

11dI 394/parte



Spett.le

COMUNE DI VERONA
Progettazione Urbanistica

Via Pallone, 9
37121 Verona

OGGETTO: Manifestazione di interesse - rimodulazione del Piano degli Interventi

Facendo seguito alla vs comunicazione del 30 Giugno 2014, ricevuta in data 07 luglio 2014 di cui P.G. 177087, con la presente i sottoscritti:

- PERIN MARIAPIA per conto di Finam s.r.l., [REDACTED]
- ROMAGNOLI MARIO [REDACTED]
- ROMAGNOLI ROBERTO [REDACTED]

manifestano il proprio interesse a concertare con l'Amministrazione Comunale la definizione di un accordo, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, relativo all'ambito proposto in trasformazione con la manifestazione di interesse già presentata.

Verona 04/09/2014

In fede

Roberto Romagnoli

Mario Romagnoli

FINAM s.r.l.

Codice Fiscale 02298440207

PER OGNI COMUNICAZIONE
FARE RIFERIMENTO A:

ARCH. ROMAGNOLI DAVIDE

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

SCHEMA DI ACCORDO DEFINITIVO DI PIANIFICAZIONE

EX ART. 6 DELLA L.R. 23/04/2004 n. 11

Tra:

1. Comune di Verona, con sede _____, Via _____ codice fiscale _____, legalmente rappresentato da _____ che nel proseguo del presente atto sarà denominato per brevità "Comune"
2. Ditta **FINAM s.r.l.**, con _____, 2 P.I. **02298440237**, legalmente rappresentata dalla **sig.ra MARIAPIA PERIN**;
3. Il sig. **ROMAGNOLI ROBERTO**, _____ C.F. **RMGRRT26S10I022Q**;
4. Il sig. **ROMAGNOLI MARIO**, _____ C.F. **RMGMRA31E28L781Z**;

che nel proseguo del presente atto saranno denominati per brevità "Soggetto attuatore"

PREMESSA GENERALE

Il Comune di Verona è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18.12.2007, efficace, a sensi dell'art. 14 comma 8 della L.R. n. 11/2004, dal 28.02.2008.

FINAM srl

Amministratore
Roberto Romagnoli

Con deliberazione Consigliare n. 39 del 23.07.2008, l'organo deliberativo ha preso atto, ai sensi dell'art. 18, comma 1, della L.R. n. 11/2004, del "Documento del Sindaco" relativo al Piano degli Interventi.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 20 maggio 2009, l'Amministrazione ha approvato le linee guida per l'approvazione degli accordi pubblico-privati disciplinati dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004. Con tale provvedimento, esecutivo nelle forme di legge, il Consiglio Comunale ha stabilito che lo strumento urbanistico denominato Piano degli Interventi, poteva recepire, in esecuzione del disposto dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, progetti ed iniziative che proponessero interventi di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale.

Per individuare tali iniziative l'Amministrazione Comunale ha scelto di attivare le procedure ad evidenza pubblica, mediante la pubblicazione di n. 2 Bandi. Tali Bandi per la presentazione delle singole manifestazioni di interesse sono stati approvati rispettivamente con deliberazioni di Giunta Comunale n. 183 del 24.06.2009 e n. 206 del 08 luglio 2009.

A seguito della pubblicazione di tali bandi sono pervenute n. 41 manifestazioni per il 1° Bando e n. 615 manifestazioni per il 2° Bando.

Con deliberazione del Consiglio Comunale di Verona n. 59 del 08.09.2011 è stato adottato il Piano degli Interventi predisposto dal gruppo di coprogettazione e contestualmente sono stati recepite le proposte degli accordi di pianificazione in esso contenuti, come da elaborati modificati a seguito

FINAM sri

ale 02298440237

delle decisioni sulle osservazioni presentate.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23.12.2011 è stato approvato definitivamente il Piano degli Interventi del Comune di Verona predisposto dal gruppo di coprogettazione e contestualmente sono stati recepiti gli accordi di pianificazione in esso contenuti come da elaborati modificati a seguito della decisione sulle osservazioni presentate.

L'art. 6 - *Accordi tra soggetti pubblici e privati* – della L.R. n. 11/2004 prevede che i comuni, nei limiti delle competenze di cui alla predetta legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Gli accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato. Per quanto non disciplinato dalla L.R. n. 11/2004, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 "*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*" e successive modificazioni.

La deliberazione Consiliare n. 91 del 23/12/2011, con la quale è stato

FINAM srl

[REDACTED]

Indice Fiscale 022984402

approvato il Piano degli Interventi, ha stabilito al punto 11 di impegnare l'Amministrazione Comunale, nell'eventuale ripianificazione del dimensionamento previsto in quegli accordi pubblico privati, *ex art. 6 della L.R.V. n. 11/2004, che non venissero perfezionati entro i termini indicati all'art. 155 delle N.T.O. del P.I. fra le manifestazioni presenti nel fascicolo 2 denominato "proposte ritenute ammissibili", in quanto quest'ultime hanno seguito un procedimento partecipato attivato con procedure di evidenza pubblica e sono state valutate nella loro ammissibilità dai vari settori comunali ed in particolare dai Consigli di Circoscrizione nel cui territorio ricadono.*

Ali ridefinizioni dovranno comunque acquisire il parere delle competenti Circoscrizioni nel rispetto dell'iter procedurale, ferme restando le fasi già espletate.

In data 1 agosto 2013 la Giunta Comunale con propria decisione n° 1540/2013 ha espresso parere favorevole all'avvio di una fase di rimodulazione delle previsioni del Piano degli Interventi in coerenza con l'atto di indirizzo politico amministrativo espresso al punto 11 della deliberazione 91/2011.

Nello specifico il soggetto attuatore in esito al 1° e 2° bando ha presentato la manifestazione d'interesse prot. n. _____ in data _____

per le trasformazioni da effettuare sugli immobili catastalmente distinti in

Comune di Verona, foglio 199, mappali 50/52/53/54/55 sub 3/ 56 sub 7/ 58/

FINAM srl

di proprietà della medesima per effetto degli atti di provenienza:

Il soggetto attuatore con nota del _____ in atti al P.G. _____ ha confermato al Comune di Verona il proprio interesse ad attuare l'intervento.

In esito al procedimento istruttorio comunale il Soggetto Attuatore ha presentato il presente schema di accordo sottoscritto per accettazione, acquisito al protocollo comunale n° _____ in data _____, con il quale lo stesso si è reso disponibile ad attuare le trasformazioni in esso contenute.

L'art. 155, comma 8 delle NTO del PI prevede: *“Entro il termine di 120 giorni, decorrenti dalla data di efficacia del PI, gli accordi relativi agli ambiti di cui ai precedenti commi 6 e 7, come disciplinati nel PI operativo approvato, dovranno essere recepiti in convenzione e stipulati con atto pubblico definitivo. Qualora nel il termine sopraindicato, ed in quello successivamente posto con diffida ad adempiere, l'accordo definitivo non dovesse essere stipulato, l'organo comunale competente pronuncia la decadenza delle previsioni operative; in tal caso agli immobili interessati si applicherà la disciplina regolativa”.*

Il Comune di Verona con deliberazione consiliare n. ___ del _____ ha approvato l'intervento proposto, ed il presente schema di accordo, come risultante dagli elaborati del PI pubblicati in data _____ ed in particolare rubricato nel repertorio normativo, sezione I progr. ___, rep. n. ___, e disciplinato nella scheda norma numero _____.

La variante al P.I. è divenuta efficace in data _____ ai sensi dell'art.

FINAM srl

18 comma 6 della L.R. n° 11/2004.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO, SI CONVIENE E STIPULA
QUANTO SEGUE:

ART. 1 - Valore della premessa ed oggetto.

1.1 - La premessa, gli atti e le disposizioni in essa richiamati unitamente al Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23/12/2011 costituiscono parte integrante ed essenziale del presente accordo e si devono intendere qui integralmente riportati e conosciuti dalle parti.

1.2 - Il Soggetto Attuatore ed il Comune di Verona si impegnano a contribuire, ognuno per quanto di competenza, alla realizzazione degli obiettivi di interesse pubblico indicati dal Piano degli Interventi, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti e in particolare, al fine del raggiungimento dei risultati attesi, osserveranno il criterio della ordinaria diligenza per superare eventuali imprevisti e difficoltà sopraggiunti, con riferimento anche alle attività propedeutiche alla fase esecutiva dei programmi prestabiliti nei documenti di pianificazione.

ART. 2 - Principio di leale collaborazione

2.1 - Il Soggetto Attuatore ed il Comune di Verona si impegnano a dare attuazione al presente accordo con spirito di leale collaborazione, tesa al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale, che conduca a soluzioni che realizzino il necessario

FINAM sri

bilanciamento degli interessi coinvolti, evitando l'assunzione di posizioni pregiudizialmente dirette alla tutela esclusiva del singolo interesse, di cui ciascuna di esse è affidataria.

ART. 3 - Oggetto dell'accordo

3.1 - Il presente accordo regola le modalità attuative ed i contenuti dell'intervento urbanistico che interessa un'area estesa complessivamente circa **25.347 mq** di ST, individuata al NCT in Comune di Verona, foglio **199**, mappali **50/52/53/54/55 sub 3/ 56 sub 7/ 58/**

3.2 - L'intervento ha per oggetto parte della scheda norma n. 394 1° 2° bando **ATO 3** del PI, rubricato nel repertorio normativo sezione __, progressivo __, n. __, allegati al presente atto, quali parte integrante dello stesso consistente nell'attuazione di un intervento di tipo **U2/2 – COMMERCIALE, U3/3.2 TERZIARIO, U4/5b TURISTICO RICETTIVO, U5/2 DEPOSITI E MAGAZZINI**, da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA), ed avente le seguenti carature urbanistiche:

- Disciplina funzionale Commerciale mq. 3.000,00 di SUL;
- Disciplina funzionale Servizi mq. 1.000,00 di SUL;
- Disciplina funzionale Strutture Ricettive all'aperto (campeggi di transito) mq. 500,00 di SUL;
- Disciplina funzionale Produttivo e Manifatturiero (depositi e magazzini) mq. 1.836,75 di SUL;
- Livelli fuori terra: massimo 3
- Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo (parcheggi, verde e viabilità)

FINAM srl

50% ST

3.3 – L'intervento è inoltre subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni riportate all'interno della scheda norma e/o nel Repertorio Sez. 1:

(prescrizioni)

3.4 – Nell'ambito della destinazione d'uso principale a commerciale sono accessorie le destinazioni a magazzino e deposito, al fine della determinazione del carico urbanistico nell'ambito della progettazione del PUA. ai sensi dell'art. 14 - Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati delle NTO del P.I.;

3.5 – In applicazione dell'art. 4 – Criteri e limiti di flessibilità del P.I. delle NTO le parti come sopra costituite convengono fin d'ora che il provvedimento di approvazione del PUA può modificare il P.I. senza che sia necessaria l'approvazione di una variante secondo i seguenti criteri e limiti:

- variazione del perimetro dell'ambito d'intervento previsto nel P.I. nella misura massima del 10% della misura lineare o alternativamente del 10% della S.T.;
- modifiche conseguenti alla definizione esecutiva di infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di P.I..

3.6 – Col presente accordo il soggetto attuatore espressamente rinuncia ad avvalersi della facoltà prevista dall'art. 4 comma 1 lettera d) delle N.T.O del P.I. e prende atto e accetta che l'amministrazione Comunale non autorizzerà

FINAM srl

in alcun modo modifiche che comportino variazione alle previsioni della scheda norma

3.7 – Col presente accordo si intende pertanto in conformità con le previsioni del Piano degli Interventi attuare le funzioni urbanistiche dell'area in coerenza con quanto richiesto dal soggetto attuatore ed in ossequio alle esigenze di tutela dell'interesse pubblico del comune di Verona, come riportate nelle previsioni urbanistiche del P.I.

ART. 4 - Oneri ed obblighi del soggetto attuatore

4.1 Al fine di assicurare la sostenibilità urbanistica ed edilizia dell'intervento e la necessaria dotazione di servizi, il soggetto attuatore si impegna:

a) a progettare ed attuare l'intervento edificatorio proposto ed approvato dal Comune prevedendo la progettazione e realizzazione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite dalle NTO del PI, correlate al carico urbanistico indotto dall'intervento, compreso.

Rientra nell'ambito delle obbligazioni del soggetto attuatore anche la progettazione e realizzazione delle predette opere - anche se ricadenti al di fuori dell'ambito di intervento - che risultassero necessarie per il collegamento con la viabilità ed i pubblici servizi esistenti.

Si richiamano in ogni caso le disposizioni sui vincoli di cui all'art. 25 delle NTO del PI, ed in particolare le ipotesi di limitata deroga al PI in caso di

FINAM srl

prescrizioni imposte dall'autorità competente alla vigilanza sui vincoli stessi.

b) In attuazione delle previsioni dell'art. 157 – *Contributo di Sostenibilità* – delle NTO del PI, a contribuire al finanziamento previsto dal PI per l'importo di Euro **592.533,00** (diconsi euro **cinquecentonovantaduemilacinquecentotrentatre/00**) come di seguito calcolati e comunque fino alla realizzazione dell'opera completa.

Se il costo dell'opera dovesse risultare inferiore alla quantità indicata all'art. 4.1/b, la cifra in esubero dovrà essere versata al Comune su apposito capitolo di spesa.

Le opere pubbliche da realizzare saranno oggetto di progettazione e realizzazione a cura dell'amministrazione comunale; il "*contributo di sostenibilità*" va versato dal soggetto attuatore in numerario all'Amministrazione Comunale con le modalità e garanzie stabilite al successivo art. 7.

Restano ferme le ulteriori obbligazioni che sono specificate nelle NTO del PI ed in particolare quelle previste all'art. 160.

ART. 5 - Impegni del Comune di Verona

5.1 Il Comune di Verona si impegna ad attivare e concludere, secondo i principi desumibili dalla legge 241/90 e successive modificazioni e dalle leggi speciali che disciplinano le singole fattispecie, le necessarie procedure amministrative conseguenti all'attuazione del presente accordo.

FINAM srl

5.2 Il Comune di Verona si impegna a proporre l'assunzione negli atti di pianificazione attuativa e nei permessi di costruire comunque denominati le previsioni concordate con il privato per garantire, nel rispetto della disciplina di diritto vigente, il recepimento dei contenuti dell'accordo.

ART. 6 - Ulteriori impegni da riportare nella Convenzione Urbanistica.

6.1 Il presente accordo stabilisce una serie di condizioni, che costituiscono elemento essenziale per la realizzazione dell'intervento, e che dovranno essere formalizzate nella convenzione urbanistica del PUA.

6.2 L'attuazione degli interventi avverrà mediante presentazione, di apposita istanza PUA entro i termini definiti all'art.10.2.

6.3 All'istanza PUA dovrà essere allegato uno schema di convenzione che, in attuazione degli obblighi assunti con il presente accordo, dovrà contenere:

- 1) l'impegno a realizzare gli interventi previsti e, in proporzione alla SUL edificabile, le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria mancanti ed espressamente descritte sulla base di progetti definitivi e di appositi preventivi di costo, quando il Comune non preveda già di realizzarle direttamente;
- 2) la cessione al Comune o il vincolo di destinazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria già esistenti e di quelle da realizzare ai sensi del precedente punto 1) scomputando il loro costo dalla quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione e fermo restando il pagamento della quota relativa al costo di costruzione; qualora tuttavia il cessionario si impegni ad applicare prezzi di vendita o canoni di locazione in

FINAM srl

conformità alle disposizioni vigenti statali e regionali, lo stesso ha titolo all'esenzione dal pagamento della quota di contributo relativa al costo di costruzione;

3 - in caso di edilizia convenzionata, i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione;

4) i termini, entro i quali deve essere ultimata la costruzione delle opere previste, nonché le eventuali modalità di controllo circa l'attuazione delle stesse;

5) le sanzioni convenzionali e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

6.4 L'attuazione dell'intervento potrà avvenire anche per stralci funzionali, purchè le opere di urbanizzazione funzionali ad ogni singolo stralcio siano previste ed evidenziate nel progetto allegato al titolo abilitativo edilizio e regolarmente collaudate prima della richiesta del certificato di agibilità dell'immobile cui sono pertinenti.

ART. 7 – Modalità di pagamento del contributo di sostenibilità.

7.1 Il soggetto attuatore, in relazione a quanto concordato al precedente art. 4, comma 1, lett. b) si impegna a versare al comune l'importo del contributo di sostenibilità pari a Euro **592.533,00** (diconsi euro **cinquecentonovantaduemilacinquecentotrentatre/00**).

7.2 Per quanto non previsto dal presente atto, si applica il "Regolamento Generale delle Entrate Comunali" ed il "Regolamento di Contabilità".

7.3 – Il soggetto attuatore si impegna a versare il 90% del rimanente

FINAM srl

contributo pari a 533.279,70 (diconsi euro cinquecentotrentatre mila duecento settantanove/70 in cinque rate annuali posticipate decorrenti dalla data di stipula del presente accordo e precisamente:

- Prima rata pari a € _____ entro il _____
- Seconda rata pari a € _____ entro il _____
- Terza rata pari a € _____ entro il _____
- Quarta rata pari a € _____ entro il _____
- Quinta rata pari a € _____ entro il _____

7.4 – A garanzia del versamento del contributo di sostenibilità il soggetto attuatore ha costituito a favore del Comune di Verona idonea garanzia fideiussoria (come da schema tipo approvato) per un ammontare di €.533.279,70 (diconsi euro cinquecentotrentatre mila duecento settantanove/70, prestata da _____.

7.5 – Le garanzie fideiussorie di cui al punto precedente sono ridotte con modalità da definirsi nella convenzione nei casi di esecuzione diretta di opere.

7.6 – Il saldo delle rate residue dovrà in ogni caso essere versato anticipatamente rispetto alle scadenze sopra indicate contestualmente alla presentazione della prima richiesta di agibilità degli edifici oggetto del presente accordo. Nel caso l'attuazione fosse articolata in comparti omogenei di attuazione, il saldo di cui al precedente periodo è pari all'ammontare che compete al comparto medesimo.

7.7 – Per quanto non previsto dal presente atto tra le parti convengono che si

FINAM srl

Codice Fiscale 02298440237

applichi il “Regolamento Generale delle Entrate Comunali “ ed il “Regolamento di Contabilità”.

ART. 8 - Motivazione

8.1 L'intesa con il privato è essenziale per il raggiungimento del miglior assetto della parte di territorio comunale oggetto dell'accordo.

8.2 La successiva Convenzione PUA definirà puntualmente le opere e gli impegni che sono stati sinteticamente esplicitati negli articoli precedenti e che evidenziano l'interesse generale all'accoglimento di quanto contenuto nel presente accordo.

ART. 9 - Rapporti con i terzi

9.1 L'accordo, per quanto a conoscenza delle parti contraenti, non apporta pregiudizio ai diritti dei terzi.

9.2 Sono fatti salvi sia i diritti riconosciuti ai terzi dalla legge, in merito alla normativa sulle distanze dai fabbricati, sia i diritti edificatori attribuiti agli stessi dalla pianificazione vigente e dal Piano degli Interventi.

ART. 10 – Recesso e decadenza

10.1 Per sopravvenuti motivi di interesse pubblico il Comune può recedere unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno al soggetto attuatore.

10.2 A norma dell'art. 2, comma 6 delle NTO del PI, le previsioni operative ed il presente accordo decadono automaticamente se, decorsi cinque anni

FINAM srl

dall'entrata in vigore del PI cui accedono, il PUA non è approvato.

10.3 Nell'ipotesi di decadenza che precede, fino all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica, si applicano le disposizioni del PI regolativo.

ART. 11 - Risoluzione

11.1 Il presente accordo resterà risolto per rifiuto o inottemperanza del soggetto attuatore degli obblighi assunti agli artt. 4, 6 e 7.

11.2 In tal caso, la risoluzione potrà essere pronunciata, mediante semplice comunicazione raccomandata con cui l'ente dichiara ai privati che intende valersi della succitata clausola risolutiva, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.

11.3 Ogni altra ipotesi di risoluzione del presente accordo è regolata dall'art. 1453 del codice civile.

11.4 La risoluzione del presente accordo, a qualunque titolo fosse determinata, costituisce il presupposto per l'approvazione di una specifica delibera dell'organo comunale competente di revoca o decadenza delle previsioni dell'atto di pianificazione territoriale e urbanistica ivi pattuite, e di ogni altro atto o provvedimento presupposto, connesso o consequenziale, ai sensi dell'art. 21 quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 .

ART. 12 - Efficacia dell'attività amministrativa già espletata in vista della stipula del presente accordo.

12.1 Sono salvi gli effetti delle deliberazioni, pareri, assensi, accordi già approvati, posti in essere dai firmatari del presente atto anteriormente alla stipula del medesimo, con particolare riferimento alle comunicazioni

FINAM srl

intercorse tra le parti, nei limiti in cui gli atti precedentemente richiamati in premessa siano conformi o compatibili con il Piano degli Interventi approvato con Deliberazione Consiliare n. 91 del 23/12/2011 ed alla successiva variante approvata con Deliberazione Consiliare n° ____ del _____.

ART. 13 - Controversie

13.1 Ai sensi dell'art. 11 , comma 5, della legge 7 agosto 1990, n. 241 , è competente a decidere su ogni controversia relativa al presente atto il Giudice Amministrativo.

ART. 14 Privacy

14.1 I privati prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al codice approvato con D. Lgs. 30 giugno 2003 , n. 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

ART. 15 Spese

15.1 Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, sono a totale carico del soggetto attuatore.

ART. 16 Disposizioni conclusive

16.1 Per quanto non previsto dal presente accordo si rinvia alla vigente disciplina generale prevista dall'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

FINAM srl

Codice Fiscale 02296440237