

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 - P.U.A. Area Est

n. progr.

COMUNE  
SAN BONIFACIO

35322 19.10.18

CAT. CLASSE

6.2

**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 - 37057 S. Pietro in Cariano - VR  
tel 045/7702699 - fax 045/331493  
www.mantovanistudio.com mail: a.mantovani@awn.it  
PEC: andrea.mantovani2@archiworldpec.it

Sindaco

Responsabile del procedimento



Consulenze

ottobre 2018

**ATTO DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO**  
**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 da .....nato a ..... il....., in qualità di responsabile del Servizio \_\_\_\_\_ nominato con decreto del sindaco in data..... prof. ...., autorizzato a sottoscrivere il presente atto in forza della deliberazione della Giunta Comunale n. .... del..... esecutiva a 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 Fg. 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 ed una rotatoria 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 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", dove sono presenti i vecchi manufatti produttivi esempio di archeologia industriale, di complessivi mq. 43.315,00 circa, identificato al Catasto Fabbricati Foglio 23 mappali nn. 5 sub 10, 974, 975, 976, 977 e 978, soggetto a PUA denominato "Riqualificazione ex zuccherificio di San Bonifacio", le cui opere di mitigazione a compensare gli impatti ambientali generati dalla perdita di superfici verdi sono previste nell'adiacente Area Verde di proprietà comunale in via Villanova.

#### 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 rotatoria 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 rotatoria
7. nell'ambito del PUA Area Est 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) le 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 ed 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 realizzazione e cessione di una "Sala Polifunzionale" di mq 100,00 di superficie lorda di pavimento da collocarsi sull'area di Verde Attrezzato di proprietà pubblica dove sono previste le opere di mitigazione da realizzarsi per la riqualificazione del compendio immobiliare denominato "Ex Zuccherificio", come meglio identificata nella planimetria allegata Tavola 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 perché appare rispondente alle istanze della comunità locale la realizzazione di una "Sala Polifunzionale" da utilizzare con finalità di aggregazione sull'area verde;
- e) il "**Comune**" ritiene la proposta di elevato interesse pubblico anche sotto il profilo patrimoniale in quanto l'acquisizione al patrimonio comunale una "Sala Polifunzionale" di mq 100,00 di superficie lorda di pavimento comporta l'incremento dei beni pubblici;
- f) la realizzazione della "Sala Polifunzionale" non altera la funzione delle opere di mitigazione in quanto non diminuiscono il numero delle alberature previste e l'ambito di intervento è altamente antropizzato.

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 enti proprietari o gestori le distanze dei fabbricati dalla viabilità; modifica l'accessibilità all'area assoggettata a PUA; 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 della "Sala Polifunzionale" ottenuta come beneficio pubblico.
3. Il "**Comune**", previo accordo per determinare tempi e modalità con il proponente, potrà accedere per 12 giorni anno per la visita al manufatto della ciminiera con scolaresche e associazioni culturali, su richiesta dell'Amministrazione.

## **ART. 2 - IMPEGNO PRIVATI**

1. Il "**Proponente**" si impegna a restaurare la ciminiera presente nel compendio immobiliare denominato "ex Zuccherificio" e a permettere, previo accordo con il comune, la visita per almeno 12 giorni anno per motivi culturali.
2. Il "**Proponente**" si impegna a realizzare a propria cura e spese una "Sala Polifunzionale" di mq 100,00 di superficie lorda di pavimento, completa di tinteggiature, pavimenti, impianti e servizi igienici collocandola in accordo con il comune sull'Area Verde Attrezzato in via Villanova come meglio identificata nella planimetria allegata Tavola EA 01. La progettazione avverrà nell'ambito del piano di mitigazione e valorizzazione previsto nell'ambito del PUA "Riqualficazione Ex Zuccherificio" per l'area Verde Attrezzato.
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 "Sala Polifunzionale" sarà ceduta con la formula del "chiavi in mano", completa delle pertinenze, indipendentemente dal valore commerciale.
5. La "Sala Polifunzionale" sarà ceduta entro maggio 2021, salvo diversi accordi tra le parti.
6. Il "Proponente" si impegna a produrre fideiussione assicurativa di € 150.000,00 entro 30 giorni dalla data della delibera di approvazione della proposta di Accordo, a copertura dell'impegno assunto dalla 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 Pl. 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 15 Ottobre 2018

Comune di SAN BONIFACIO

Il Proponente

