione** per l'edificazione nei nuovi Monolotti individuati con le modalità operative previste nella Convenzione originaria;
- 15) di confermare l'applicabilità alle future costruzioni edilizie delle disposizioni dell'Art. 24 delle N.T.O. del P.I. vigente, relativamente alle altezze degli edifici nelle aree edificabili dei Monolotti risultanti, evidenziandosi che tale disposizione risultava già presente nelle Norme tecniche del P.R.G. vigente al momento dell'approvazione del P.U.A. (Variante n. 18 al P.R.G. approvata con D.G.R. 372 del 16.02.2001 in atti) e pertanto da ritenersi facente parte integrante delle Norme del P.U.A. approvato, come **per altro già previsto nell'Art. 24 delle N.T.O. del P.I. vigente;**
- 16) di procedere alla pubblicazione del presente provvedimento e di tutti i relativi allegati nel Sito Internet nelle Sezioni dedicate all'Urbanistica ed all'Amministrazione Trasparente;
- 17) di demandare all'Area Urbanistica l'attuazione delle procedure tecnico - amministrative necessarie e connesse alla realizzazione degli interventi approvato con la delibera di approvazione della presente proposta.

IL RESPONSABILE

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Sommacampagna ai sensi dell'art. 3-bis del CAD.