

**COMUNE di SOMMACAMPAGNA**

PROVINCIA di VERONA

Registro scritture private n. 532

**ACCORDO di PIANIFICAZIONE PUBBLICO – PRIVATO**

**per l'inserimento nel Piano degli Interventi della Proposta Urbanistica –**

**Manifestazioni di Interesse prot. n. 3215 del 14.02.2022 e successiva**

**integrazione prot. 17134 del 03.08.2023.**

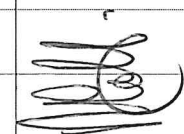
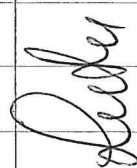
Art. 6 - Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004 e Art. 11 - Legge n. 241 del 07.08.1990

**PREMESSA GENERALE.**

L'art. 6 della Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 23.04.2004, prevede la possibilità per i Comuni di concludere ACCORDI con soggetti privati per assumere nella propria pianificazione urbanistica (nel caso in esame nel Piano degli Interventi in fase di redazione) progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Tali Accordi, per espressa previsione di detta legge (comma 4) rientrano nella fattispecie disciplinata dall'art. 11 della Legge 241/90 (Sentenza TAR Veneto n. 419 del 28.03.14) quali *Accordi Procedimentali Integrativi del Provvedimento finale*, e possono anche essere finalizzati alla determinazione delle previsioni a CONTENUTO DISCREZIONALE degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione vigente e della pianificazione sovra ordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

Essi hanno natura strumentale, essendo finalizzati a garantire la concreta attuabilità delle previsioni della pianificazione urbanistica, vengono recepiti nello strumento urbanistico in sede di adozione dello stesso, sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato.





Conseguentemente DECADONO qualora non siano rispettati i termini operativi / esecutivi in esso previsti o per cessazione della validità delle previsioni urbanistiche da cui derivano, cioè dopo 5 anni dall'approvazione dello strumento urbanistico qualora non sia intervenuta l'approvazione dei relativi prescritti Piani Attuativi (PUA). L'ACCORDO soggiace, quale unica formalità di legge, alla sua sottoscrizione in forma scritta, fatte salve le clausole di DECADENZA o di NULLITA' in esso previste.

Alla luce di quanto sopra e

**CONSIDERATO** che:

- il Comune di Sommacampagna è dotato di un Piano di Assetto del Territorio, ratificato dalla Regione Veneto con D.G.R. del 03.05.2013, efficace dal 01.06.2013;
- in data 25 novembre 2021 è stato presentato al Consiglio Comunale (delibera n. 85) il Documento Programmatico del Sindaco finalizzato alla redazione della Variante n. 3 al Piano degli Interventi (di seguito anche P.I.), reso noto con AVVISO PUBBLICO del 16.12.2021 prot. 27097 (pubblicato sull'Albo Pretorio on-line in pari data), nel quale si prevedeva la possibilità di presentare entro i successivi 60 gg. (scadenti il 15.02.2022) osservazioni e/o manifestazioni di interesse (proposte di pianificazione e/o trasformazione, purché accompagnate e/o integrate con una proposta di Contributo di Sostenibilità Ambientale (Csa), prevista nel documento medesimo e prescritta all'art. 8 della Norme Tecniche Operative del P.I. vigente);
- con delibera del Consiglio Comunale n. 95 del 22.12.2022 sono state esaminate le Osservazioni / Manifestazioni di Interesse pervenute, delle quali 15 (Allegato B) sono state ritenute coerenti con le indicazioni del Documento Programmatico e quindi potenzialmente inseribili nella redigenda Variante 3 al P.I. in fase di elaborazione, previa sottoscrizione (pena esclusione) di un Accordo Pubblico Privato ex Art. 6 L.R. 11/2004, che ne definisse concordemente con i proponenti, i



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

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

- tra le Manifestazioni di Interesse ritenute coerenti con gli obiettivi della futura Variante 3 al P.I. è stata ritenuta eleggibile anche quella presentata dalla Soc. Parmareggio spa, depositata agli atti comunali al prot. n. 3215 del 14.02.2022 e relativa ad interventi di adeguamento infrastrutturale dell'insediamento produttivo ubicato nel territorio comunale, dalla stessa denominato "Area Agriform" (con riferimento alla precedente proprietà), consistente nella realizzazione di una nuova viabilità di distribuzione interna e accesso su quella pubblica (Strada Rezzola – via Cesarina) sulle aree di proprietà catastalmente censite al foglio 14 mappali n. 857, 1027, 1030, 1024 e 261, per una superficie complessiva dichiarata di mq 2.300;

- l'intervento proposto risultava esterno all'area edificabile prevista nella Scheda progetto n. 47 del P.I. vigente, urbanisticamente ubicato in Zona Agricola – Va destinata al verde agricolo inedificabile con funzione di filtro, barriera, e riequilibrio e che, al fine di rendere l'intervento coerente con le previsioni di P.I. vigente, veniva anche proposta la realizzazione (sui lati esterni ovest e sud della nuova viabilità) di una "piantumazione di specie ad alto fusto" per mitigarne l'impatto visivo;





- le aree oggetto di trasformazione dovevano considerarsi "*pertinenziali*" al complesso industriale esistente e quindi, anche ai fini della quantificazione del Csa, prive di autonoma capacità edificatoria;

- con successivo atto notarile Rep. n. 82382 del 22.02.2022 del Dott. Tomaso VEZZI - Notaio in Modena, la società. "Parmareggio spa" ha modificato, con effetto giuridico dal 01.04.2022, la denominazione sociale in "Caseifici Granterre spa", che pertanto è subentrata a tutti gli effetti giuridici e legali alla Parmareggio spa nella titolarità della succitata Manifestazione di Interesse;

- a seguito della fase di confronto finalizzata alla definizione dei parametri tecnici della proposta ed alla quantificazione del Csa, i proponenti hanno inoltrato in data 03.08.2023 prot. 17134 una integrazione documentale, con la quale è stata precisata l'ubicazione dell'innesto della nuova strada interna alla proprietà, di servizio del compendio esistente, sulla viabilità comunale - Strada Rezzola - al fine di renderla compatibile con il vicino incrocio con via Cesarina e contestualmente salvaguardare l'albero di alto fusto esistente oggetto di tutela da parte del P.A.T. e del P.I., contestualmente concordano con la quantificazione del Contributo di Sostenibilità Ambientale nel frattempo discussa;

- la quantificazione del predetto Csa, come successivamente precisata, è stata effettuata secondo quanto previsto nell'Allegato al Documento Programmatico del Sindaco, presentato al Consiglio Comunale in data 25.11.2021 (D.C.C. n. 85), in recepimento delle disposizioni dell'Art. 16 (comma 4 - lett. d-ter e comma 4bis) del D.P.R. 380/01, sulla base della "superficie trasformata" con il futuro intervento in progetto, ma senza attribuzione di nuova capacità edificatoria;

**TUTTO CIO' PREMESSO**

ricordato che le previsioni degli strumenti urbanistici sono soggette alle cause di





decadenza prescritte dalla normativa di settore (L.R. n. 11 del 2004), con la presente scrittura privata, di seguito denominata **ACCORDO**, redatta in duplice originale, ai sensi dell'art. 6 della Legge Urbanistica regionale n. 11 del 2004 e dell'art. 11 della legge 241/90

**TRA le parti:**

- **COMUNE di SOMMACAMPAGNA**, con sede in Sommacampagna (VR) Piazza Carlo Alberto n. 1, codice fiscale 00259810232, **rappresentato dall'Arch. Paolo Sartori**, in qualità di Responsabile dell'Area Edilizia Privata-Urbanistica-SIT del Comune di Sommacampagna, giusto Decreto Sindacale di nomina n. 14 del 29.12.2022, in attuazione delle disposizioni e per effetti degli artt. 50 – 107 e 109 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, di seguito per brevità denominato il "**Comune**";

**E**

- la società "**CASEIFICI GRANTERRE spa**", unica proprietaria delle aree oggetto di intervento, qui rappresentata dal Sig. **Michele Casarotti** che agisce in nome e per conto della stessa, come da procura speciale conferitagli con atto notarile in data 02.11.2023, rep. n. 87375 del notaio Tomaso VEZZI del collegio notarile di Modena, identificato sulla base della documentazione in atti, di seguito per brevità indicato anche come il "**proponente**" o il "**soggetto attuatore**", con riferimento alla Manifestazione di Interesse in **PREMESSA GENERALE** indicata, relativa alle aree ed agli edifici catastalmente individuati nel Comune di Sommacampagna al foglio 14 mappali n. 857, 1027, 1030, 1024 e 261,

**SI CONCORDA e si STABILISCE quanto segue**

**Art. 1 – Disposizioni Generali**

Le parti si danno atto che tutto quanto illustrato nella Premessa Generale costituisce parte integrante e sostanziale dell'**ACCORDO**, impegnandosi ognuno per la propria



competenza, responsabilità e disponibilità a darne attuazione secondo gli obblighi e gli impegni a ciascuno attribuiti al fine di garantire il raggiungimento dei reciproci obiettivi di interesse pubblico da un lato, in riferimento alla programmazione urbanistica vigente, ed ai risultati economici attesi dall'altro, nonché ad osservare tutti i criteri di ordinaria diligenza necessari al fine di superare ogni eventuale imprevisto e/o difficoltà, eventualmente sopraggiunta dopo la sottoscrizione.

#### **Art. 2 – Principio di leale collaborazione**

Le parti si impegnano quindi a dare attuazione al presente ACCORDO con spirito di leale collaborazione, tesa al raggiungimento degli obiettivi reciproci anche attraverso una costruttiva ricerca delle soluzioni che, nell'interesse generale, in caso di contrasti e/o difficoltà operative (anche postume), consentano di realizzare un corretto bilanciamento degli interessi coinvolti, evitando l'assunzione di posizioni pregiudiziali dirette alla tutela esclusiva del singolo interesse, di cui ciascuna parte è affidataria / portatrice.

#### **Art. 3 – Oggetto dell'ACCORDO**

Il presente ACCORDO è finalizzato a regolare i rapporti connessi e conseguenti all'inserimento nella redigenda Variante n. 3 al Piano degli Interventi del Comune di Sommacampagna della Proposta di Pianificazione e/o Manifestazione di Interesse in premessa indicata, della quale è stata accertata la coerenza con gli indirizzi del Documento Programmatico del Sindaco giusta delibera del Consiglio Comunale n. 95 del 22.12.2022 (Allegato B punto 31).

Al fine di garantire entrambe le parti sul recepimento nel P.I. della predetta proposta, la stessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente Accordo, ancorché non materialmente allegata, così come risultante dagli atti del fascicolo istruttorio depositato presso il Servizio Urbanistica del Comune ed allegati ai relativi protocolli



informatici, che le parti dichiarano di conoscere ed accettare senza riserva alcuna e con rinuncia a qualsiasi contraria eccezione.

Le parti concordano che l'inserimento nel P.I. potrà essere attuato come segue:

- a) tramite una specifica previsione urbanistica grafica e normativa inserita negli elaborati progettuali (Tavole Grafiche, Norme Tecniche Operative / Attuative, prescrizioni ambientali e tipologiche);
- b) tramite una specifica individuazione, negli elaborati di piano, dell'ambito di intervento regolamentato con specifica Scheda Norma - Progetto riportante i dati urbanistici dimensionali in relazione a quelli previsti nella Manifestazione di Interesse ed inseriti nel presente Accordo.

Previa Verifica di Assoggettabilità a VAS della Variante urbanistica al P.I. nella quale l'Accordo è inserito e fatte salve le eventuali prescrizioni emergenti dalla predetta procedura, la realizzazione degli interventi edilizi potrà essere attuata, a seconda del rilievo territoriale e dell'impatto delle opere previste, come stabilito dal Piano degli Interventi, con le seguenti procedure autorizzative:

- 1) intervento diretto, ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/01, tramite il rilascio di un Permesso di Costruzione (P.d.C.), laddove non si individui la necessità di particolari dotazioni infrastrutturali e/o di standard edilizi ed urbanistici;
- 2) intervento diretto convenzionato (P.d.C.), ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/01, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con modalità semplificata, anche con previsione di stralci funzionali cui andrà collegata e modulata la validità temporale del Permesso medesimo;
- 3) intervento convenzionato previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), art. 20 della L.R. 11/04, laddove gli interventi previsti necessitino della previa realizzazione di specifiche opere di urbanizzazione o infrastrutturazione





del territorio e/o di mitigazione ambientale al fine di renderle compatibili e sostenibili, fatto salve le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 e dalla specifica normativa regionale in tema di Valutazione Ambientale Strategica; gli interventi edilizi saranno poi realizzati previo rilascio dei Permessi di Costruzione (art. 20 del D.P.R. 380/01) e/o previsione di utilizzo della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), qualora previsto e ricorrano le condizioni tecniche stabilite dagli articoli 22 [comma 1 lett. b) e c) e comma 2] e 23 comma 1 del D.P.R. 380/01, laddove espressamente previsto.

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

Le parti, con riferimento alla "Manifestazione di Interesse" depositata, concordano che l'intervento di trasformazione che verrà inserito nel Piano degli Interventi è il seguente, precisando che le opere potranno essere realizzate solo dopo che sia stato definito quanto prescritto nel Parere Sismico prot. 26767 del 06.12.2023, secondo le integrazioni predisposte dal Comune e trasmesse al Genio Civile con nota prot. 4572 del 23.02.2024:

- ampliamento delle aree classificate "*Zona agro-industriale di trasformazione D4*" - Scheda Progetto n. 47 del P.I. vigente al fine di comprendervi una superficie di mq 2.300 di aree catastalmente censite al foglio 14 mappali n. 857 parte, 1027 parte, 1030 parte, 1024 parte e 261 parte, al fine di realizzare una nuova viabilità pertinenziale di distribuzione interna e accesso su quella pubblica (via Rezzola – via Cesarina) a servizio del complesso edilizio esistente sul limitrofo mappale n. 955, secondo quanto indicato nella



planimetria allegata alla sopra indicata Manifestazione di Interesse e successive integrazioni, senza incremento dell'edificabilità già prevista;

- al fine di rendere l'intervento coerente con le previsioni di P.I. vigente verrà realizzata (sui lati esterni ovest e sud della nuova viabilità in progetto) una "piantumazione di specie ad alto fusto" (che sostituirà quella già prevista nella Scheda Progetto n. 47) utilizzando una delle essenze arboree indicate nella tabella di pag. 38 – Art. 18 "Aree di mitigazione ambientale" del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale - PQAMA - del P.I. vigente, tra gli "Alberi maggiori climax", accettando sin d'ora e senza future opposizioni, quella indicata (tra quelle previste) dalla Commissione Edilizia Comunale in sede di approvazione del progetto edilizio; la piantumazione dovrà essere realizzata in sintonia con i requisiti di "densità" e di "distanza" tra gli elementi vegetazionali prevista nel medesimo articolo PQAMA secondo quanto eventualmente prescritto dalla predetta Commissione;
- salvaguardia dell'albero di alto fusto esistente, oggetto di tutela da parte del P.A.T. e del P.I., attraverso interventi di tutela vegetazionale e messa in sicurezza del traffico veicolare sulla viabilità comunale limitrofa tramite opportuni interventi da concordare con il locale Comando di Polizia Municipale ed il Servizio Lavori Pubblici (es. guardrail / barriere di sicurezza); tali interventi dovranno essere previsti nel progetto edilizio ed essere realizzati prima dell'apertura e dell'utilizzo dell'accesso veicolare alla strada comunale;
- a garanzia della realizzazione, conservazione e tutela dei citati interventi di "mitigazione visiva" e vegetazionale, il proponente si obbliga sin d'ora a sottoscrivere, prima del rilascio del provvedimento autorizzativo edilizio, uno specifico atto di sottomissione / unilaterale d'obbligo, valido sino a diversa



determinazione del Comune in merito, che dovrà altresì prevedere le eventuali sanzioni per il mancato rispetto delle clausole ivi previste;

Si concorda e si stabilisce altresì che, rispetto alle elaborazioni depositate, dovrà essere documentato in sede stesura degli elaborati tecnici necessari per il rilascio dei provvedimenti autorizzativi, il rispetto dei criteri di localizzazione e dimensionamento delle superfici in trasformazione che dovranno risultare **"aderenti"** ai mappali catastalmente costituenti la Zona urbanistica D4 e la Scheda Progetto n. 47, al fine di corrispondere al previsto consumo di suolo.

Qualora, prima della presentazione dei progetti edilizi e/o degli strumenti attuativi necessari per l'esecuzione degli interventi, fossero entrate in vigore e/o in fase di salvaguardia specifiche Norme Tecniche, di emanazione regionale e/o nazionale, che comportassero, dimostratamente, la riduzione della "trasformabilità" assegnata, si procederà alla REVISIONE del presente Accordo al fine di OMOGENEIZZARE i valori assegnati con le nuove disposizioni normative, senza variazioni di superficie.

Le parti si danno reciprocamente atto e concordano che nessuna capacità edificatoria potrà essere attribuita e/o inserita nel Piano degli Interventi, né richiesta o proposta in sede esecutiva / operativa (PdC – P.U.A.) se non espressamente prevista nella citata "Proposta di Pianificazione" e/o "Manifestazione di Interesse", in base alla quale è stato calcolato e ritenuto reciprocamente congruo il Contributo di Sostenibilità Ambientale previsto dal Documento Programmatico del Sindaco, come quantificato al successivo Art. 7.

Restano salvi i criteri ed i limiti di flessibilità stabiliti dalla normativa di settore, come recepiti e/o stabiliti dal Piano degli Interventi od eventualmente fissati nel Piano di Assetto del Territorio.

**Art. 4 – Oneri ed obblighi del soggetto attuatore.**





Il proponente si obbliga a dare diretta attuazione degli interventi previsti nel presente ACCORDO a seguito dell'approvazione del Piano degli Interventi che lo recepisce.

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

Il soggetto attuatore si obbliga fin d'ora a provvedere a propria cura e spese alla redazione dei progetti (preliminari, definitivi od esecutivi che siano, secondo le previsioni di legge in materia) sia delle parti "private", intese come interventi di trasformazione del territorio, che degli interventi di mitigazione visiva, "di interesse pubblico" previste in attuazione del presente ACCORDO, quest'ultime intese come opere compensative di natura ambientale, adempiendo a tutte le eventuali prescrizioni che verranno impartite dalla Commissione Edilizia Comunale.

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

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

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

a) il calcolo del Contributo di Sostenibilità è basato sull'elaborazione tecnico - progettuale contenuta nella "Manifestazione di Interesse" e/o nelle successive integrazioni, utilizzando le modalità ed i valori stabiliti nella delibera consiliare n. 86 del 25.11.2021 e previsti dal Documento Programmatico del Sindaco presentato al Consiglio Comunale;

b) la determinazione del Contributo di Sostenibilità è stata basata sulla



quantificazione condivisa dei costi di realizzazione degli interventi e dei valori immobiliari finali risultanti, dandosi atto che l'intervento previsto non comporta il versamento di un contributo di costruzione in quanto trattasi di interventi pertinenziali di attività produttiva che non dà luogo alla realizzazione di superfici edificate utili e/o accessorie ai sensi del DM 10.05.1977;

- c) qualora entro i termini di validità del presente Accordo dovessero emergere fattori esterni che dovessero comportare una diversa quantificazione degli importi relativi al Contributo di Costruzione (Oneri di Urbanizzazione e Costo di Costruzione), tali importi dovranno essere versati (in sede di rilascio dei provvedimenti autorizzativi edilizi), ma che gli stessi non potranno e non daranno né luogo né diritto al conguaglio e/o alla di compensazione di quanto successivamente previsto.

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

- il Contributo di Sostenibilità finalizzato alla sottoscrizione del presente ACCORDO è concordemente fissato, sulla base della documentazione e del conteggio in atti "validato" dal progettista della Variante urbanistica, nella misura di € 20.160-- (ventimilacentosessanta=) e sarà corrisposto con le modalità, le garanzie e nei tempi previsti dal successivo Art. 7;
- il predetto contributo, ritenuto dalle parti congruo rispetto a quanto previsto nel Documento Programmatico del Sindaco e nella delibera consiliare n. 86 del 25.11.2021, viene corrisposto in forma monetaria ed attesta l'interesse pubblico che riveste la "Manifestazione di Interesse" presentata dal proponente;
- l'eventuale calcolo del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione ed eventuale contributo

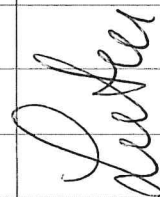
smaltimento rifiuti) ai sensi degli art. 16, 17 e 19 del D.P.R. 380/01, relativo al progetto definitivo e/o esecutivo da approvare, sarà effettuato secondo le Tabelle Comunali vigenti al momento del rilascio del relativo permesso di costruzione o altro provvedimento sostitutivo, dandosi reciprocamente atto che le tariffe unitarie e/o forfettarie utilizzate in sede di stesura e/o presentazione della Manifestazione di Interesse attengono unicamente alla quantificazione del Csa richiesto e previsto per il suo inserimento nella Variante urbanistica;

- il contributo da versare in forma monetaria può essere ridotto dell'equivalente importo delle opere compensative / perequative eventualmente preposte con la Manifestazione di Interesse dandosi reciprocamente atto che tale fattispecie non ricorre nel presente Accordo.

**Art. 5 – Approvazione Progetti e realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse con la Manifestazione di Interesse.**

Con riferimento alle disposizioni normative vigenti ed in particolare alla L.R. 11/04, al D.P.R. 380/01 ed al D.Lgs. 36/2023 – Allegato I.12, le parti si danno reciprocamente atto che il Contributo di Sostenibilità Ambientale (Csa) sopra individuato, viene corrisposto in forma monetaria in quanto l'intervento previsto non richiede la realizzazione di urbanizzazioni primarie.

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







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

Le parti si danno reciprocamente atto che non è prevista né è stata richiesta la realizzazione e cessione di porzioni immobiliari da utilizzare per usi pubblici e/o per edilizia sociale convenzionata e/o agevolata, in alternativa al versamento in forma monetaria del Csa.

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

Le parti si danno atto che il soggetto attuatore, in relazione al Contributo di Sostenibilità Ambientale determinato in base alla Manifestazione di Interesse presentata, quantificato in € 20.160-- (diconsi euro ventimilacentosessanta) ha già versato alla Tesoreria Comunale la somma di € 1.008-- pari al 5% del totale dell'importo previsto, giusta ricevuta di entrata n. 695 del 26.01.2024.

Le parti, con riferimento alla rimanente somma di € 19.152--, necessaria a completare il versamento del Contributo di Sostenibilità Ambientale, convengono la seguente forma di versamento rateale:

- I. versamento dell'importo di € 5.040, 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 € 5.040, 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 € 9.072, pari al 45% della somma residua, entro 90 gg. dalla data di presentazione del progetto edilizio per l'ottenimento del provvedimento edilizio autorizzativo previsto all'Art. 3.

A garanzia del versamento di tali importi, il soggetto attuatore, ha costituito a favore del Comune idonea fideiussione, a prima richiesta, dell'importo pari al totale delle



somme sopra indicate ai punti I. - II. e III., prestata da **BPER Banca S.p.A.** con fideiussione bancaria n. **24/18243481** rilasciata in data 26.02.2024 e relativa appendice in data 29.02.2024 che, qualora non svincolata ai sensi dell'art. 9, deve intendersi automaticamente ed espressamente prorogata fino a nota di svincolo del Comune.

Si dà atto che, prima della sottoscrizione del presente Accordo, il Comune ha provveduto, tramite il Servizio Contratti Appalti, a verificare l'autenticità della predetta fideiussione.

Nel caso il proponente non provvedesse ai versamenti previsti nel presente accordo, il Comune provvederà a notificare l'accertato inadempimento contrattuale e procederà ad incamerare l'importo attraverso l'escussione (anche parziale) della garanzia fideiussoria, senza il beneficio della preventiva escussione e senza che il garante possa opporre opposizione, provvedendo al pagamento entro 15 gg. dalla richiesta.

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

Il Comune per tramite del Responsabile del Servizio Urbanistica provvederà ad autorizzare, di volta in volta su richiesta del proponente ed accertato il versamento delle singole rate previste all'Art. 7, la riduzione dell'importo garantito.

La parti si danno atto ed accettano senza riserva ed eccezione alcuna che lo svincolo della fideiussione bancaria di cui all'art. 7 avverrà solo ad accertato completo versamento delle somme garantite.

Nel caso di recesso dall'ACCORDO e/o inadempimento delle clausole previste dai successivi artt. 10 e 11, il fideiussore sarà eventualmente tenuto a versare al Comune, a semplice motivata richiesta dello stesso, il 15% della somma garantita.

**Art. 9 – Rapporti con i terzi.**



Il soggetto attuatore si impegna ed obbliga a non cedere a terzi senza il preventivo nulla osta del Comune né le aree oggetto di trasformazione urbanistica né gli impegni assunti ai precedenti articoli del presente ACCORDO.

Tale autorizzazione potrà essere ottenuta solo dichiarando ed indicando espressamente i soggetti terzi interessati e previa formale accettazione da parte degli stessi di tutte le clausole urbanistiche e civilistiche nascenti e derivanti dal presente ACCORDO e/o tramite la formalizzazione di un nuovo ACCORDO (fatte salve le disposizioni del successivo Art. 11) avente i medesimi contenuti, impegni e finalità e quindi senza variazione dei contenuti discrezionali e delle clausole stabilite.

Si concorda che al fine di ottenere il nulla-osta di cui sopra finalizzato al trasferimento e/o ad eventuali modifiche ai predetti contenuti discrezionali il soggetto terzo non dovrà risultare nell'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, con riferimento alle disposizioni degli articoli 32-ter e 32-quater del Codice Penale, oppure che risulti:

- a. in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o che sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- b. colpevole di gravi illeciti professionali, tali da rendere dubbia la sua integrità o affidabilità.

**Art. 10 – Recesso e Decadenza.**

Per sopravvenuti e dimostrati motivi di interesse pubblico il Comune può recedere unilateralmente dal presente ACCORDO con obbligo di provvedere alla restituzione delle somme versate e/o al pagamento delle opere eventualmente già legittimamente eseguite ai sensi dell'art. 5.

Tale pagamento corrisponderà al valore delle opere stesse come risultante dal progetto esecutivo approvato, previa perizia di stima degli Uffici comunali.





Tali modalità di recesso potranno anche essere concordate nel caso in cui, per l'intervento di Enti o Autorità Ambientali sovracomunali (Regione – Soprintendenza – ecc.) la trasformazione della porzione di territorio interessata non dovesse risultare attuabile per l'impossibilità di predisporre un progetto tecnico-economico che superi le eventuali prescrizioni e/o limitazioni dalle stesse imposte.

Qualora per motivi indipendenti dalla volontà del Comune, il soggetto attuatore intendesse rescindere il presente ACCORDO, dopo la sua sottoscrizione, fatte salve tutte le conseguenze di natura privatistica con eventuali soggetti terzi, che non dovranno coinvolgere il Comune, dovrà essere comunque versato allo stesso il 20% del Contributo di Sostenibilità concordato, anche tramite escussione delle garanzie fideiussorie sopra prestate.

Le parti si danno atto che, qualora le previsioni urbanistiche concordate non risultino realizzate entro i termini di validità del Piano degli Interventi e/o dei conseguenti eventuali Piani Urbanistici Attuativi e/o Permessi di Costruzione, secondo le modalità ed i termini di legge, l'entrata in vigore di norme più restrittive, anche di iniziativa comunale (nuovo P.I. o varianti al P.A.T.), comporterà la decadenza delle previsioni urbanistiche e/o edilizie non attuate, fatte salve quelle autorizzate ancorché non completate, purché le medesime vengano concluse entro i termini di validità dei provvedimenti autorizzativi rilasciati.

Nel caso che gli interventi non risultassero realizzati per motivate ed oggettive cause dipendenti da fattori esterni alla volontà del proponente e/o di forza maggiore, non riferibili all'approvabilità del progetto edilizio – urbanistico (la cui conformità alla normativa deve essere garantita dai progettisti dell'intervento) né alla difficoltà di ottenere i pareri eventualmente necessari per la compatibilità del progetto con il territorio (ad esempio il parere paesaggistico e/o di sicurezza antincendio), il



soggetto attuatore potrà, entro il termine di decadenza previsto dalla normativa :

- ✓ richiedere la proroga dei termini per la realizzazione delle opere previste, ai sensi dell'Art. 18 commi 7 e 7bis della L.R. 11 del 2004, versando il contributo ivi prescritto nel limite massimo della quota percentuale che il Comune discrezionalmente stabilirà;
- ✓ presentare specifica istanza al Comune di rinnovo o per il reinserimento dell'intervento nel P.I. con l'obbligo di adeguamento del Csa in relazione al necessario aggiornamento dei valori immobiliari di riferimento.

Il Comune, qualora detta istanza venga accolta e sia accertato il versamento del contributo prescritto, provvederà nelle forme di legge ad emettere i conseguenti provvedimenti amministrativi.

**Art. 11 – Condizioni di Risoluzione del presente Accordo.**

Le parti danno atto che sulla base del presente Accordo pubblico - privato il "valore di mercato finale" dell'intervento, come derivante dal calcolo del Contributo di Sostenibilità Ambientale (in atti) "validato" dal progettista della Variante urbanistica, è quantificato in € 225.400 e pertanto rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 7 bis della L.R. del Veneto n. 11/2004 - Disposizioni per favorire la trasparenza e legalità negli accordi - che stabilisce: "1. Con riferimento ai soggetti privati che propongono o partecipano agli accordi di cui agli articoli 6 e 7, di valore superiore a euro 150.000,00, ai fini di prevenire i tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il comune o l'ente promotore l'accordo acquisiscono l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136".



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

PR\_MOUTG\_Ingresso\_0099479\_20231204 per CASEIFICI GRANTERRE spa, la suddetta B.D.N.A. in data 01.03.2024 ha rilasciato informazione liberatoria, non sussistendo le cause di decadenza, di sospensione o divieto di cui all'art. 67, art. 84 comma 4 e art. 91 comma 6 del D.Lgs. n. 159/2011.

Le parti concordano, inoltre, che il presente ACCORDO risulterà automaticamente risolto, con ciò intendendo che quanto ivi previsto decadrà, in caso di rifiuto ed od inottemperanza del soggetto attuatore, in relazione agli obblighi assunti nei precedenti articoli, conseguente ad espressa richiesta del Comune di dar corso a quanto concordato.

In tal caso il Comune invierà al soggetto attuatore un provvedimento di DECADENZA precisando le inadempienze accertate, cui seguirà l'applicazione delle disposizioni del precedente art. 10, relativamente alle garanzie fideiussorie prestate, e del Codice Civile (artt. 1453 e 1458).

La risoluzione del presente ACCORDO, a qualunque titolo determinata, costituisce presupposto per il Comune per procedere alla revoca o decadenza delle relative previsioni urbanistiche, come sopra pattuite, qualora già inserite nel Piano degli Interventi o in strumenti urbanistici attuativi di durata pluriennale, e di ogni altro atto o provvedimento presupposto, connesso o consequenziale (art. 21 della L. 241/90).

**Art. 12 – Controversie.**

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



**Art. 13 – Pubblicità.**

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

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

**Art. 14 – Privacy.**

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

**Art. 15 – Spese.**

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

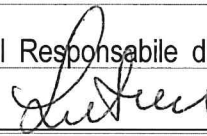
**Art. 16 – Disposizioni finali.**

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

.....

Letto, confermato e sottoscritto

Sommacampagna, li 06.03.2024

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

- per il Proponente/Soggetto attuatore "CASEIFICI GRANTERRE spa":  
CASAROTTI Michele 