

**COMUNE DI SAN BONIFACIO**

**PROVINCIA DI VERONA**

ACCORDO ai sensi dell'art. 6 della L. R. n. 11/2004

Tra

Il Comune di San Bonifacio, con sede in San Bonifacio (VR) piazza Costituzione, 4 - codice fiscale e partita IVA 00220240238, legalmente rappresentato dalla Dott.ssa GABRIELLA ZAMPICININI, nata a Arcole (VR) il 31/12/1955, nella sua qualità di Dirigente "ad interim" dell'Area Gestione del Territorio e Tutela dell'ambiente, dei Lavori Pubblici e della Sicurezza del Comune di San Bonifacio, la quale agisce e stipula in nome, conto ed interesse dell'Ente che rappresenta, autorizzata alla stipula dei contratti ai sensi dell'art. 107, comma 3, lettera c), del D.Lgs. 267/2000 e del decreto del Sindaco n. 44 del 06/09/2018 di seguito denominato "**Comune**"

e

la Progeim S.r.l. con sede a San Bonifacio (VR) in via Minghetti n. 4 Codice Fiscale e Partita IVA 02198590230, legalmente rappresentata dal sig. Crestani Paolo nato a San Bonifacio (VR) il 29/06/1958, codice fiscale CRSPLA58H29H783X, residente a San Bonifacio (VR) in Via Minghetti, 6- di seguito denominata "**Proponente**"

**PREMESSO:**

- a. che il "**Comune**" è dotato di Piano Regolatore Comunale formato dal PAT approvato con delibera provinciale n.172/2016 e dal Piano degli Interventi n. 1 approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.15/2018;
- b. che il "**Comune**" con delibera della Giunta Comunale n. 103/2016 ha definito le "Linee guida ed i criteri generali da applicare negli accordi tra i soggetti pubblici e privati in attuazione dell'art. 6 della L. R. n. 11/2004", determinando il valore del beneficio

pubblico con apposite tabelle e la possibilità della sua monetizzazione;

c. che il presente accordo pubblico privato sarà recepito nel successivo provvedimento di adozione del Piano degli Interventi tematico denominato "Centro Polifunzionale" e condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.

**DATO ATTO CHE :**

- 1) il **"Proponente"** è proprietario nel Comune di San Bonifacio (VR) di una area di superficie catastale di circa mq 2.585,00, identificata nel Catasto Terreni del Comune di San Bonifacio (VR) al Fg. 18 mappali n. 733-734, come meglio identificata nell'elaborato dell'Accordo Tav. EA01 "INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE";
- 2) il PAT inserisce il lotto in Area di Urbanizzazione Consolidata nell'ATO R.1.1 del capoluogo ed il Piano degli Interventi n. 1 vigente classifica l'area all'interno della Zona Omogenea di completamento Cle/29;
- 3) il **"Comune"** in data 28.12.2016 n. prot. 0038185.6.2 ha indetto bando pubblico per la presentazione di manifestazioni di interesse per interventi da assoggettare ad Accordi Pubblico-Privato da inserire nel PI;
- 4) il **"Proponente"** ha presentato una proposta protocollo n. 5156/2017 per realizzare sul lotto un intervento di riqualificazione ed aumento dei servizi consistente in un fabbricato a destinazione commerciale e direzionale;
- 5) il **"Comune"**, come da Delibera di Giunta n. 35/2017, ha espresso parere favorevole alla proposta chiedendo che l'U.S.S.L. competente si esprimesse sulla riduzione della fascia di rispetto cimiteriale e che l'intervento fosse subordinato alla dichiarazione di pubblico interesse;
- 6) il **"Proponente"** ha ottenuto il parere igienico sanitario per la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale prot. n. 101120/2017 dall'azienda U.L.S.S. n. 9 - Scaligera e la conferma della compatibilità dell'intervento rispetto al vincolo;

7) il "Comune" ritiene la proposta compatibile con il dimensionamento del PAT e con le altre previsioni dello stesso piano;

8) il "Proponente", secondo gli indirizzi ed i principi contenuti nella Delibera di Giunta Comunale di approvazione delle Linee Guida e Criteri Generali da applicare negli Accordi Pubblico Privati in attuazione dell'art. 6 della L.R. 11/2004, che pone come condizione per la sottoscrizione degli Accordi il rilevante interesse pubblico, al fine di sostenere il rilevante interesse pubblico, propone al "Comune" la realizzazione e cessione quale bene futuro a titolo gratuito, in aggiunta agli standard ed a compensazione del contributo perequativo dovuto di cui al punto b) dell'Articolo 1, di una unità immobiliare di mq 140,00 circa di Superficie Lorda di Pavimento da individuare al piano terra o al piano primo del Centro Polifunzionale;

9) il "Proponente" realizza aree a parcheggio con le corsie di manovra per circa mq. 1.840,00 ed un tratto della pista ciclabile di circa mq 75,00, come meglio evidenziato nella Tavola EA 03 "PARAMETRI DI INTERVENTO DI PROGETTO".

#### CONSIDERATO

Che il "Comune" ritiene la proposta di elevato interesse pubblico, in quanto:

a. Dal punto di vista urbanistico appare coerente con la localizzazione e il completamento con gli immobili circostanti l'area, per la riqualificazione e l'aumento dei servizi vista la vicinanza con strutture ospedaliere e cimiteriali.

b. Dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni e agli interessi della comunità locale, la disponibilità gratuita di nuovi stalli di parcheggio pubblici e del completamento del tratto di collegamento della pista ciclo-pedonale.

c. Dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione a titolo gratuito di una unità immobiliare ad uso direzionale o servizi di mq 140,00 di superficie lorda di

pavimento, per un valore economico commerciale superiore al valore del contributo di perequazione dovuto dimostrato da perizia di stima giurata delle opere da allegare al momento della cessione del bene.

Tutto ciò premesso, le parti stipulano quanto segue:

#### **ART. 1 - IMPEGNO AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

a) Il "Comune", con il Piano degli Interventi tematico denominato "Centro Polifunzionale", si impegna ad attribuire all'area di proprietà del "Proponente", la potenzialità edificatoria per la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale e direzionale, sviluppato su due piani fuori terra (altezza max m. 8,00) per un totale massimo di Superficie Lorda di Pavimento pari a mq 1.540,00 compresi dei mq 140 che saranno oggetto di cessione gratuita a compensazione del contributo perequativo dovuto al "Comune" di cui alla successiva lettera b), come individuato nell'elaborato dell'Accordo Tavola EA 04 "PLANIVOLUMETRICO E SIMULAZIONI DI PROGETTO". La superficie lorda di pavimento oggetto di perequazione risulta quindi pari a mq 140 compensati come bene finito;

b) Il "Comune" conferma, come riportato nella tabella A della Delibera della Giunta Comunale n. 103/2016, in € 100/mq il valore del contributo perequativo del beneficio pubblico attribuito ai nuovi interventi Commerciali/Direzionali nell'ATO R 1.1 del capoluogo, per un importo complessivo di € 140.000,00;

c) Il "Comune", con il Piano degli Interventi tematico denominato "Centro Polifunzionale" assegna all'area una potenzialità edificatoria definendo i parametri, le funzioni e la modalità di intervento diretto con una scheda di progetto;

d) Il "Comune", si impegna ad utilizzare l'unità immobiliare ottenuta a compensazione del contributo perequativo per finalità di interesse pubblico,

escludendo l'uso residenziale, giornaliero o notturno, anche se temporaneo, le attività di culto, o di mensa pubblica;

e) Il "Comune", si impegna a rendere disponibili i mappali n. 717 parte m.n. 721 parte, m.n. 722 e il relitto stradale (ex strada), come meglio identificati con il colore grigio nell'elaborato dell'Accordo Tavola EA 02 "RILIEVO PLANIMETRICO E SEZIONI" su cui verranno realizzate a cura e spese del "Proponente" standard ad uso pubblico.

#### ART. 2 - IMPEGNO DEL PROPONENTE

Il "Proponente" si impegna:

a) a realizzare e vincolare ad uso pubblico le seguenti opere di urbanizzazione: parcheggi ed aree di manovra di circa mq 1840,00 e pista ciclabile di mq 75,00, le aree sono in parte di proprietà Progeim S.r.l. (mq. 1535,00) ed in parte su area di proprietà comunale (mq. 305,00), a scomputo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari, meglio identificate nell'elaborato dell'Accordo Tavola EA 03 PARAMETRI DI INTERVENTO DI PROGETTO, salvo rettifiche in sede di Permesso di Costruire. Le superfici non potranno comunque essere inferiori ai minimi di legge. Tale parcheggi saranno aperti nei giorni e negli orari di esercizio delle varie attività, e potranno essere interdetti all'accesso pubblico nelle ore notturne con l'ausilio di dispositivi di chiusura. La gestione e la manutenzione saranno a carico esclusivo della parte "Proponente";

b) a realizzare e a cedere a titolo gratuito in aggiunta agli standard, a compensazione del contributo perequativo dovuto di cui al punto b) dell'art.1, in proprietà al "Comune", una unità immobiliare nell'edificio polifunzionale pari a mq 140 circa di Superficie Lorda di Pavimento. L'unità immobiliare oggetto di cessione, sarà realizzata come definito dal Preventivo Sommariodi spesa, e dal

Capitolato Tecnico dei lavori ;

c) a comunicare l'individuazione dell'unità immobiliare oggetto di cessione a titolo perequativo all'atto di presentazione della SCIA di agibilità completa di perizia giurata attestante il valore del bene;

d) A garanzia degli obblighi assunti con l'accordo pubblico privato di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004, il proponente ha costituito a favore del Comune di San Bonifacio garanzia fideiussoria a mezzo di polizza n. 163085791 di € 140.000,00 rilasciata in data 14/11/2018 da UnipolSai Assicurazioni Agenzia di San Bonifacio e si impegna a mantenerla fino al momento della consegna dell'unità immobiliare.

L'Accordo dovrà essere registrato a cura del Proponente.

**LE PARTI DANNO ATTO CHE:**

a) il presente Accordo pubblico privato ha validità di 5 (cinque) anni dal momento dell'approvazione del PI, il mancato realizzo entro i termini indicati delle superfici richieste, salvo diversi accordi delle parti, determinerà la risoluzione di diritto del presente accordo e lo svincolo della polizza fideiussoria. Nel caso di mancato realizzazione del bene, il lotto in ZTO C1 E/29 mantiene l'edificabilità e l'Amministrazione potrà escutere la polizza fideiussoria;

b) le specifiche costruttive e dimensionali, i tempi e le modalità di cessione dell'unità immobiliare da cedere saranno contenute in un atto unilaterale d'obbligo allegato al Permesso di Costruire per la costruzione dell'edificio e delle opere di urbanizzazione;

c) la polizza fideiussoria sarà svincolata contestualmente al rogito notarile della cessione gratuita dell'unità immobiliare al " Comune";

d) l'unità immobiliare oggetto di cessione gratuita, a compensazione del contributo perequativo dovuto, sarà ceduta con la formula del "chiavi in

mano", completa delle sue pertinenze, indipendentemente dal valore e del relativo costo che non dovrà essere inferiore al valore del contributo perequativo;

e) il "Comune" nel caso di gestione diretta dell'unità immobiliare ottenuta come beneficio pubblico, è esonerato dal pagamento delle spese condominiali del Centro Polifunzionale per la quota parte di competenza, nel caso in cui la gestione dovesse passare ad un soggetto privato, questi dovrà partecipare alle spese condominiali per la quota parte dei millesimi di competenza. L'impegno dovrà essere trascritto negli atti di cessione delle parti del Centro Polifunzionale.

### **ART. 3 - QUADRO ECONOMICO**

#### **1. Quota di competenza del proponente**

- Realizzazione del parcheggio vincolato ad uso pubblico e del tratto di pista ciclabile, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari per un valore secondo il "Preventivo di spesa sommario", pari ad €121.641,70;
- Realizzazione e cessione a titolo gratuito, a compensazione del contributo perequativo dovuto, di una unità immobiliare di mq 140 di Superficie Lorda di Pavimento, completo di finiture e servizi con agibilità, per un valore secondo il "Preventivo di spesa sommario", pari ad € 160.370,50.

#### **2. Quota di competenza del comune**

- Contributo perequativo di beneficio pubblico previsto dalla tabella A della Delibera di Giunta Comunale n. 1 03/2016 in € 100/mq., consistente in una unità immobiliare per un totale pari ad Euro 140.000,00 (euro centoquarantamila/00).

La quota dovuta al comune come beneficio pubblico è ampiamente compensata da quanto indicato al punto 1, in quanto il valore finale del bene sarà stabilito con perizia giurata da depositare all'atto di presentazione della scia di agibilità e che

l'eventuale differenza in diminuzione sarà compensata con conguaglio economico.

#### **ART. 4 - NATURA ED EFFETTI DELL'ACCORDO**

I contraenti riconoscono al presente atto la natura dell'accordo / proposta di pianificazione di cui all'art. 17, comma 4, della L.R. 11/2004 con i conseguenti effetti di Piano degli Interventi. Il "Comune" ritiene soddisfatto l'interesse pubblico previsto dal RD n. 1265/1934 art. 338 e dalla LR n. 11/2004 con l'art. 6 comma 1 e l'art. 41 comma 4 bis. I contraenti pertanto, si danno reciprocamente atto che il presente accordo, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, acquisterà definitiva efficacia soltanto con la deliberazione di approvazione del Piano degli Interventi che lo contiene. Le parti prendono atto inoltre, che essendo le trasformazioni previste dall'accordo soggette ad intervento diretto, se assolti interamente gli obblighi relativi al contributo perequativo, queste decadono solamente con l'approvazione di una specifica variante del Piano degli Interventi.

#### **ART.5 - FORO COMPETENTE**

Per ogni controversia riguardante l'esecuzione, l'interpretazione o la validità del presente accordo, i contraenti dichiarano competente il giudice amministrativo riconoscendo al presente atto la natura di convenzione sostitutiva di provvedimento amministrativo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90.

#### **ART. 6 NORME INTEGRATIVE**

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i., nonché in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

#### **ART. 7 - ELABORATI DELL'ACCORDO**

Fanno parte integrante dell'Accordo, anche se ad esso non materialmente allegati, i



seguenti elaborati:

- A - Relazione Tecnica illustrativa
- B - Scheda Progetto
- C - Preventivo di spesa sommario delle opere di urbanizzazione
- D - Preventivo di spesa sommario dell'unità immobiliare da cedere
- E - Capitolato tecnico dell'unità immobiliare da cedere
- F - Tavola EA 01 -INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE
- G - Tavola EA 02 -RILIEVO PLANIALTIMETRICO E SEZIONI
- H - Tavola EA 03 -PARAMETRI DI INTERVENTO DI PROGETTO
- I - Tavola EA 04 -PLANIVOLUMETRICO E SIMULAZIONI DI PROGETTO
- L - Tavola EA 05 -SCHEMI RETI TECNOLOGICHE ED AREE SERVIZI

#### **ART. 6 SPESE E REGISTRAZIONE**

Tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti al presente Accordo, sono a carico della parte privata "Proponente", con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile anche ai fini del trattamento fiscale.

Le parti chiedono la registrazione in misura fissa del presente accordo, ai sensi dell'art. 20, della Legge 27 gennaio 1977, n. 10.

#### **ART. 8 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Il "Comune", ai sensi del regolamento UE 679/2016, "relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali" e del D.Lgs n. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", informa il "Proponente" che tratterà i dati contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia.

Letto, approvato, sottoscritto

San Bonifacio, 17/11/2018



IL COMUNE

*Comuni*

IL PROPONENTE

*[Signature]*

