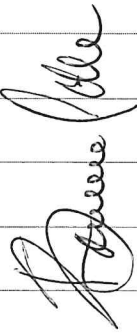



	<b>COMUNE di SOMMACAMPAGNA</b>	
	PROVINCIA di VERONA	
	Registro scritture private n. 531	
	<b>ACCORDO di PIANIFICAZIONE PUBBLICO – PRIVATO</b>	
	per l'inserimento nel Piano degli Interventi della Proposta Urbanistica –	
	<b>Manifestazioni di Interesse prot. n. 743 del 13.01.2022 – n. 2021 del 31.01.2022 e</b>	
	<b>n. 2028 del 01.02.2022 e successive integrazioni.</b>	
	Art. 6 - Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004 e Art. 11 - Legge n. 241 del 07.08.1990	
	<b>PREMESSA GENERALE.</b>	
	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 <i>Accordi Procedimentali Integrativi del Provvedimento finale</i> , 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 al 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 di 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 di 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. sono state individuate anche quelle presentate dai sigg. Cetti Bruno e Cetti Giuseppe così individuate:

a) prot. n. 743 del 13.01.2022 relativa all'inserimento del nucleo rurale esistente (Nea n. 49) ubicato in Loc. Salgarol (Custoza) tra gli ambiti del consolidato esistente di cui alla L.R. 14/2017, alla riorganizzazione edilizia degli annessi rustici esistenti all'interno del nucleo ed alla realizzazione di un nuovo alloggio per il custode dell'azienda e dell'edificato esistente;

b) prott. n. 2021 e n. 2028 del 01.02.2022 relative agli interventi da realizzarsi all'interno del predetto Nea n. 49 così sinteticamente descrivibili:

- demolizione del rustico esistente e riorganizzazione funzionale del nucleo;
- costruzione di nuovi annessi rustici funzionali alla gestione dell'azienda, con riduzione delle superfici coperte e dei volumi esistenti;
- realizzazione di un nuovo alloggio ad uso del custode dell'azienda non riferibile però alle previsioni degli artt. 44 e 45 della L.R. 11 del 2004;

- a seguito della fase di confronto finalizzata alla definizione dei parametri tecnici



della proposta ed alla quantificazione del Csa, i proponenti hanno inoltrato le seguenti integrazioni documentali:

i. prot. 15094 del 10.07.2023 relativo alla quantificazione del Csa in relazione alle superfici commerciali previste ed alla quantificazione planivolumetrica degli interventi;

ii. prot. 16739 del 31.07.2023 relativo alla precisazione dei soggetti giuridici possessori di diritti reali sulle aree e sugli edifici oggetto di interventi, anche ai fini delle disposizioni dell'Art. 7bis della L.R. 11 del 2004, dalla quale è emerso che oltre ai proponenti risulta titolare di diritti reali anche la società Unifid srl, quale Trustee del Trust Cetti;

iii. prot. 17184 del 03.08.2023 relativa al calcolo del Contributo di Sostenibilità Ambientale ed alla verifica agronomica richiesta con il parere del tecnico estensore dalla Variante, inserito nell'allegato B della delibera consiliare n. 95 del 2022;

iv. prot. 24409 del 07.11.2023 relativa al deposito di integrazioni alla verifica agronomica di cui al precedente punto iii);

- la quantificazione del 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. 85/2021), in recepimento delle disposizioni dell'Art. 16 (comma 4 - lett. d-ter e comma 4bis) del D.P.R. 380/01, sulla base delle "superfici commerciali" dei futuri edifici in progetto;

#### **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 triplice 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:**

- il **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**

- i sig.ri **CETTI Bruno** e **CETTI Giuseppe**, in qualità di usufruttuari e  
- la società **UNIFID srl**, trustee del "**Trust Cetti**", qui rappresentata dal sig. **SNICHELOTTO Marco**, Amministratore Unico di detta società, in qualità di nuda proprietaria,

identificati sulla base della documentazione in atti, di seguito per brevità indicati anche come il "**proponente**" o il "**soggetto attuatore**";

con riferimento alle Manifestazioni di Interesse in PREMessa indicate, relative alle aree ed agli edifici catastalmente individuati nel Comune di Sommacampagna al Foglio 34 mappale n. 581 e relativi subalterni, nonché ai limitrofi terreni in proprietà inseriti nel NEA 49,

**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 delle Proposte di Pianificazione e/o Manifestazioni di Interesse in premessa indicate, per le quali 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 n. 4).

Al fine di garantire entrambe le parti sul recepimento nel P.I. delle predette proposte, le stesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo, ancorché non materialmente allegate, così come risultante dagli atti del fascicolo istruttorio depositati 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 artt. 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 "Proposta di Pianificazione" e/o "Manifestazione di Interesse" approvata le parti si danno atto che gli interventi potranno essere realizzati, dopo l'inserimento nel P.I. e la sua approvazione finale, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04, secondo quanto previsto alle precedenti lettere a) e/o b), punti 1) e/o 2).

Le parti, con riferimento alle "Proposte di Pianificazione" e/o "Manifestazioni di Interesse" depositate, concordano che la capacità edificatoria massima che verrà inserita nel Piano degli Interventi è la seguente:

- demolizione di tutti gli edifici e manufatti incongrui indicati in giallo nella Tavola n. 1 allegata alla Manifestazione di Interesse depositata, della superficie dichiarata di mq 537, utilizzando i provvedimenti e/o le procedure autorizzative prescritte in materia edilizia, nel rispetto delle norme ambientali vigenti; tale demolizione dovrà essere prevista contestualmente al rilascio del primo provvedimento autorizzativo di natura edilizia (P.d.C. e/o S.C.I.A.) ed attestata in sede di Segnalazione Certificata di Agibilità (Art. 24 D.P.R. 380/01);
- volume urbanistico massimo realizzabile, inteso come "cubatura" fuori terra, quale alloggio del custode e/o della proprietà, di mc 970, corrispondente a:
  - una superficie "utile" lorda commerciale (comprensiva della muratura) pari a mq 212;



- una superficie "accessoria" lorda commerciale (comprensiva della muratura), anche totalmente interrata, pari a mq 88;

- realizzazione di nuovi mq 420 di superficie lorda di calpestio, anche interrata, a servizio dell'azienda agricola esistente a compensazione delle parti demolite, ubicati come previsto nelle planimetrie allegate alle Manifestazioni di Interesse depositate, per la quali si concorda fin d'ora la "non diretta funzionalità" alle esigenze produttive dell'imprenditore agricolo, costituendo la "riqualificazione" funzionale dei volumi esistenti, con ogni connesso adempimento edilizio anche in relazione al contributo concessorio previsto dalla legge vigente;

Si concorda e si stabilisce altresì che, rispetto alle elaborazioni depositate, possono prevedersi (in sede stesura degli elaborati tecnici necessari per il rilascio dei provvedimenti autorizzativi) scostamenti nella localizzazione degli edifici in progetto e modifiche della sagoma fino a massimo del 10% degli ingombri previsti negli Allegati alla Manifestazione di Interesse e sue integrazioni, fermo restando **il vincolante rispetto** delle quantità di superficie e volume edificabile sopra indicate.

Si dà atto che la quantificazione di volumetrie e superfici edificabili è stata effettuata sulla base delle modalità di calcolo vigenti all'atto della presentazione della Manifestazione di Interesse. Qualora, prima della presentazione dei progetti edilizi e/o degli strumenti attuativi necessari per l'esecuzione degli interventi, fossero entrate in vigore e/o in fase di salvaguardia, specifiche Norme Tecniche di emanazione regionale e/o nazionale che comportassero dimostratamente la riduzione della capacità edificatoria assegnata, si procederà alla REVISIONE del presente Accordo al fine di OMOGENEIZZARE i valori assegnati con le nuove disposizioni normative, senza variazioni di "capacità" edificatoria.

Le parti si danno 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 (P.d.C. – 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 edifici e/o opere pertinenziali degli stessi, che delle eventuali connesse opere “di interesse pubblico” previste in attuazione del presente ACCORDO, intese come opere di urbanizzazione e/o opere perequative e/o compensative di natura ambientale (ad esempio opere viabilistiche necessarie per la sostenibilità complessiva dell'intervento, fasce e/o dune boscate di mitigazione degli impatti, cessioni di aree da adibire a standard urbanistici o interventi di mitigazione ambientale e/o di porzioni edificate aventi funzioni sociali quali la residenza convenzionata e/o adibite a standard di urbanizzazione secondaria, ecc.), assumendo a proprio carico tutte le spese tecniche necessarie a garantire la



funzionalità ed agibilità delle opere (ivi comprese quelle afferenti alle strutture ed all'impiantistica), le spese amministrative necessarie per la redazione di atti e convenzioni (notaio, spese di registrazione e trascrizione, oneri fiscali connessi ecc.).

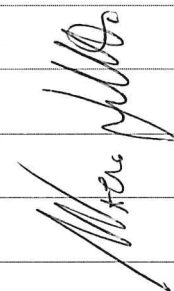
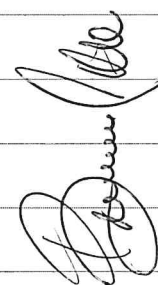
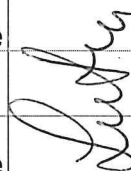
Rientrano, in tali fattispecie, anche le spese da sostenere per l'ottenimento delle valutazioni ambientali prevista dalla normativa per l'autorizzazione degli interventi (Via - Vas - Vinca) non connesse con l'approvazione del Piano degli Interventi.

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

1) qualora la cessione di aree o opere di urbanizzazione funzionali all'intervento risultino a scomputo, totale e/o parziale, di contributi di urbanizzazione, non saranno soggette all'imposta sul valore aggiunto ai sensi dell'art. 51 della L. 342/00, precisando che la citata disposizione agevolativa è applicabile esclusivamente alle cessioni di aree sulle quali devono essere realizzate opere di urbanizzazione primaria e secondaria, tassativamente elencate nell'art. 4 della L. n. 847/1964, integrato dall'art. 44 della L. n. 865/1971;

2) qualora gli interventi diano luogo a cessioni aree oltre ai parametri di legge (Artt. 31 e 32 della Legge Urbanistica Regionale n. 11/2004) ma da destinare a standard urbanistici (aree di verde pubblico - bosco di mitigazione degli impatti ambientali, sedimi stradali e similari) e quindi NON EDIFICABILI né direttamente né indirettamente (cedendo l'eventuale connessa capacità edificatoria), non saranno soggette all'imposta sul valore aggiunto ai sensi dell'art. 2, terzo comma, lett. c) del D.P.R. 633/72;

3) qualora le cessioni di opere e/o le cessioni immobiliari previste risultino a scomputo totale e/o parziale del Csa, di cui alla lett. d-ter) aggiunta al comma 4





dell'art. 16 D.P.R. 380/01, sono da considerarsi rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto. Il valore della cessione a scomputo del Csa dovrà quindi essere integrato dell'importo dell'imposta sul valore aggiunto. In applicazione dello "Split payment", ai sensi dell'art 17-ter del D.P.R. 633/1972, la controparte dovrà versare l'importo dell'iva dovuta che il Comune dovrà versare all'Erario;

4) tutte le altre imposte annesse e/o connesse sono carico del proponente.

Per la realizzazione di "**opere di urbanizzazione**" si applicano le disposizioni dell'Allegato I.12 Art. 5 del D.Lgs. 36/2023 con riferimento a quelle di urbanizzazione primaria e/o similari purché funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio (Art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/01), fermo restando che se per la loro realizzazione vengono concordemente e convenzionalmente utilizzate le somme previste dall'Art. 16 comma 4 - lett. d-ter (Csa) del D.P.R. 380/01, si applicano le disposizioni del precedente comma, purché di importo inferiore alla soglia prevista dall'art. 14 comma 1 del medesimo D.Lgs..

In tal caso, tali opere saranno realizzate direttamente dal soggetto attuatore previa stipulazione della convenzione prevista dalla vigente normativa urbanistica.

Per quanto attiene invece alle eventuali opere e porzioni immobiliari realizzate e/o cedute a scomputo (totale o parziale) del Contributo di sostenibilità ambientale, non classificabili tra le "opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio" e/o a scomputo (dell'onere afferente alle opere di urbanizzazione secondaria e/o del Csa), dovranno essere applicate le disposizioni dell'Allegato I.12 (rispettivamente Art. 4 e/o Art. 1) del D.Lgs. 36/2023, facendo quindi ricorso alla procedura ivi prevista ed assumendo a proprio carico ogni onere inerente alla progettazione (Art. 2) ed alle modalità di affidamento (Art.3).

In tal caso il proponente si obbliga a versare al Comune, senza eccezioni e/o rivalse a

qualunque titolo ipotizzabili, l'importo derivante dalla differenza tra l'importo degli oneri secondari dovuti e del Contributo di Sostenibilità Ambientale concordato, come successivamente quantificato, ed il costo delle opere appaltate.

Si concorda che, in presenza di parere ANAC e/o specifici nuovi orientamenti giuridici, che possano pervenire prima dell'approvazione dei progetti delle suddette opere, che rendano necessario un diverso inquadramento giuridico delle stesse in relazione all'ambito edificatorio previsto, dovrà essere opportunamente modificato ed integrato quanto sopra previsto.

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

a) il calcolo del Contributo di Sostenibilità è basato sull'elaborazione tecnico - progettuale contenuta nella "Proposta di Pianificazione" e/o "Manifestazione di Interesse" 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) con riferimento al "costo" complessivo delle eventuali opere compensative - perequative ed al calcolo del contributo di costruzione (Art. 16 comma 4 del D.P.R. 380/01), sono stati utilizzati valori forfettizzati ritenuti concordemente idonei per quantificare il maggior valore generato dall'intervento, senza che ciò possa costituire futuro riferimento in sede di calcolo dei valori effettivi risultanti dai progetti edilizi;

c) ai fini della determinazione del Contributo di Sostenibilità, è stato quantificato, sulla base dei volumi e delle superfici di futura realizzazione, l'importo presunto del Contributo di Costruzione (Oneri di Urbanizzazione e Costo di Costruzione) che dovrà essere versato in sede di rilascio dei provvedimenti autorizzativi edilizi (P.d.C.), ma che tale valore potrà non risultare coerente con l'importo





che verrà determinato, sulla base della Tabelle Comunali vigenti, alla data di presentazione del progetto e/o di rilascio del provvedimento edilizio autorizzativo, pertanto si dà fin d'ora atto che una eventuale futura diversa quantificazione dello stesso non darà luogo né diritto ad alcuna forma di conguaglio e/o di compensazione degli importi previsti nel presente Accordo.

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 **€ 28.000--** (ventottomila,00) 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 "Proposta di Pianificazione" e/o "Manifestazione di Interesse" presentata dal proponente;
- il calcolo del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione ed eventuale contributo smaltimento rifiuti) ai sensi degli art. 16, 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 proposte 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 né è prevista o richiesta la realizzazione e cessione di porzioni immobiliari da utilizzare per usi pubblici e/o per edilizia sociale convenzionata e/o agevolata.

Qualora durante l'attuazione degli interventi previsti ed al fine di garantire la funzionalità impiantistica - viabilistica dell'intervento e/o qualora in sede di verifica di assoggettabilità a VAS venissero evidenziate delle criticità sulla sua compatibilità ambientale che dovessero richiedere (o venissero prescritte) la realizzazione di specifici interventi / opere classificabili nelle urbanizzazioni primarie, si procederà come previsto dal precedente Art. 4 e in tal caso dovrà essere rilasciato il P.d.C. convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/01.

Qualora, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente Art. 4 punto 1, dovesse rendersi necessaria l'acquisizione di aree in proprietà di terzi, il Comune tramite l'ufficio comunale competente (Servizio Lavori Pubblici) attiverà le procedure espropriative e/o di acquisizione bonaria delle stesse previste dalle norme di settore (L. 327/01), con spese a carico del proponente.



Laddove il soggetto attuatore non consegnasse e cedesse nei termini previsti le opere riferibili al presente articolo, il Comune potrà incamerare le relative garanzie fideiussorie, senza opposizione da parte del soggetto attuatore medesimo e senza che su tale possibilità possa incidere l'eventuale parziale realizzazione delle opere medesime.

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

Le parti si danno 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 danno atto che il soggetto attuatore, in relazione al Contributo di Sostenibilità Ambientale determinato in base alla Manifestazione di Interesse presentata, quantificato in € 28.000-- (diconsi euro ventottomila), ha già versato alla Tesoreria Comunale la somma di € 1.400 pari al 5% del totale dell'importo previsto, giusta ricevuta di entrata n. 8931 del 19.12.2023, per la quale si rilascia quietanza con la firma del presente ACCORDO.

Le parti, con riferimento alla rimanente somma di € 26.600-- necessaria a completare il versamento del Contributo di Sostenibilità Ambientale, convengono la seguente forma di versamento rateale:

- I. versamento dell'importo di € 7.000, 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 € 7.000, 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 € 12.600, 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 polizza fideiussoria, a prima richiesta, dell'importo pari al totale delle somme sopra indicate ai punti I. - II. e III., prestata dalla società ITAS MUTUA – Agenzia 0440 di Bussolengo- con "POLIZZA CAUZIONALE PER ENTI PUBBLICI" n. D7/M15281822 stipulata in data 18.12.2023 della durata di anni 6 dalla data di decorrenza (durata delle previsioni urbanistiche del P.I. – anni 5 – aumentata del tempo necessario a completare il procedimento di Variante urbanistica) 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 polizza.

Nel caso il proponente non provvedesse ai versamenti previsti dal presente ACCORDO, il Comune provvederà a notificare l'accertato inadempimento contrattuale e procederà ad incamerare l'importo attraverso l'escussione (anche parziale) della polizza, 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 assicurato / garantito.



La parti si danno atto ed accettano senza riserva ed eccezione alcuna che lo svincolo della polizza fideiussoria 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.

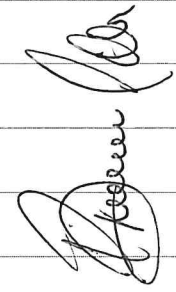
**Art. 11 – Condizioni Risoluzione del presente Accordo.**

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, 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*

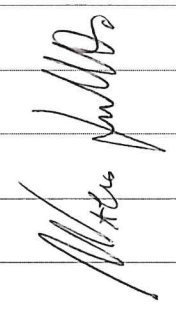
agli articoli 6 e 7, di valore superiore a euro 150.000,00, ai fini di prevenire i tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il comune o l'ente promotore l'accordo acquisiscono l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo 6 settembre 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".



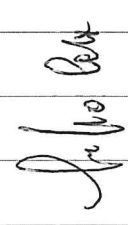
Il proponente pertanto prende atto che a seguito dell'inserimento nel sistema Banca Dati Nazionale Antimafia (B.D.N.A.) delle richieste di rilascio di "Informazioni antimafia" a carico del proponente del presente accordo, acquisite dalla competente Prefettura con i seguenti protocolli:



PR\_VRUTG\_Ingresso\_0089455\_20231004 per Cetti Bruno,  
PR\_VRUTG\_Ingresso\_0085904\_20230922 per Cetti Giuseppe,  
PR\_MIUTG\_Ingresso\_0306902\_20231004 per la società UNIFID S.r.l.,



non essendo pervenuta l'informazione antimafia nel termine previsto dal comma 3 dell'art. 92 del d.lgs. 159/2011, si procede ugualmente alla stipula del presente accordo. Qualora emerga SUCCESSIVAMENTE e in qualunque momento la sussistenza a carico dei soggetti proponenti di cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 o la sussistenza di elementi relativi a tentativi di infiltrazione mafiosa, il presente Accordo dovrà intendersi automaticamente risolto a tutti gli effetti di legge, così come previsto dal predetto art. 92, commi 3 e 4 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 e/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.

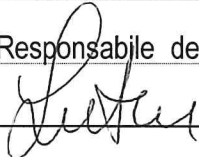
**Art. 16 – Disposizioni finali.**

Per quanto non previsto nel presente accordo, si rinvia alla disciplina della L. 241/90.

.....

Letto, confermato e sottoscritto

Sommacampagna, li 05/03/2024

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

- il Proponente/Soggetto attuatore:

Cetti Bruno 

Cetti Giuseppe 

Per la società "UNIFID srl", trustee del Trust Cetti: Snichelotto Marco 