

Registro Scritture Private n. 443.

COMUNE di SOMMACAMPAGNA

PROVINCIA di VERONA

ACCORDO di PIANIFICAZIONE PUBBLICO – PRIVATO

Per l'inserimento nel piano degli Interventi della Proposta Urbanistica –

Manifestazione di Interesse prot. n. 25691 del 20.11.2017

(nella quale sono confluite le Manifestazioni di Interesse prot. n. 5422 del

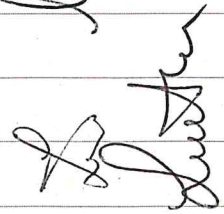
7.4.2015 e prot. n. 5409 del 7.4.2015.

**PREMESSA GENERALE.**

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

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

Essi hanno natura strumentale, essendo finalizzati a garantire la concreta attuabilità delle scelte urbanistiche a seguito dell'approvazione dei relativi strumenti di pianificazione, costituiscono parte integrante dello strumento cui accedono e sono quindi soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione ed esauriscono la loro funzione urbanistica nel momento in cui viene approvato lo strumento di pianificazione generale od attuativa in relazione a quanto previsto.



Conseguentemente, per la parte non attuata, gli Accordi DECADONO con la cessazione della validità delle previsioni urbanistiche da cui derivano e cioè dopo 5 anni se in attuazione diretta del Piano degli Interventi – art. 18 c. 7 della L.R. 11/04 – o 10 anni se contenuti in uno strumento attuativo – art. 20 c. 10 della L.R. 11/04.

L'ACCORDO soggiace, quale unica formalità di legge, alla sua sottoscrizione in forma scritta, fatte salve le clausole di DECADENZA o di NULLITA' in esso previste.

Alla luce di quanto sopra e

**CONSIDERATO** che:

- il Comune di Sommacampagna è dotato di un Piano di Assetto del Territorio, ratificato dalla Regione Veneto con D.G.R. del 03.05.2013, efficace dal 01.06.2013;

- in data 2 marzo 2015 è stato presentato al Consiglio Comunale il Documento Programmatico del Sindaco finalizzato alla redazione del Piano degli Interventi (di seguito anche P.I.), reso noto con AVVISO PUBBLICO del 06.03.15 prot. 3565, nel quale si prevedeva la possibilità di presentare entro il 07.04.2015 osservazioni e manifestazioni di interesse (proposte di pianificazione), quest'ultime rientranti nella fattispecie prevista dall'art. 6 della L.R. 11/04 in premessa richiamato, purché accompagnate da proposta di Accordo Pubblico Privato e complete del calcolo del Contributo di Sostenibilità Ambientale (Csa) previsto dal documento medesimo;

- il Documento stesso prevedeva, nel capitolo "Le Procedure", che *tutte le istanze // manifestazioni di interesse ed il relativo testo degli accordi ai sensi dell'art. 6 della legge regionale, ritenute coerenti e congrue, saranno portate all'esame del Consiglio Comunale, per un giudizio di merito prima dell'inserimento nel P.I.*;

- con delibera del Consiglio comunale n. 64 del 27.11.2017 è stata esaminata la Manifestazione di Interesse, acquisita agli atti comunali con prot. 25691/2017,

nella quale sono confluite la Manifestazione di Interesse prot. 5422/2015 (intestata a Alfa Immobiliare e ai sig.ri Ruffo e Turrini) nonché la Manifestazione di Interesse n. 5409/2015 (intestata ai sig.ri Tortella e ad Autoparking Caselle srl);

- con la medesima delibera consiliare n. 64 del 27.11.2017, la Manifestazione di Interesse prot. n. 25691/2017 (intestata congiuntamente a tutti i soggetti sopra indicati) è stata ritenuta accoglibile e congrua rispetto al calcolo del Contributo di Sostenibilità previsto nel Documento Programmatico del Sindaco e quindi è stata ritenuta meritevole di inserimento nel P.I.;

- la Manifestazione di Interesse prot. 25691/2017 prevede una pluralità di azioni urbanistiche, le quali vengono congiuntamente proposte da tutti gli interessati a fronte della corresponsione al Comune di un Contributo di Sostenibilità (Csa) pari all'importo complessivo di Euro 1.630.346,14 (un milione seicento trentamila trecento quarantasei virgola quattordici) risultante dalla somma dei singoli importi sotto indicati, riferiti alle specifiche azioni di seguito sinteticamente descritte:

- 1) trasferimento della attuale capacità edificatoria commerciale e direzionale (con conversione di quest'ultima in produttiva) dell'area attualmente a ciò urbanisticamente destinata (Zona D2e/s del vigente P.I.) sita in Via Villa (proprietà Alfa Immobiliare – Ruffo) ad un'area oggi ad uso agricolo (Zona E) sita in Via dell'Artigianato (proprietà Tortella Guido e Nicola), ove i proponenti intendono realizzare un nuovo insediamento produttivo di superficie territoriale complessiva pari a circa mq 47.658, nel quale edificare degli edifici ad uso artigianale ed industriale per una superficie coperta massima di mq 12.580, ed in parte ad uso commerciale per una superficie lorda di pavimento pari a mq 1.952 (come da valori indicati nelle schede di calcolo del Csa allegate alla Manifestazione di Interesse accolta).

*[Handwritten signatures and initials]*



Si precisa che tra le predette superfici non sono comprese e quindi, a prescindere dal carattere pertinenziale o meno delle stesse, non potranno essere realizzate eventuali superfici accessorie (quali, a mero titolo esemplificativo, porticati, androni e superfici similari costituenti "superficie coperta", nonché cantine e/o interrati, ecc.) né alloggi per i custodi degli immobili o similari, né alloggi per la proprietà.

L'intervento descritto nel presente punto 1) è subordinato alla previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), che dovrà disciplinare in maniera unitaria anche gli interventi di cui ai punti 4 e 5 che seguono.

Tale insediamento comporta il versamento al Comune di Sommacampagna di un Csa pari ad Euro 780.919,13 (settecento ottantamila novecento diciannove virgola tredici);

2) realizzazione di un nuovo insediamento residenziale insistente su una superficie massima di circa mq 7.670 delle predette aree, utilizzando (fatto salvo quanto previsto all'art. 5) quelle limitrofe a via Tezze (proprietà Ruffo - Alfa Immobiliare), con utilizzo *in loco* di un volume "urbanistico" pari a mc 12.600 utilizzabili per realizzare 4.200 mq di superficie utile e 2.394 mq di superficie accessoria.

Tale intervento è subordinato alla previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) - da presentare entro 180 giorni dall'approvazione della variante al PI che recepisce la Manifestazione di Interesse - il quale dovrà prevedere (a carico dei proponenti ed a scomputo delle connesse opere ed aree di urbanizzazione primaria) la realizzazione degli interventi necessari al potenziamento ed allargamento di via Tezze,

come da schema progettuale inserito nella Manifestazione di Interesse, per una superficie pari a circa mq 1.800, nonché (sempre a scomputo parziale delle urbanizzazioni dovute per tale intervento) la cessione al Comune di mq 720 di aree a standard urbanistico, che andranno accorpate a quelle indicate al successivo punto 3).

Si dà atto che l'entità e l'organizzazione finale di aree ed opere sarà precisata in sede di progettazione ed approvazione del predetto P.U.A..

Si ribadisce che gli importi di spesa previsti per la realizzazione di tali opere, come indicativamente segnalati nelle schede di calcolo del Csa, allegate alla Manifestazione di Interesse, verranno (in sede di P.U.A.) portati a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

Si precisa inoltre che, per la realizzazione di tale intervento tramite "modificazione urbanistica" dell'attuale previsione di piano, i proponenti verseranno al Comune a titolo di Csa l'importo di Euro 513.317,78 (cinquecentotredicimila trecentodiciassette virgola settantotto);

3) la corresponsione del Csa generato dalle azioni urbanistiche sopra descritte nei punti 1 e 2, complessivamente pari ad Euro 1.294.236,91 (un milione duecentonovantaquattromila duecentotrentasei virgola novantuno), con le seguenti modalità:

➤ fino alla concorrenza di Euro 1.149.008,00 (un milione centoquarantanovemila otto), mediante cessione al Comune di un'area sita in Via Villa (proprietà Ruffo-Alfa Immobiliare), avente la superficie di mq 41.036 e il cui valore è stato concordemente stimato e fissato sulla base del costo unitario di 28,00 Euro/mq, sulla quale sarà realizzato un parco urbano, quale intervento di mitigazione ambientale in attuazione



delle linee strategiche del PAT, ove tale area è inserita negli "Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema di Caselle";

➤ per la restante parte, mediante versamento in denaro dell'importo di Euro 145.228,91 (centoquarantacinquemila duecentoventotto virgola novantuno) con le modalità ed i tempi stabiliti nel successivo art. 7;

4) cambio di destinazione urbanistica - da agricola a produttiva - di un'area compresa nell'ambito territoriale di mq 47.658 circa (come indicato nella Manifestazione di Interesse accolta) di cui al precedente punto 1, sita in Via dell'Artigianato (proprietà Tortella), ove, a fronte del versamento al Comune di un Csa pari ad Euro 308.756,35 (trecentoottomila settecentocinquantasei virgola trentacinque) con le modalità ed i tempi stabiliti nel successivo art. 7, verrà edificata una superficie coperta massima di mq 6.000, senza superfici accessorie (interrati - porticati ecc. che costituiscano superficie coperta) e senza alloggi per i custodi degli immobili o similari, né alloggi per la proprietà.

L'intervento descritto nel presente punto 4 è subordinato alla previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), che dovrà disciplinare, in maniera unitaria, anche gli interventi di cui al precedente punto 1 e al punto 5 che segue.

Il predetto PUA dovrà essere progettato ed urbanizzato con opere a totale carico dei proponenti, ivi compresi tutti gli interventi viabilistici e/o di mitigazione ambientale che si rendano eventualmente necessari (in quanto strettamente connessi all'intervento previsto nel PUA) in sede di verifica di assoggettabilità a VAS o di acquisizione di pareri e nulla - osta di enti terzi;

5) cambio di destinazione urbanistica - da agricola a produttiva (area per la sosta attrezzata di veicoli) - per una superficie territoriale pari a circa mq

7.588,40, nonché di un'area residuale sita in via dell'Artigianato (proprietà Tortella) della superficie di mq 6.954,14, ubicata oggi invece in Zona di completamento edilizio produttivo D1/c, attigua alle aree citate nei punti 1 e 4, sulla quale insistono edifici condonati per l'attività di parcheggio, che verranno riclassificate quali aree per la "sosta attrezzata" (parcheggio a pagamento per autovetture e veicoli commerciali senza stazionamento continuativo nel tempo - max 90 gg. consecutivi) con specifica normativa e prive di nuova capacità edificatoria, a fronte del versamento al comune di un Csa pari ad Euro 27.352,88 (ventisettemila trecentocinquantadue virgola ottantotto).


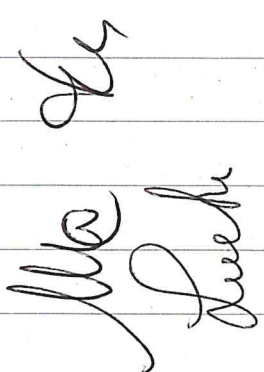
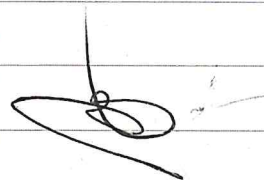
L'intervento descritto nel presente punto 5) è subordinato alla previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) che dovrà disciplinare, in maniera unitaria, anche gli interventi di cui ai punti 1 e 4 che precedono.

- Per la formalizzazione della sopra descritta proposta di pianificazione, con la deliberazione consiliare n. 64/2017, è stato dato mandato alla Giunta Comunale di procedere, prima e ai fini del recepimento della stessa nel P.I., alla definizione di uno schema tipo di Accordo Pubblico Privato che contenga anche i termini per il versamento al Comune del previsto Contributo di Sostenibilità;
- Con delibera di Giunta Comunale n. 126 del 28.06.2018, in adempimento alle direttive consiliari sopra richiamate, è stato approvato il testo del presente Accordo Pubblico - Privato;

tutto ciò premesso e ritenuto pattuale

con la presente scrittura privata, redatta in duplice originale, ai sensi dell'art. 6 della Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 e dell'art. 11 della Legge 241/90

TRA



**IL COMUNE di SOMMACAMPAGNA**, con sede in Sommacampagna (VR) Piazza Carlo Alberto n. 1, codice fiscale 00259810232, rappresentato dall'Arch. Paolo Sartori, nato a Villafranca di Verona il 17.05.1960, **nella sua qualità di Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Sommacampagna** ai sensi e per gli effetti dell'art. 109, comma 2 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e del Decreto Sindacale n. 6 del 29.12.2017, di seguito per brevità indicato anche come il **"Comune"**;

E

la ditta **IMMOBILIARE ALFA srl** con sede in 37136 Verona, via Roveggia n. 79 c.f. // P.Iva 07695480017, in persona del legale rappresentante sig. Leonello Lineri nato a Zevio (VR) il 02.07.1951, a questo atto espressamente autorizzato nella sua qualità di Amministratore Unico;

**GIANCARLO RUFFO**, nato a Verona il 09.11.1963, c.f. RFFGCR63S09L781L;

**NAIR ANTONIETTA RUFFO**, nata a Sommacampagna (Verona) il 04.07.1925 c.f. RFFNNT25L44I821E, qui rappresentata dal Sig. **CAILOTTO MIRCO** nato a Verona il 23.05.1956, c.f. CLTMRC56E23L781V, in esecuzione della **PROCURA** conferitagli con atto del Notaio Paolucci rep. n. 40770 in data 20.06.2018;

**PATRIZIA RUFFO**, nata a Sommacampagna (Verona) il 11.01.1959, c.f. RFFPRZ59A51I821B;

**LUIGINA TURRINI**, nata a Sommacampagna (Verona) il 14.11.1929 c.f. TRRLGN29S54I821R, qui rappresentata dai Sig.ri **RUFFO GIANCARLO E PATRIZIA**, come sopra identificati, in esecuzione della **PROCURA** conferitagli con atto del Notaio Paolucci rep. n. 40774 in data 20.06.2018;

la ditta **AUTOPARKING CASELLE srl** con sede in 37066 Sommacampagna, via Tezze n. 89 c.f. // P.Iva 03031140233, per questo atto rappresentata dal Sig. Tortella



Nicola, come di seguito identificato, a ciò incaricato dall'Amministratore Delegato sig. Guido Tortella, come di seguito identificato, in esecuzione della **PROCURA** conferitagli con atto del Notaio Paolucci rep. n. 40848 in data 20.06.2018;

**GUIDO TORTELLA**, nato a Sommacampagna (Verona) il 18.12.1953, c.f. TRTGDU53T18I821B, qui rappresentato dal Sig. Tortella Nicola, come di seguito identificato, in esecuzione della **PROCURA** conferitagli con atto del Notaio Paolucci rep. n. 40848 in data 20.06.2018;

**NICOLA TORTELLA**, nato a Bussolengo (Verona) il 08.11.1962, c.f. TRTNCL62S08B296W;

in precedenza e di seguito, per brevità, tutti insieme indicati anche come "il **proponente**" o "il **oggetto attuatore**" e d'ora in poi (il Comune e il proponente) anche congiuntamente denominati "le parti"

### CONVENGONO E STIPULANO IL SEGUENTE ACCORDO

#### Art. 1 – Disposizioni Generali

Le parti convengono che gli atti e le disposizioni in Premessa richiamate, ivi compresa l'integrazione alle originarie Manifestazioni di Interesse, depositata in data 20.11.2017 con il prot. 25691, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente ACCORDO e si impegnano ognuno per la propria competenza, responsabilità e disponibilità a darne attuazione secondo gli obblighi e gli impegni a ciascuno attribuiti.

In particolare, al fine di garantire il raggiungimento dei reciproci obiettivi di interesse pubblico da un lato, in riferimento alla programmazione urbanistica vigente, e di risultati economici attesi dall'altro, si obbligano consensualmente ad osservare i criteri di ordinaria diligenza necessari al fine di superare ogni eventuale imprevisto e/o difficoltà, eventualmente sopraggiunto dopo la stipulazione.

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

*[Handwritten signatures and initials]*



Le parti si impegnano a dare attuazione al presente ACCORDO con spirito di leale collaborazione, tesa al raggiungimento degli obiettivi reciproci anche attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse generale, che consenta di individuare, in caso di contrasti e/o difficoltà operative postume, le soluzioni che, realizzando un opportuno bilanciamento degli interessi coinvolti, evitino l'assunzione di posizioni pregiudiziali dirette alla tutela esclusiva del singolo interesse, di cui ciascuna parte è titolare.

### Art. 3 – Oggetto dell'ACCORDO

Il presente ACCORDO è finalizzato a regolamentare le modalità di inserimento nel redigendo Piano degli Interventi del Comune di Sommacampagna della "Proposta di Pianificazione" e/o "Manifestazione di Interesse" prot. n. 25691 del 20.11.2017 (nella quale sono confluite le manifestazioni di interesse prot. n. 5422/2015 e prot. n. 5409/2015), già oggetto di positiva valutazione da parte del Consiglio Comunale, giusta delibera n. 64 del 27.11.2017 in Premessa richiamata.

Al fine di illustrarne i contenuti e garantire quindi entrambe le parti sul recepimento nel P.I. della proposta, fa parte integrante e sostanziale del presente Accordo e si intende allegata allo stesso, ancorché non materialmente unita al medesimo ma depositata agli atti comunali, la documentazione tecnico – amministrativa depositata con i predetti protocolli, che le parti dichiarano di conoscere ed accettare senza riserva alcuna e con rinuncia a qualsiasi contraria eccezione.

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

- a) tramite una specifica previsione urbanistica grafica e normativa inserita nelle tavole progettuali e/o nelle Norme Tecniche Operative // Attuative, da sottoporre a verifica di assoggettabilità alla VAS;
- b) tramite una specifica individuazione, negli elaborati di piano, di ciascun ambito di intervento con regolamentazione rinviata a specifiche Schede Norma riportanti i

dati urbanistici di progetto in coerenza con quelli previsti nella Manifestazione di Interesse accolta dal Consiglio Comunale, da sottoporre a verifica di assoggettabilità alla VAS;

c) tramite apposita previsione che subordini la realizzazione degli interventi edilizi (come inseriti in ciascun ambito del Piano degli Interventi) alla previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) ex art. 20 della L.R. 11/04, da sottoporre, nel caso dovesse rendersi normativamente necessario, a verifica di assoggettabilità alla VAS, secondo le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 e dalla specifica normativa regionale, in quanto gli interventi proposti potranno comportare la realizzazione di opere di urbanizzazione e infrastrutturazione del territorio, nonché di mitigazione ambientale, delle quali debba essere verificata la sostenibilità ambientale e la compatibilità con il territorio.

E' fatta salva la successiva necessaria richiesta dei Permessi di Costruzione (art. 20 del D.P.R. 380/01) e/o la presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio attività (SCIA), qualora previsto e qualora ricorrano le condizioni tecniche stabilite dall'art. 23 lett. b) e c) del D.P.R. 380/01.

Le parti si danno reciprocamente atto, con riferimento alla "Proposta di Pianificazione" e/o "manifestazione di Interesse" prot. 25691/2017, che la capacità edificatoria massima che verrà inserita nel Piano degli Interventi, è la seguente:

(a) quanto all'ambito residenziale di via Tezze:

- volume urbanistico massimo realizzabile, inteso come "cubatura" fuori terra prevista = mc 12.600;
- superfici interrato di pertinenza ed accessorie dei volumi residenziali fuori terra, che producono "valore immobiliare" = mq 2.394;

*[Handwritten signatures and initials]*



- superficie utile residenziale realizzabile fuori terra = mq 4.200

(b) quanto all'ambito produttivo di via dell'Artigianato:

- superficie coperta massima realizzabile, intesa come superficie del fabbricato ad uso produttivo ad un solo piano (terreno) che produce "valore immobiliare" = mq 12.580 + 6.000 per complessivi mq 18.580;
- superficie di calpestio commerciale massima realizzabile, intesa come superficie utile del fabbricato anche su più livelli e/o piani che produce "valore immobiliare" = mq 1.952;
- area da destinare alla "sosta attrezzata", come in premessa illustrato mq 14.542,54 (di cui mq 7.588,40 di aree oggi ad uso agricolo e mq 6.954,14 di aree oggi ad uso produttivo di completamento) senza capacità edificatoria aggiuntiva oltre all'esistente che viene confermata, con la destinazione d'uso attuale derivante da "condono edilizio".

Si dà atto e si conferma che, come in premessa precisato, non è prevista e quindi non sarà possibile (in sede attuativa) la realizzazione di superfici accessorie (sia interrato che fuori terra) né di alloggi per la custodia dei complessi edilizi e/o per i proprietari degli stessi.

Si precisa che, considerato che i conteggi per il calcolo del Csa sono stati effettuati utilizzando le modalità di calcolo del "valore immobiliare" previste dal Documento Programmatico del Sindaco e ribadite nella delibera consiliare n. 100 del 22.12.2016, e che quindi le superfici ivi indicate sono quelle commercialmente "vendibili", in sede di P.U.A. (nel rispetto dei parametri di calcolo utilizzati) potranno essere previste modifiche alle quantità indicate, fermo restando l'importo finale del Csa risultante e senza variazione dei parametri di dimensionamento urbanistico previsti dal Piano degli Interventi (volume urbanistico – superficie coperta massima – superficie lorda di

calpestio ecc. in relazione alla tipologia di intervento ed a quanto previsto dalla normativa vigente). Dovrà pertanto essere dimostrata l'invarianza del Csa risultante.

Le parti si danno reciprocamente atto che la quantificazione di volumetrie e superficie edificabili è stata effettuata sulla base della modalità di calcolo vigenti all'atto della presentazione della Manifestazione di Interesse prot. 25691/2017; conseguentemente le parti concordano che, qualora, prima della presentazione dei progetti edilizi e/o degli strumenti attuativi necessari per l'esecuzione degli interventi, entrassero in vigore e/o in fase di salvaguardia specifiche Norme Tecniche, siano esse di rilievo regionale e/o nazionale, che 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 (PdC – P.U.A.) se non espressamente prevista nella citata "Proposta di Pianificazione" e/o "Manifestazione di Interesse" prot. n. 25691/2017, in base alla quale è stato calcolato e ritenuto reciprocamente congruo il Contributo di Sostenibilità Ambientale previsto dal Documento Programmatico del Sindaco.

Restano salvi (se ed in quanto applicabili al caso concreto) eventuali criteri e limiti di flessibilità più favorevoli al soggetto attuatore stabiliti dalla normativa di settore, come recepiti dal Piano degli Interventi od eventualmente fissati nel Piano di Assetto Territorio.

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

Fatto salvo quanto previsto dal secondo capoverso del presente articolo e dal successivo art. 9, il proponente si obbliga a dare diretta attuazione agli interventi

*[Handwritten signatures and initials]*



previsti nel presente ACCORDO, successivamente alla approvazione del Piano degli Interventi che lo recepisce.

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

Il soggetto attuatore si obbliga fin d'ora a provvedere a proprie cura e spese alla redazione dei progetti (preliminari, definitivi od esecutivi che siano, secondo le previsioni di legge in materia) sia delle parti "private", intese come edifici e/o opere pertinenziali degli stessi, che delle opere "di interesse pubblico" previste in attuazione del presente ACCORDO, intese come opere di 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 anche tutte le spese amministrative necessarie per la redazione di atti e convenzioni (notaio, spese di registrazione e trascrizione, oneri fiscali connessi, ecc.) e le connesse spese fiscali (IVA, ecc.).

Il soggetto attuatore assumerà a proprio carico anche le spese per l'ottenimento delle valutazioni ambientali (Via - Vas - Vinca) qualora, oltre alle verifiche che verranno effettuate nel procedimento di approvazione del Piano degli Interventi, si rendesse necessaria (anche per prescrizioni regionali) una successiva e più approfondita verifica in sede di adozione ed approvazione dei P.U.A..

Sono esclusi dai predetti obblighi gli interventi necessari per la realizzazione delle opere di piantumazione e mitigazione ambientale sulle aree oggetto di cessione al Comune ai sensi dell'art. 6 del presente Accordo.

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 da atto che:

- 1) qualora la realizzazione di opere funzionali all'intervento risulti a scomputo, totale e/o parziale, di contributi di urbanizzazione, le cessioni delle opere a scomputo non saranno soggette all'imposta sul valore aggiunto ai sensi dell'art. 51 della L. 342/00;
- 2) nel caso, invece, di opere (diverse da quelle di cui al precedente punto 1) e/o di cessioni immobiliari previste a scomputo totale e/o parziale del Csa concordato, al momento della cessione delle opere a scomputo del Csa al Comune, se l'operazione sarà soggetta ad IVA, tale imposta sarà a carico e versata dal Comune;
- 3) tutte le altre imposte annesse e/o connesse sono carico del proponente.

Le parti fanno constare che, a norma dell'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. 380/01 e dell'art. 36, comma 4, del D.Lgs. 50/2016, il privato titolare di un permesso edilizio può eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria senza essere tenuto a seguire le procedure del Codice dei Contratti pubblici (D.Lgs. 50/2016), purché dette opere siano di importo inferiore alla soglia comunitaria e siano funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica che il privato intende realizzare; conseguentemente le parti convengono che il soggetto attuatore, previa stipulazione della convenzione prevista dalla vigente normativa urbanistica, potrà eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria, espressamente poste a suo carico dal presente Accordo (o comunque conseguenti all'Accordo medesimo), a condizione che le stesse siano di importo inferiore alla soglia fissata dall'art. 35 del medesimo D.Lgs. 50/2016 e siano riconosciute funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica dell'ambito

*[Handwritten signatures and initials]*



edificatorio che intende realizzare.

In relazione a quanto sopra, con il presente atto, il Comune riconosce che sono funzionali all'intervento edificatorio residenziale di via Tezze ed a quello "produttivo" di via dell'Artigianato le opere di urbanizzazione primaria meglio descritte nell'art. 5.

Le parti concordano che, in presenza di parere ANAC e/o di specifici nuovi orientamenti giuridici, **che** intervengano prima dell'approvazione dei progetti delle suddette opere, che rendano necessario un diverso inquadramento giuridico delle stesse in relazione agli ambiti edificatori previsti, il presente Accordo verrà opportunamente modificato ed integrato, in conformità ai sopravvenuti orientamenti.

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

- a) il calcolo del Contributo di sostenibilità proposto è stato basato su una elaborazione tecnico - progettuale di massima, utilizzando le modalità ed i valori contenuti nel Documento Programmatico del Sindaco del marzo 2015;
- b) fermi restando i volumi e le superfici edificabili previsti e proposti, il contributo calcolato è l'esito di una quantificazione forzatamente sommaria di alcuni dei valori che lo compongono, con particolare e specifico riferimento al "costo" complessivo delle eventuali opere compensative - perequative ed al calcolo forfettario (ivi previsto) del contributo di costruzione, commisurato, ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter, del D.P.R. 380/01, al maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso;
- c) il Consiglio Comunale, in sede di valutazione della Manifestazione di Interesse (delibera n. 64 del 2017), nel demandare alla Giunta Comunale gli adempimenti connessi con la sottoscrizione del presente Accordo da recepire nel P.I., ha espressamente previsto che non possano riscontrarsi diminuzioni degli importi



del Csa dichiarati nella documentazione esaminata ed accettati dal Comune, e che, qualora tale valore dovesse (per insuperabili motivazioni) essere rivisto al ribasso, si debba ottenere il preventivo assenso consiliare;

- d) conseguentemente, gli oneri fiscali eventualmente non previsti nella quantificazione del Csa connessi con la realizzazione di opere di urbanizzazione (siano esse realizzate direttamente dal proponente, in quanto primarie, funzionali all'intervento e sotto soglia comunitaria, oppure appaltate a terzi) saranno a totale carico del proponente.

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

- > il Contributo di sostenibilità finalizzato alla sottoscrizione del presente ACCORDO è fissato nella misura di Euro 1.630.346,14 (un milione seicentotrentamila trecentoquarantasei virgola quattordici) e sarà corrisposto con le modalità, le garanzie e nei tempi previsti dai successivi artt. 6 e 7;
- > il predetto contributo viene versato in applicazione dell'art. 16, comma 4 lett. d-ter, del D.P.R. 380/01, in relazione al maggior valore generato dalla variazione urbanistica approvata dal Comune ed attesta l'interesse pubblico che riveste la "Proposta di Pianificazione" e/o "Manifestazione di Interesse" prot. n. 25691 del 20.11.2017; al riguardo il Comune fa constare che, al fine di garantire l'equo trattamento di tutti gli operatori economici interessati e la massima trasparenza amministrativa, ha recepito (con delibera del Consiglio Comunale n. 100 del 22.12.2016) le modalità di calcolo, previste nel Documento Programmatico del Sindaco, nelle procedure comunali per la quantificazione del citato Contributo di Costruzione;
- > il calcolo della rimanente parte del Contributo di Costruzione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione ed eventuale

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



contributo smaltimento rifiuti) dovuto ai sensi degli artt. 16 e 19 del D.P.R. 380/01 e relativo al progetto definitivo e/o esecutivo da approvare, sarà effettuato (con successivo versamento degli importi risultanti) secondo le Tabelle comunali vigenti al momento del rilascio del relativo Permesso di Costruzione e/o altro provvedimento sostitutivo (SCIA), dandosi reciprocamente atto che le tariffe unitarie e/o forfetizzate utilizzate in sede di stesura e/o presentazione della Manifestazione di Interesse attengono unicamente alla quantificazione del Csa ivi richiesto e previsto;

> l'ammontare del Csa da versare in forma monetaria è stato determinato (nel successivo art. 7) detraendo dal Csa complessivo, sopra fissato in Euro 1.630.346,14 (un milione seicentotrentamila trecentoquarantasei virgola quattordici), l'equivalente importo delle aree che verranno cedute per la realizzazione delle opere di mitigazione, indicate nella Manifestazione di Interesse prot. 25691 del 20.11.2017, come in essa previste, per un importo di EURO 1.149.008,00 (un milione centoquarantanovemila otto).

Le parti si danno atto e concordano altresì che l'APPROVAZIONE dei progetti delle opere di urbanizzazione avverrà a cura della Giunta Comunale nell'ambito delle procedure di approvazione dei relativi PUA con le procedure e le modalità previste dal successivo art. 5, concordando fin d'ora che al provvedimento giuntale farà immediatamente seguito il rilascio del relativo Permesso di Costruzione, fatte salve le procedure eventualmente necessarie per l'acquisizione delle aree interessate dai progetti medesimi qualora in proprietà di terzi.

**Art. 5 – Approvazione Progetti e realizzazione delle opere compensative – perequative e 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 50/16, le parti si danno reciprocamente atto che il Contributo di Sostenibilità Ambientale (Csa), sopra individuato, viene corrisposto in parte in forma monetaria e in parte mediante la cessione al Comune di un'area per la successiva realizzazione di opere di mitigazione ambientale, come più oltre descritto nel successivo art. 6.

Con riferimento, invece, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti e funzionali a ciascun ambito di intervento, si dà atto che:

1) l'importo dei lavori necessari alla realizzazione delle opere previste risulta inferiore alla soglia indicata dall'art. 35 del D.Lgs. 50/2016;

2) alle opere previste non risultano applicabili le disposizioni dell'art. 20 del D.Lgs. 50/2016, come peraltro chiarito dall'ANAC con Delibera n. 763 del 16.07.2016, poiché "... il ricorso all'istituto previsto dall'art. 20 ... potrebbe giustificarsi esclusivamente nel caso in cui non sussista in favore del proponente alcuna controprestazione e l'operazione si configuri come atto di liberalità e gratuità ...", condizioni che non ricorrono nel caso in esame trattandosi di "scomputo" del contributo di costruzione, compreso quello commisurato, ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del D.P.R. 380/01, al maggior valore generato da intervento su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso;

3) le opere da realizzarsi consistono in:

➤ quanto all'ambito residenziale di Via Tezze:

(a) realizzazione di tutti i sottoservizi tecnologici (fognatura, acquedotto, gas, elettricità, telefonia ecc.) necessari e funzionali (ivi compreso l'allacciamento alle reti esistenti) per la certificazione di agibilità degli edifici che saranno edificati;

*[Handwritten signatures and initials]*



(b) ampliamento dell'attuale carreggiata stradale di via Tezze di ml 1,50, al fine di portarla dagli attuali ml 5,50 a ml 7,00, per una superficie complessiva di nuovo sedime stradale pari a mq 300 circa;

(c) realizzazione di spazi di parcheggio pubblico ed aree accessorie di manovra, nonché di spazi pubblici di accesso ai lotti, per una superficie stimata di circa mq 1.000;

(d) realizzazione di un tratto di pista ciclo pedonale bidirezionale (larghezza ml 2,50) – marciapiede per una superficie stimata di circa mq 500;

il tutto per una superficie complessiva di mq 1.800.

Le parti si danno atto che la sopra descritta ripartizione delle superfici ha carattere meramente indicativo, essendo basata sull'ipotesi progettuale rappresentata negli allegati tecnici della Manifestazione di interesse accolta, mentre il totale della superficie da destinare ad usi pubblici (mq 1.800) costituisce valore minimo non riducibile, in quanto connesso alla quantificazione delle aree trasformabili consentite dal vigente Piano di Assetto del Territorio.

Le parti riconoscono che le opere di potenziamento viabilistico di via Tezze (strada urbana di scorrimento), oltre che perseguire un rilevante interesse pubblico, costituiscono interventi di "urbanizzazione primaria" funzionali anche all'insediamento residenziale previsto nel presente Accordo, e pertanto saranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria previsti (in base alle Tabelle comunali vigenti al momento della loro esecuzione) anche qualora l'importo dei lavori risultasse superiore a quello degli oneri dovuti.

Le parti si danno inoltre atto che, in base ad un calcolo preliminare, le aree a standard urbanistico dovute ai sensi della L.R. 11/04 (30 mq/ab) ammontano a

complessivi mq 2.520 che si riducono, una volta detratti i 1.800 mq sopra indicati, a mq 720.

Tali aree (pari a mq 720) verranno quindi cedute, in aggiunta alle aree verdi di mitigazione ambientale di mq 41.036 di cui al punto 3 della Premessa, alle quali verranno accorpate, in modo da formare un unico ambito della superficie complessiva di mq 41.756, a scomputo delle aree standard secondario dovute per l'intervento residenziale previsto (art. 3);

➤ quanto all'ambito produttivo di Via dell'Artigianato:

realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (strade, sottoservizi, verde, parcheggi ecc.) fino, ed anche oltre se necessario, alla concorrenza del totale degli oneri di urbanizzazione primaria previsti (in base alle Tabelle comunali vigenti al momento della loro esecuzione) con eventuale monetizzazione delle aree a standard secondario non cedute.

In ogni caso, per tutti gli interventi edilizi, dovranno essere versati gli oneri di urbanizzazione secondaria previsti in base alle Tabelle comunali vigenti al momento della loro esecuzione;

4) per le opere di urbanizzazione primaria di entrambi gli ambiti, si applica quanto previsto dal precedente art. 4 e quindi il proponente procederà, in sede esecutiva (PdC e/o P.U.A.), al deposito del progetto esecutivo delle opere redatto seguendo le modalità tecniche previste dal Codice dei Contratti (art. 23) per i "progetti esecutivi" e del relativo preventivo di spesa, atto a dimostrare, sulla base dei correnti prezzi di mercato, il valore delle opere medesime.

Tale progetto, verificato dal Servizio Lavori Pubblici del Comune ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 50/2016, sarà allegato al PdC e/o al P.U.A. di cui all'art. 3, quale parte integrante della relativa convenzione urbanistica, la cui



attuazione sarà garantita da idonea polizza fideiussoria di pari importo.

Restano ferme le procedure espropriative e/o di acquisizione bonaria delle aree interessate dal progetto qualora esterne agli ambiti di intervento urbanistico individuati nella manifestazione di interesse e conseguentemente nel P.I..

Qualora, anche per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti punti 3 e 4 del presente articolo, 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 previste dalle norme di settore (L. 327/01). In tal caso i termini di esecuzione delle opere poste a carico del privato rimangono sospesi per il tempo necessario a rendere disponibili le aree.

**Art. 6 – Cessione delle aree da destinare alla mitigazione ambientale e garanzia fideiussoria.**

Con il presente **Accordo**, il soggetto attuatore, si obbliga a cedere al Comune che si obbliga ad acquistare nei modi e nei tempi più oltre stabiliti, a titolo di Csa, la proprietà dell'area da destinare a parco urbano / verde attrezzato, che è evidenziata con apposita grafia nella planimetria allegata alla "manifestazione di Interesse" prot. n. 25691 del 20.11.2017 ed è contraddistinta nel Catasto Terreni del Comune di Sommacampagna al foglio 17 mapp. 209 – 1064 – 1066 (parte) – 1262 (parte).

L'area oggetto di cessione verrà individuata con esattezza a mezzo di apposito frazionamento, contestualmente al frazionamento delle aree da inserire nel P.U.A. residenziale previsto al precedente art. 3 lett. (c) ed (a) e quindi contestualmente alla individuazione delle aree a standard secondario da cedersi ai sensi dell'art. 5 punto 3), da effettuare a cura e spese del proponente, e dovrà avere una superficie reale non inferiore a mq 41.036; saranno tollerate eventuali differenze, in più o in meno,

non eccedenti il 2%.

Qualora la superficie risultante dal frazionamento sia inferiore alla citata superficie (mq 41.036) e la differenza non ecceda il limite di tolleranza sopra indicato (2%) ed ammesso, saranno rivisti i conteggi del Csa dovuto sulla base dei valori di calcolo utilizzati nella Manifestazione di Interesse accolta, con contestuale versamento monetario della differenza, fino a totale copertura dell'importo previsto ed accettato in sede di Consiglio Comunale.

In valore dell'area da cedere è stato stimato dal proponente ed accettato dal Comune sulla base del prezzo unitario di Euro / mq 28,00 ed ammonta ad Euro 1.149.008,00 (un milione centoquarantanovemila otto); l'esatto ammontare dell'importo oggetto di scomputo dal Csa verrà quantificato in sede di adozione ed approvazione del P.U.A. e firma della relativa convenzione urbanistica con la quale si procederà anche al trasferimento della proprietà dell'area sopra indicata, specificando la esatta superficie reale oggetto di cessione e provvedendo a determinare (in presenza di differenze tra la superficie reale e quella sopra indicata di mq 41.036, contenute nel limite di tolleranza del 2%) l'importo da versare in denaro a conguaglio del CSA, come sopra concordato e le modalità di versamento.

L'area dovrà essere ceduta, nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova e in cui dovrà trovarsi al momento della stipulazione della citata convenzione, e dunque con le piantumazioni esistenti, l'attuale dotazione irrigua e la servitù di passo a favore di Acque Veronesi insistente sulla stessa, e per il resto libera da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e da qualsivoglia altro peso o gravame; dovrà essere esente da qualsiasi vizio, anche occulto (con particolare riferimento a fenomeni di inquinamento e interrimento rifiuti) e consegnata libera da persone e cose.

Tutte le spese, ulteriori rispetto a quelle per la stipulazione della convenzione



urbanistica (disciplinate nel precedente art.4), siano esse tecniche, notarili, amministrative e fiscali (IVA o Imposta di Registro ed imposte accessorie comprese, secondo l'aliquota vigente al momento della quantificazione) per la cessione dell'area al Comune sono a carico dell'Ente stesso.

L'area dovrà essere ceduta al comune entro 180 gg. dalla data di approvazione della Variante al P.I. che recepisce la Manifestazione di Interesse e, allo scopo di limitare le spese (notarili, di registrazione cc.), l'Accordo per la cessione di detta area sarà inserito nella convenzione (ex art. 19, lett. "m" LRV 11/2004) che accede al PUA residenziale di via Tezze, come sopra stabilito; in caso di mancata presentazione di tale PUA in tempo utile per rispettare detto termine, le parti si impegnano a sottoscrivere un apposito atto di trasferimento della proprietà dell'area entro i successivi 90 gg. ma, in questo caso, con spese a carico del proponente, escluse quelle fiscali (IVA o Imposta di Registro ed imposte accessorie comprese, secondo l'aliquota vigente al momento della quantificazione) che rimangono a carico dell'Ente.

Un'eventuale proroga di tali termini potrà essere accordata dal Comune al soggetto attuatore, su motivata istanza dello stesso, soltanto previa consegna di apposita polizza fideiussoria, a prima richiesta, a garanzia dell'impegno a trasferire al Comune le proprietà dell'area da destinare a parco urbano, con spese a carico del soggetto attuatore, la polizza fideiussoria dovrà essere di importo non inferiore ad Euro 1.150.000 (un milione cento cinquantamila), essere rilasciata da Istituto Bancario od Assicurativo iscritto nell'Albo degli Intermediari Finanziari previsto dall'art. 106 del D.Lgs 385/1993 e successive modificazioni, avere durata triennale, decorrente dalla data di presentazione dell'istanza di proroga al Comune e dovrà essere automaticamente rinnovabile, alla scadenza, di tre anni in tre anni, fino alla nota di svincolo che il Comune sottoscriverà contestualmente all'atto di trasferimento della



proprietà dell'area.

Le parti si danno reciprocamente atto che, scaduta l'eventuale proroga, qualora, a seguito di diffida a comparire dinanzi al Notaio in un termine non inferiore a 15 gg., il soggetto attuatore non adempia all'obbligo di trasferire al Comune la proprietà dell'area (anche a prescindere dalla avvenuta presentazione e/o approvazione del PUA), il Comune potrà escutere la garanzia fideiussoria, senza opposizione alcuna da parte del soggetto attuatore medesimo.

Con il presente atto, il Comune fa constare che il parco urbano da realizzare sull'area oggetto di cessione, in quanto spazio verde attrezzato, rientra tra le opere di "urbanizzazione primaria" come definite dall'art. 16 commi 7 e 7 bis del D.P.R. 380/01 e dalla lettera (h) degli atti di Indirizzo regionali approvati con D.G.R.V. 3178/04 e riconosce che la realizzazione dell'intero parco, avente (come sopra precisato) la superficie di mq 41.036, è opera di urbanizzazione primaria funzionale anche al complesso degli interventi previsti dal presente ACCORDO, mentre la realizzazione di una fascia di parco limitata ad una superficie dimensionalmente opportunamente proporzionata, è funzionale al solo intervento residenziale in via Tezze, sicché - se detta fascia verrà realizzata dal proponente (in quanto di importo unitario inferiore alla soglia comunitaria) - il valore del relativo intervento potrà essere scomputato dal Csa in aggiunta a quanto previsto dal presente Accordo.

Al riguardo le parti fanno constare che, in forza di separato Accordo (finalizzato a consentire che, nelle more di approvazione del PUA, vengano avviati gli interventi di mitigazione degli impatti ambientali sull'abitato di Caselle, in coerenza con le previsioni del Piano di Assetto del Territorio, secondo il progetto che verrà approvato dall'Amministrazione) il proponente potrà impegnarsi a realizzare detta fascia di verde, in aggiunta agli obblighi assunti con il presente ACCORDO e che il costo della

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*



piantumazione (fino all'importo massimo che verrà stabilito) verrà detratto dal saldo del Csa dovuto in denaro, riducendo di un pari importo una delle rate di versamento del Csa medesimo previste dal successivo art. 7.

Le parti fanno altresì constare che il Comune provvederà a propria cura e spese a completare il parco urbano.

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

Le parti si danno atto che – fatta salva la più esatta quantificazione (da effettuare secondo quanto previsto nel precedente art. 4) – la quota (da corrispondere in denaro) del Contributo di Sostenibilità Ambientale proposto con la manifestazione di Interesse accolta dal Comune (art. 3) risulta pari ad Euro 481.338,14 (diconsi Euro quattrocento ottantunomila trecentotrentotto virgola quattordici) e che - ferma la responsabilità solidale di tutti i firmatari del presente ACCORDO in relazione al pagamento al Comune dell'intera quota - la stessa per ragioni di ripartizione interna al proponente viene così suddivisa:

- ✓ complessivi € 145.228,91 (centoquarantacinquemila duecentoventotto virgola novantuno) a carico delle ditte Immobiliare Alfa – Ruffo – Turrini a completamento delle somme dovute dopo la cessione prevista dall'art. 6;
- ✓ complessivi € 308.756,35 (trecentotottomila settecentocinquantasei virgola trentacinque) a carico delle ditte Autoparking Caselle – Tortella;
- ✓ complessivi € 27.352,88 (ventisettemila trecentocinquantadue virgola ottantotto) a carico delle ditte Autoparking Caselle – Tortella.

Il Comune da atto che i proponenti hanno già versato alla Tesoreria Comunale, come da ricevute in data 04.07.2018 n. 6342 – 6347 – 6348 i seguenti importi: € 7.261,91 + 15.437,35 + 1.367,88, i quali complessivamente ammontano alla somma di € 24.067,14, corrispondente al 5% del totale dell'importo previsto, per la quale si rilascia

quietanza con la firma del presente Accordo.

Le parti, con riferimento alla rimanente somma di € **457.271,00**, necessaria a completare il Contributo di Sostenibilità Ambientale da versare al Comune, convengono la seguente forma di versamento rateale:

A) quanto alla somma di Euro 137.967,00 (centotrentasettemila novecentosessantasette) relativa all'ambito residenziale di Via Tezze:

I. versamento dell'importo di € 34.490,25 (trentaquattromila quattrocentonovanta virgola venticinque) pari al 25% della somma residua entro 60 gg. dalla data di adozione della variante al Piano degli Interventi che recepisce la Manifestazione di Interesse presentata;

II. versamento dell'importo di € 34.490,25 (trentaquattromila quattrocentonovanta virgola venticinque) pari al 25% della residua entro 60 gg. dalla data di approvazione della variante al Piano degli Interventi che recepisce la Manifestazione di Interesse presentata

III. versamento dell'importo di € 68.986,50 (sessantottomila novecentoottantasei virgola cinquanta) pari al 45% della somma residua entro 90 gg. dalla data di presentazione del PUA previsto all'art. 3;

B) quanto alla somma di Euro 293.319,00 (duecentonovantatremila trecentodiciannove) relativa all'ambito produttivo di Via dell'Artigianato:

I. versamento dell'importo di € 73.329,75 (settantatremila trecentoventinove virgola settantacinque) pari al 25% della somma residua entro 60 gg. data di adozione della variante al Piano degli Interventi che recepisce la Manifestazione di Interesse presentata;

II. versamento dell'importo di € 73.329,75 (settantatremila trecentoventinove virgola settantacinque) pari al 25% della somma residua entro 60 gg. dalla

*Handwritten signature: A. Scuderi*

*Handwritten initials: LS*

*Handwritten initials: RS*



data di approvazione della variante al Piano degli Interventi che recepisce la  
Manifestazione di Interesse presentata;

III. versamento dell'importo di € 146.659,50 (centoquarantaseimila  
seicentocinquantanove virgola cinquanta) pari al 45% della somma residua  
entro 90 gg. dalla data di presentazione del PUA previsto all'art. 3.

C) quanto alla somma di Euro 25.985,00 (venticinquemila novecento  
ottantacinque) relativa alla trasformazione senza nuova edificazione in Via  
dell'Artigianato:

I. versamento dell'importo di € 6.496,25 (seimila quattrocentonovantasei virgola  
venticinque) pari al 25% della somma residua entro 60 gg. dalla data di  
adozione della variante al piano degli Interventi che recepisce la  
Manifestazione di Interesse;

II. versamento dell'importo di € 6.496,25 (seimila quattrocentonovantasei virgola  
venticinque) pari al 25% della somma residua entro 60 gg. dalla data di  
approvazione della variante al piano degli Interventi che recepisce la  
Manifestazione di Interesse

III. versamento dell'importo di € 12.992,50 (dodicimila novecentonovantadue  
virgola cinquanta) pari al 45% della somma residua entro 90 gg. dalla data di  
presentazione del PUA previsto all'art. 3

Al momento del saldo (e dunque in occasione dei versamenti di cui ai punti III delle  
precedenti lettere A) – B) e C), le parti procederanno agli opportuni conguagli,  
conseguenti ad eventuali differenze tra i valori stimati e quelli effettivi dei lavori e delle  
cessioni a scomputo del Csa.

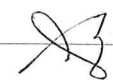
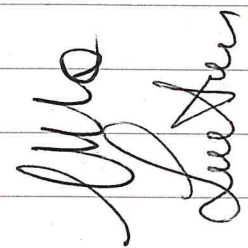
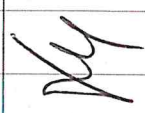
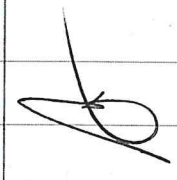
Le parti fanno constare che, a garanzia del versamento degli importi sopra indicati, il  
soggetto attuatore costituirà prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale del

Piano Urbanistico che recepisce il presente Accordo, ed a favore del Comune idonea polizza o polizze fideiussorie bancarie o assicurative, a prima richiesta, dell'importo complessivo di Euro 457.271 (quattrocento cinquantasettemila duecentosettantuno), pari al totale delle somme sopra indicate ai punti I. - II. e III. delle precedenti lettere A) - B) e C), contenenti l'attestazione di iscrizione nell'Albo degli Intermediari Finanziari previsto dall'art. 106 del D.Lgs. 385/1993 e successive modificazioni degli istituti garanti, ciascuna avente durata quinquennale (pari alla durata delle previsioni urbanistiche del P.I.) oppure anche durata inferiore, purché contenente altresì la clausola di automatico rinnovo annuale fino alla lettera di svincolo del Comune.

**I proponenti prendono atto e accettano che, qualora la/le predetta/e polizza/e non venissero depositate entro il predetto termine, il Comune potrà unilateralmente e senza possibilità di opposizioni, alle quali rinunciano fin d'ora, recedere dal presente Accordo, intendendosi formata la fattispecie prevista dal successivo art. 10.**

Nel caso il proponente non provvedesse ai versamenti previsti, il Comune procederà a notificare l'accertato inadempimento contrattuale e provvederà ad incamerare l'importo non pagato attraverso l'escussione (anche parziale) della/e fideiussione/i.

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



somma garantita.

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

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

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

**Art. 9 – Rapporti con i terzi.**

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

Tale autorizzazione sarà rilasciata solo previa dichiarazione con la quale il cedente indichi espressamente i soggetti terzi interessati e previa formale accettazione da parte degli stessi di tutte le clausole urbanistiche e civilistiche nascenti e derivanti dal presente Accordo, tramite sottoscrizione di un nuovo Accordo avente i medesimi contenuti, impegni e finalità e quindi senza variazione dei contenuti e delle clausole qui stabilite nonché, occorrendo, previa consegna al Comune di una fideiussione per il pagamento degli importi ancora dovuti (in sostituzione delle polizze già consegnate)

**costituita con le medesime modalità e clausole previste agli articoli precedenti.**

Si concorda che, al fine di ottenere il nulla-osta di cui sopra, finalizzato al trasferimento e/o ad eventuali modifiche ai predetti contenuti discrezionali, il soggetto terzo non dovrà risultare, con riferimento alle disposizioni dell'art. 32 ter del Codice

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

- a. in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o che sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni (rif. Art. 80 c. 5 lett. b) D.Lgs 50/16);
- b. colpevole di gravi illeciti professionali, tali da rendere dubbia la sua integrità o affidabilità (rif. Art. 80 c. 5 lett. c) D.Lgs 50/16).

**Art. 10 – Recesso; scioglimento; decadenza delle previsioni urbanistiche.**

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

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

Dopo l'approvazione della variante al Piano degli Interventi che recepisce la Manifestazione di Interesse e prima dell'approvazione del PUA, qualora - per cause non imputabili al proponente bensì (come lo stesso dovrà provare) ad Autorità e/o Enti diversi dal Comune (es: Stato, Regione, Soprintendenza) - la trasformazione della porzione di territorio interessata dovesse risultare inattuabile (per esempio, per l'impossibilità di predisporre un progetto tecnico - economico che superi le eventuali prescrizioni e/o limitazioni imposte da detti Enti ed Autorità), le parti si incontreranno per verificare in contraddittorio quanto sopra e, nel caso, per dare atto della

*[Handwritten signatures and initials]*



impossibilità sopravvenuta ad attuare il presente ACCORDO (art. 1463 cod. civ.) e concordare tempi e modalità per la restituzione degli importi versati per il pagamento di eventuali opere già legittimamente eseguite ai sensi dell'art. 5 e di aree già trasferite nella proprietà del Comune, fermo restando che il proponente dovrà farsi carico di tutte le conseguenze di natura privatistica rispetto ad eventuali soggetti terzi e dovrà tenere indenne e manlevare il Comune da ogni pretesa avanzata dai terzi medesimi, in relazione a quanto sopra.

Qualora, per motivi indipendenti dalla volontà o da atti del Comune e non riconducibili ad una delle cause più sopra indicate, il soggetto attuatore intendesse recedere dal presente ACCORDO, sia prima che dopo l'approvazione della variante urbanistica al P.I. che lo recepisce, fatte salve tutte le conseguenze civilistiche e di natura privatistica delle quali il soggetto attuatore risponderà direttamente, manlevando il Comune da ogni pretesa avanzata da terzi a qualunque titolo coinvolti nel recesso, il soggetto medesimo dovrà corrispondere al Comune un importo pari al 20% del Contributo di Sostenibilità (sopra fissato in Euro 1.630.346,14), a titolo di corrispettivo per il recesso, come previsto dall'art. 1373 cod. civ.; il Comune potrà incassare detto corrispettivo anche tramite escussione delle garanzie fideiussore sopra prestate, che dovranno pertanto riportare tale clausola.

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

Le parti si danno atto che, qualora le previsioni urbanistiche concordate non risultino realizzate entro i termini di validità del Piano degli Interventi e/o dei conseguenti Piani Urbanistici Attuativi e/o Permessi di Costruzione, secondo le modalità ed i termini di legge, l'entrata in vigore di norme più restrittive comporterà la decadenza delle



previsioni urbanistiche e/o edilizie non attuate, fatte salve le iniziative autorizzate ed iniziate, ancorché non completate, purché le medesime vengano concluse entro i termini di validità dei provvedimenti autorizzativi rilasciati.

Sono fatti salvi i parametri urbanistici previsti e le modalità di OMOGENEIZZAZIONE degli stessi previsti all'art. 3.

Nel caso che gli interventi non risultassero realizzati e/o realizzabili per cause di forza maggiore, cause quindi non riferibili all'approvabilità del progetto edilizio - urbanistico (la cui conformità alla normativa deve essere garantita dai progettisti dell'intervento) né alla difficoltà di ottenere i pareri eventualmente necessari per la compatibilità del progetto con il territorio (ad esempio il parere paesaggistico e/o di sicurezza antincendio), il soggetto attuatore potrà presentare specifica istanza al Comune entro il termine di decadenza del P.I. nel quale l'intervento è previsto, al fine di ottenerne l'inserimento nel successivo P.I., fatto salvo l'obbligo di adeguamento del Csa in relazione al necessario aggiornamento dei valori immobiliari di riferimento.

#### Art. 11 - Risoluzione

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

La risoluzione del presente ACCORDO, a qualunque titolo determinata, costituisce presupposto per il Comune per procedere alla revoca o decadenza delle relative

*[Handwritten signatures and initials]*



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

**Art. 16 - Opzione d'acquisto.**

Con il presente atto, il proponente concede al Comune, che accetta, il diritto di opzione all'acquisti dell'area da destinare a parco contraddistinta (come già indicato nell'art. 6) nel catasto del Comune di Sommacampagna al foglio 17 mapp. 209 – 1064 – 1066 – 1262.

Il prezzo per la cessione al Comune di detta area (per una superficie pari a mq 41.036) viene concordato nell'importo di Euro/mq 28,00 oltre IVA.

Il Comune potrà esercitare il diritto di opzione, a condizione che si sia verificata una delle cause di scioglimento del presente Accordo (previste dall'art. 10 o dall'art. 11) comunicando al proponente a mezzo PEC (o con altro mezzo consentito dall'ordinamento) la propria volontà di acquistare l'area al prezzo sopra indicato; il diritto di opzione dovrà essere esercitato dal Comune, a pena di decadenza, entro 180 giorni decorrenti: (a) dalla sottoscrizione dell'accordo con cui le parti danno atto dell'impossibilità sopravvenuta ad attuare l'accordo (art. 10, comma terzo); (b) dalla notifica del provvedimento di decadenza (art. 11 comma secondo).

L'esercizio del diritto di opzione da parte del Comune non libera il proponente dall'obbligo di pagare il corrispettivo per il recesso e/o la penale per la risoluzione.

L'atto notarile di compravendita verrà stipulato, a cura e spese del Comune, dinanzi al notaio che verrà indicato dal Comune medesimo, entro 180 giorni dall'esercizio del diritto di opzione.

**Art. 17 – Disposizioni finali.**

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

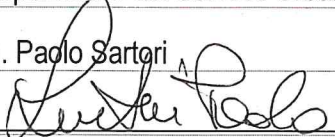
Letto, confermato e sottoscritto

Sommacampagna, lì 06.07.2018

per il Comune - Comune di Sommacampagna:

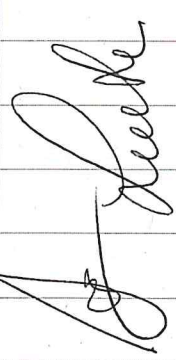
il Responsabile del Servizio Urbanistica

Arch. Paolo Sartori



per il Soggetto attuatore :

ALFA IMMOBILIARE srl - Sig. Leonello Lineri













IMMOBILIARE ALFA s.r.l.

Luigi Lionelli

GIANCARLO RUFFO

*Giancarlo Ruffo*

per NAIR ANTONIETTA RUFFO il sig. Cailotto Mirco

*Mirco Cailotto*

PATRIZIA RUFFO

*Patrizia Ruffo*

per Turrini Luigina i sig.ri Giancarlo e Patrizia Ruffo

*Patrizia Ruffo Giancarlo Ruffo*

per AUTOPARKING CASELLE srl il sig. Tortella Nicola

*Nicola Tortella*

per TORTELLA GUIDO il sig. Tortella Nicola

*Nicola Tortella*

TORTELLA NICOLA

*Nicola Tortella*