

COMUNE DI SAN BONIFACIO

U 3 APR. 2018

Piano degli Interventi Tematico (PI)

PROT. N°

00432161

Comune di San Bonifacio

SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO**AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004 E s.m.i.**

da compilare e firmare – congiuntamente al rappresentante del Comune – dopo il passaggio in Giunta Comunale della proposta di accordo e prima del passaggio in Consiglio Comunale di adozione del PI

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004

PROPOSTA DI ACCORDO ex ART. 6 l.r. 11/2004 PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA
DI UNA AREA ARTIGIANALE SITA IN VIA PRAISSOLA n. 74 DI PROPRIETA' DEL SIGNOR
MARINI MAURO

tra

IL COMUNE DI SAN BONIFACIO

e il

SIG. MARINI MAURO



Il Comune di San Bonifacio, legalmente rappresentato da VOLTERRA ING. FRANCO, nato ailin qualità di Responsabile del Servizionominato con Decreto del Sindaco in dataprot. autorizzato a sottoscrivere il presente atto in forza della DGC n° Del esecutiva ai sensi di Legge C.F....., di seguito denominato "Comune"

e

MARINI MAURO nato a ASIAGO provincia di VI il 22.01.1968 residente a SAN BONIFACIO Via ANDREA MANTEGNA n. 40, C.F. **MRN MRA 68A22 A465** in qualità di proprietario dell'area oggetto di richiesta, di qui in avanti indicato/a come "Proponente";

PREMESSO CHE

- Con verbale di Conferenza di Servizi del 24.10.2016, tra il Comune di San Bonifacio e la Provincia di Verona è stato espresso consenso unanime alla approvazione del PAT e della VAS e il Piano è stato ratificato dalla Provincia con deliberazione n. 172 del 30.11.2016 e pubblicato sul B.U.R. n. 121 del 16.12.2016;
- Con deliberazione di Giunta Comunale n. 103 del 26 luglio 2016, si sono approvate le "Linee guida ed i criteri generali da applicare agli accordi semplificati e agli accordi pubblico-privati, in attuazione dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004";
- Con delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 17 dicembre 2016 è stato illustrato il primo "Documento del Sindaco" per la redazione del Primo Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18, comma 1, della L.R. n. 11/2004, di allineamento conformativo del PRG/PI al PAT e azioni di trasformazione di carattere modesto;
- La legge regionale n. 11/2004, all'art. 6, prevede la possibilità da parte dell'Amministrazione comunale di inserire nei propri strumenti urbanistici accordi pubblico-privati finalizzati alla determinazione di previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti di terzi;
- Le Norme Tecniche del PAT agli artt. 47, 48, 49, dettano indirizzi e criteri per l'applicazione degli istituti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, demandando al Piano degli Interventi l'individuazione delle singole azioni nel rispetto degli obiettivi del Piano di Assetto del Territorio;
- Detti accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione a cui accedono (P.I.) e sono soggetti alle stesse forme di pubblicità e partecipazione, e gli stessi sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato.
- L'Amministrazione Comunale attraverso apposito bando ha attivato la fase relativa alle manifestazioni di interesse dei soggetti privati ai sensi dell'art. 6, e dell'art. 17 comma 4, LRV n° 11/2004, con l'obiettivo di poter predisporre specifici PI tematici attraverso la predisposizione di accordi art. 6, LRV n° 11/2004, da gestire e programmare parallelamente

e/o successivamente all'attività relativa al PI n° 1 di allineamento grafico e normativo alla disciplina urbanistica vigente;

- In data 28.12.2016, prot. n. 38185, è stato pubblicato il Bando pubblico per la selezione delle proposte da inserire nel Primo Piano degli Interventi di allineamento conformativo PRG/PI al Piano di Assetto del Territorio e azioni di trasformazione di carattere modesto, attraverso accordi semplificati ed accordi art. 6 della L.R. 11/2004;
- È stata presentata manifestazione di interesse in data 15/02/2017, prot. 5294, relativa alla Ditta Martini Mauro, avente per oggetto la dismissione di attività al momento presenti in Via Praissola, nell'area identificata catastalmente al F. 10, mapp. 1165-345, all'interno dell'ATO A3.1.
- L'Amministrazione Comunale con DGC n° 35 del 15/03/2017 ha espresso parere favorevole alla presentazione dell'Accordo Pubblico/Privato ai sensi dell'art. 6, LRV n° 11/2004, con richiesta di attivazione di PI Tematico.

CONSIDERATO CHE

1. La proposta di accordo avanzata risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
2. il Proponente è proprietario pieno ed esclusivo (ovvero è nella disponibilità) degli immobili siti in Comune di San Bonifacio aventi una superficie catastale complessiva di circa 5.112 mq e identificata catastalmente al foglio n. 10, mapp.li 345, 1165 di qui in avanti indicata unitariamente come "l'Area";
3. per tale Area il PRG/PI vigente prevede la destinazione urbanistica di AREA AGRICOLA E ZONA D3a, mentre il PAT vigente prevede la destinazione urbanistica di RIQUALIFICAZIONE e RICONVERSIONE;
4. la riqualificazione dell'ambito riguarderà l'intera superficie identificata catastalmente al F. 10 mappali n° 345-1158-1170-1068, anche se la Scheda Progetto riguarderà esclusivamente i **mappali 345-1158**, identificati dal PAT come area di riqualificazione e riconversione ai sensi dell'Art. 31 delle NT del PAT;
5. lo stesso Proponente ha chiesto di poter riqualificare l'area sopraindicato riconvertendo la volumetria esistente produttiva in volumetria residenziale con aumento di cubatura, prevedendo per l'area di **5.112 mq** una volumetria di **5.000 mc** (di cui 3.000 da riconvertire e 2.000 da realizzare ex novo).

TUTTO CIO' PREMESSO, SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

Art. 2 - Finalità

Le parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto del presente Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

Art. 3 – Impegno dell'Amministrazione Comunale

1. Il Comune DI San Bonifacio, con il Piano degli Interventi a carattere Tematico, attribuisce all'area di proprietà del Proponente, identificata catastalmente al F. 10, mapp. 1165-345, all'interno dell'ATO A3.1, una volumetria predeterminata di mc 3000 da riqualificazione con cambio d'uso dei fabbricati esistenti, a cui si aggiunge una volumetria residenziale ex novo di 2000 mc, da realizzare su un'area di circa 5112 mq, da riclassificare da ZTO D3A a Zona residenziale C1, definendo i seguenti parametri progettuali:

| PARAMETRI DI INTERVENTO | |
|--|---------------|
| SUPERFICIE AMBITO | 5.112 mq |
| Volume esistente | 3.000 mc |
| Volume richiesto in aggiunta | 2.000 mc |
| Numero massimo piani | 2 |
| Altezza massima fabbricati | 7 ml |
| Distanza dai confini | 5 ml |
| Nuovi abitanti | 33 |
| Indice di zona | 1 mc/mq |
| AREE A STANDARD | |
| Standard TOT su nuovi abitanti (30 mq/ab) | 990 mq |
| Di cui primari (10 mq/ab) | 330 mq |
| Di cui secondari (20 mq/ab) | 660 mq |
| <p>Verranno mantenute private a uso pubblico le aree corrispondenti alla strada di accesso ai lotti e gli spazi destinati a sosta identificati lungo la stessa, per una superficie di mq. 915</p> <p>Verranno cedute al Comune gli ambiti a verde e parcheggio localizzati lungo Via Praissola, in corrispondenza dell'accesso all'area, per la superficie di seguito calcolato:</p> <ul style="list-style-type: none">- strada - parcheggi e verde pertinenziali (standard primari) = 540 mq > 330 mq (Individuate catastalmente al F. 10, mapp. 345 sub. 16) <p>Si prevede la monetizzazione degli standard secondari, per una superficie di circa 660 mq. L'importo della monetizzazione fa riferimento al valore calcolato al mq sulla base della Perizia relativa al Valore delle opere di urbanizzazione primarie, corrispondente a € 46,94/mq, documentazione allegata alla Proposta di Piano.</p> | |

2. la proposta, come rappresentato negli elaborati grafico-relazionali esplicativi, prevede per l'Area, nello spirito di una reciproca collaborazione, l'iniziativa di urbanizzare l'area previa riqualificazione dell'ambito. La proposta di urbanizzazione prevede la realizzazione di un mono lotto a servizio di diverse unità immobiliari servite da una strada di accesso a doppio senso, che permetterà un regolare flusso veicolare verso i lotti e verso i parcheggi definiti sulla base delle indicazioni normative di Piano.

3. Il Comune si impegna a rendere operativi, nei limiti dei poteri di sua competenza, i contenuti urbanistici della proposta presentata dai Proponenti.

4. Si richiama il parere favorevole di cui alla DGC n° 35 del 15/03/2017, con la quale è stata approvata la manifestazione di interesse presentata in data 13/02/2017, prot. 4990. Tale richiesta relativa all'inserimento di un inspessimento residenziale in corrispondenza del lotto identificato catastalmente al F. 10, mapp 1068-1070 soggetta ad accordo semplificato, verrà precisata in sede di Piano degli Interventi che comporterà l'approvazione dell'intervento di riqualificazione e riconversione da produttivo a residenziale dell'area oggetto del presente accordo.

Art. 4 – Impegno dei Privati

1. Il Proponente si impegna ad assumersi le spese tecniche complessive, corrispettivi, IVA etc, della Variante Tematica, comprensiva di Quadro Conoscitivo, della valutazione di compatibilità idraulica, della Dichiarazione di non necessità di Vinca ai sensi della DGRV 1400/2017, della Verifica di Assoggettabilità a VAS da presentare alla Regione Veneto a seguito dell'adozione della Variante completa di proposta di planivolumetrico di massima.

Il progetto potrà essere sviluppato con PdC convenzionato in riferimento all'Art. 28 Bis del DPR 380/2001 e smi.

2. Il Proponente, a garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti si impegna ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria da cedere all'Amministrazione Comunale e da realizzare ai sensi art. 16, comma 2 bis DPR n. 380/2001, come previste in attuazione dalla Scheda progetto allegata al presente accordo e sulla base della perizia definita e allegata al presente accordo (**Allegato A**), per un valore stimato di **€ 25.348,10** e per una superficie corrispondente a verde, parcheggio e viabilità lungo Via Praissola per **tot. 540 mq.**

3. Il Proponente si impegna a ottemperare agli obblighi relativi alla riqualificazione dell'ambito, al fine di verificare la necessità delle attività di bonifica previste per l'area in esame, quantificando l'impegno economico come di seguito esplicitato, come definito nel computo allegato (**Allegato B**), sulla base delle voci di seguito riassunte:

| | | |
|---|---|-------------------|
| demolizione capannoni | € | 26.144,00 |
| Scavi e sbancamenti | € | 42.600,00 |
| lavoro ripristino in quota con terreno di riporto | € | 107.000,00 |
| bonifica cisterna gasolio interrata | € | 8.000,00 |
| Trasporto/scarico materiali | € | 68.850,00 |

€ **249.600,00**

Si richiama l'art. 31 – Aree di riqualificazione e riconversione delle NT di PAT, che prevede che *"Gli interventi di riconversione degli impianti produttivi dovranno prevedere idonea caratterizzazione delle aree ai sensi del DLgs 152/2006 e DM 471/99 e bonifica dei luoghi, qualora dalla caratterizzazione si riscontri la presenza di siti potenzialmente inquinati"*, considerando come assolta la corresponsione della quantificazione del beneficio pubblico.

4. Si propone a beneficio del Comune la monetizzazione degli Standard secondari, da versare al momento del rilascio del PdC, calcolati sulla superficie di **660 mq (corrispondenti a 20mq/ab insediabile)**, per i quali si stima il valore di **€ 46,94/mq**, per un totale di **€ 30.980**, sulla base della stima allegata alla presente proposta in relazione al valore delle opere primarie.

Il contributo perequativo relativo all'Accordo in riferimento alla D.G.C. n. 103 del 26.7.2016, viene assolto prevedendo come da normativa idonea bonifica dei luoghi (a comprendere l'intero ambito identificato catastalmente al F. 10, mapp. n° 345-1158-1170-1068, anche se la Scheda Progetto riguarderà esclusivamente i mappali 345-1158), a seguito della demolizione dei fabbricati e della riqualificazione dell'intero ambito degradato.

Il valore corrispondente ai lavori di bonifica e di demolizione dei fabbricati esistenti non assolve al contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR n. 380/2001.

Art. 5 - Attuazione degli interventi

1. Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI sull'area identificata catastalmente al F. 10, mapp. 1165-345, saranno definiti in modo puntuale in sede di rilascio del permesso di costruire.

2. Il PdC previsto in attuazione dell'ambito prevederà un insieme sistematico di interventi al fine della riqualificazione dell'area, con la progettazione del sistema della viabilità e con l'individuazione delle aree a standard, fissando i parametri quantitativi per gli interventi.

3. In tale sede potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati, quali in particolar modo lo sviluppo e l'applicazione dei contenuti dell'Art. 15 *"Criteri ed indirizzi per il benessere abitativo e per la progettazione edilizia sostenibile"* delle Norme Tecniche del PAT e relativi contenuti esplicitati nel PI.

4. Il proponente si impegna a fornire gli elaborati completi come richiesti da bando pubblico entro 3 mesi dalla presentazione del Documento del Sindaco in Consiglio Comunale. Tali elaborati saranno soggetti all'approvazione della Giunta prima di accedere al PI Tematico che sarà adottato entro 1 mese dalla chiusura della fase della concertazione.

Art. 6 – Natura ed effetti dell'Accordo

1. I contraenti riconoscono al presente atto la natura dell'accordo/proposta di pianificazione di cui all'art. 17, comma 4, della LRV n° 11/2004 con in conseguenti effetti del PI.

2. I contraenti, pertanto, si danno reciprocamente atto che il presente accordo, ai sensi dell'art. 6 della LRV n° 11/2004, acquisterà definitiva efficacia soltanto con la deliberazione di approvazione del P.I. che lo contiene.

3. I privati si impegnano a versare una Fidejussione del valore del 100% del valore corrispondente alle opere di demolizione e di bonifica, entro 60 giorni dalla delibera di Approvazione del PI tematico.

4. In sede di approvazione del PI l'Accordo mantiene comunque la sua validità nel caso siano introdotte variazioni e modificazioni solo se le stesse lasciano inalterate le caratteristiche urbanistiche generali ed il calcolo dei benefici pubblici previsti dall'Accordo.

Art. 7 – Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni normative vigenti e, in quanto compatibili, anche i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 8 - Obbligazioni di carattere generale

Il Proponente assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora al Proponente dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

Art. 9 - Recesso e controversie

Il Comune, per ragione di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo.

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo.

Art. 10 Spese e tasse

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente Accordo, comprese quelle per la stipula dell'Atto pubblico di eventuale registrazione dell'Accordo, sono a carico della parte privata con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

(firma) _____

IL COMUNE

(firma) _____

IL PROPONENTE

