

COMUNE DI SAN BONIFACIO
Provincia di Verona

P.I.
Zona D2d/1

**INSERIMENTO CENTRO INTEGRATO DI SERVIZIO IN ZONA D2d/1
SOGGETTO AD ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004**

ELABORATI DI ACCORDO

elaborato

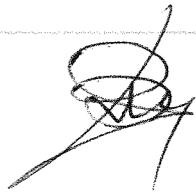
ACCORDO PUBBLICO PRIVATO

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

Maxi di S.r.l.

"Zona D2d/1 - PUA Area Est"

n. progr.



COMUNE
SAN BONIFACIO

26980 09.08.18

CAT. CLASSE

Progettazione

STUDIO TECNICO

 **PROGEIM**
ENGINEERING

DIREZIONE E COORDINAMENTO
dott. Paolo Crestani

Via Minghetti, 3 - 37047 San Bonifacio - VR
tel 045/7612649 - fax 045/6133140
www.progeim.it
mail: studio@progeim.it - PEC: progeim@pec.it

PROGETTISTA URBANISTA
arch. Andrea Mantovani

Via Valpolicella, 58 - 37029 S. Pietro in Cariano - VR
tel 045/7702369 - 3358331493
www.mantovanistudio.com mail: a.mantovani@awn.it
PEC: andrea.mantovani2@archworldpec.it

Sindaco

Responsabile del procedimento

Consulenze

Luglio 2018

ATTO DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO Luglio 2018
ai sensi dell'art. 6 della L. R. n. 11/2004
"Zona D2d/1 – PUA Area Est"

* * *

Tra

IL COMUNE DI SAN BONIFACIO

e

società MAXI DI S.r.l.

Il **Comune di San Bonifacio**, legalmente rappresentato danato a il.....,in qualità di responsabile del Servizio _____ nominato con decreto del sindaco in data..... prot., autorizzato a sottoscrivere il presente atto in forza della deliberazione della Giunta Comunale n. del..... esecutiva ai sensi di legge, C.F. e partita IVA, di seguito denominato "**Comune**";

e

la **MAXI DI S.r.l.** con sede a Belfiore (VR) in Viale del Lavoro n. 20 - Partita Iva 00542090238 legalmente rappresentata dal sig. Brendolan Renato nato a San Bonifacio (VR) il 14/02/1942 codice fiscale BRN RNT 42B14 H783X residente a San Bonifacio (VR) in Corso Venezia, 109 - di seguito denominata "**Proponente**"

PREMESSO CHE:

- a) 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 con delibera del Consiglio Comunale n.15/2018;
- b) il "**Comune**" con delibera di Giunta n. 103/2016 ha adottato le "*Linee guida ed i Criteri generali per l'attuazione degli accordi tra i soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n 11/2004*" determinando il valore del beneficio pubblico, quantificandolo in apposite tabelle e ammettendo la perequazione;
- c) il "**Proponente**" è proprietario nel Comune di San Bonifacio (VR) di una area di superficie catastale di circa mq 59.598,00, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 22 mappali n. 22-25-27-116-117-561-563-572-574, classificata dal PI vigente Zona D2d/1 economico produttiva commerciale ed industriale ed oggetto di piano urbanistico attuativo convenzionato denominato "Area Est" meglio identificata nell'elaborato dell'Accordo Tavola EA 01;
- d) il "**Proponente**" per il cambio di destinazione della Zona D2d/1 ha già contribuito economicamente in sede di variante urbanistica n.40/2005;

- e) il Piano degli Interventi n.1 vigente sulla Zona D2d/1 indica delle fasce di rispetto stradali di m. 30,00, una accessibilità non conforme al PUA- Area Est convenzionato e una rotonda tra le Zone D2d/1 e D2e/1;
- f) l'articolo 71 delle NTO di PI n.1 vigente consente la collocazione delle strutture per lo spettacolo, cinema e teatri solo in "Centri Integrati di Servizio", la cui previsione è demandata ad apposito PI Tematico e/o variante di PI, con attivazione obbligatoria di Accordo pubblico privato;
- g) la zona D2d/1 è interessata sul lato sud ovest dalla fascia di rispetto di m. 100,00 generata da un vicino allevamento;
- h) il "Proponente" è altresì proprietario nel Comune di San Bonifacio in località Villanova, di un compendio immobiliare denominato "ex Zuccherificio", di complessivi mq. 43.315,00 circa, identificato al Catasto Fabbricati Foglio 23 mappali n. 5 sub 10, 974, 975, 976, 977 e 978, soggetto a Piano di Recupero convenzionato, dove sono presenti i vecchi manufatti produttivi esempio di archeologia industriale.

SI CONVIENE CHE:

1. venga prevista una zona D2e/1.1 produttiva di espansione artigianale industriale sull'area interessata dal rispetto dell'allevamento;
2. le distanze dei fabbricati dalla viabilità per le zone D2d/1 e D2e/1.1 siano disciplinate secondo il Codice della Strada, previo parere degli enti proprietari o gestori;
3. venga eliminata la rotonda sulla bretella di collegamento con la strada provinciale Porcilana, prevista da una precedente proposta progettuale ora decaduta;
4. l'accessibilità alle zone D2d/1 e D2e/1.1 avvenga dalle piazzole di parcheggio esistenti;
5. sia consentito l'inserimento nella zona D2d/1 di un "Centro Integrato di Servizio" per la realizzazione di una multisala cinematografica secondo le modalità previste dall'art. 71 delle NTO del PI n.1;
6. l'altezza massima dei fabbricati produttivi possa raggiungere i m. 18,00 calcolata dalla quota di caposaldo posta sulla rotonda di smistamento dell'uscita autostradale;
7. nell'ambito del PUA sia possibile utilizzare la medesima viabilità per le due zone ed assolvere gli obblighi di legge per il raggiungimento della quota di standard da prevedersi per le due zone indipendentemente dalla perimetrazione dei rispettivi ambiti.

CONSIDERATO CHE:

- a) la modifiche proposte e nello specifico l'inserimento del Centro Integrato di

Servizio per la realizzazione di una multisala cinematografica è in sostituzione di altre superfici commerciali e non prevedono l'aumento di superfici coperte;

b) gli indirizzi e i principi contenuti nella Delibera di Giunta Comunale n. 103/2016 di approvazione delle "Linee guida per l'attuazione degli accordi tra i soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n 11/2004", richiedono come condizione per la sottoscrizione degli Accordi il rilevante interesse pubblico, il "**Proponente**" propone al "Comune" come beneficio pubblico, la cessione della ciminiera restaurata e di una Sala Polifunzionale di mq 100,00 nell'ambito del compendio immobiliare denominato "Ex Zuccherificio", meglio identificata nella planimetria allegata Tav. EA 01;

c) che il presente accordo pubblico privato sarà recepito con successivo provvedimento di adozione del PI Puntuale "Zona D2d/1 - PUA Area Est" e condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato;

d) il "**Comune**" ritiene la proposta di elevato interesse pubblico dal punto di vista sociale perchè appare rispondente alle istanze della comunità locale il recupero e restauro della ciminiera quale importante manufatto di archeologia industriale di alto valore simbolico e la possibilità di utilizzare a scopi pubblici una sala polifunzionale;

e) Il "**Comune**" ritiene la proposta di elevato interesse pubblico anche sotto il profilo patrimoniale, in quanto l'acquisizione al patrimonio comunale della ciminiera e di una sala polifunzionale di mq 100,00 di superficie lorda di pavimento comporta l'incremento dei beni pubblici.

Tutto ciò premesso, le parti stipulano quanto segue:

ART. 1 – IMPEGNO AMMINISTRAZIONE COMUNALE

1. Il "**Comune**", con il Piano degli Interventi Puntuale "Zona D2d/1 - PUA Area Est", prevede la nuova zona D2e/1.1 sull'area interessata dal rispetto dell'allevamento; demanda al Codice della Strada previo parere degli proprietari o gestori le distanze dei fabbricati dalla viabilità; prevede l'accessibilità all'area secondo il PUA convenzionato; integra le destinazioni ammesse nella zona D2d/1 prevedendo un "Centro Integrato di servizio"; consente la distribuzione delle aree a standard indipendentemente dai perimetri di zona; elimina la previsione della rotatoria sulla bretella di collegamento con la strada provinciale n.38 Porcilana ed ammette una altezza massima degli edifici di m.18,00.

2. Il "**Comune**", si impegna alla gestione e manutenzione delle opere ottenute come beneficio pubblico, ciminiera e Sala Polifunzionale, escludendo l'uso residenziale anche se temporaneo, le attività di culto, le attività di mensa pubblica, etc.

3. Il "**Comune**" è esentato dal partecipare alle spese condominiali della Sala Polifunzionale ottenuta come beneficio pubblico; è fatto espresso divieto di concedere a soggetti terzi, la conduzione a qualsiasi titolo, delle opere ottenute come beneficio pubblico.

ART. 2 - IMPEGNO PRIVATI

1. Il "**Proponente**" cede, come beneficio pubblico, la ciminiera restaurata ed una Sala Polifunzionale di mq 100,00 di superficie lorda di pavimento, compresi i servizi igienici, nel compendio immobiliare soggetto a Piano di Recupero "Ex Zuccherificio".

2. Il "**Proponente**" si impegna a realizzare la Sala Polifunzionale completa di tinteggiature, pavimenti, impianti e servizi igienici, ricavandola a ridosso della ciminiera restaurata, come meglio identificata nella planimetria allegata Tavola EA 01.

3. Il presente accordo ha validità dieci anni dal momento dell'approvazione del PI che lo contiene, analogamente alla convenzione del PUA-Area Est, il mancato realizzo entro i termini indicati, salvo diverso accordo dei contraenti, determinerà la risoluzione di diritto.

4. La ciminiera e la Sala Polifunzionale saranno cedute con la formula del "chiavi in mano", complete delle pertinenze, indipendentemente dal valore commerciale e del relativo costo.

5. La ciminiera e la Sala Polifunzionale dovranno essere cedute contestualmente al rilascio dell'agibilità, ancorché parziale, dell'edificio A nel compendio immobiliare dell'Ex Zuccherificio".

6. Il "**Proponente**" si impegna a produrre fidejussione assicurativa di € 150.000,00 entro 30 giorni dalla data della delibera di approvazione della proposta di Accordo, a copertura dell'impegno assunto della cessione della sala polifunzionale, che sarà svincolata al momento della cessione dell'unità immobiliare.

ART. 3 - NATURA ED EFFETTI DELL'ACCORDO

I contraenti riconoscono al presente atto la natura dell'accordo di pianificazione di cui all'art. 17, comma 4, della L.R. 11/2004 con i conseguenti effetti di PI. 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 Puntuale Zona D2d/1 – PUA Area Est che lo contiene.

Le parti prendono atto inoltre, che essendo le trasformazioni e le conseguenti perequazioni previste dall'accordo soggette al completamento del PUA queste decadono solamente con l'approvazione di una variante del Piano degli Interventi o

con la decadenza del PUA.

ART. 4 - 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'articolo 11 della L. 241/90

ART. 5 – ELABORATI DELL'ACCORDO

Fanno parte integrante dell'Accordo i seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica illustrativa
- Scheda Progetto
- Tav. EA 01 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED INDIVIDUAZIONE OPERE DA CEDERE
- Tav. EA 02 – RILIEVO STATO DI FATTO
- Tav. EA 03 - PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO

San Bonifacio, lì 31 Luglio 2018

Comune di SAN BONIFACIO

Il Proponente

