

**ATTO DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO**  
**ai sensi dell'art. 6 della L. R. n. 11/2004**  
**"Riordino Urbanistico Funzionale Zona D1c/ P1 Area PEDROLLO S.p.A.**

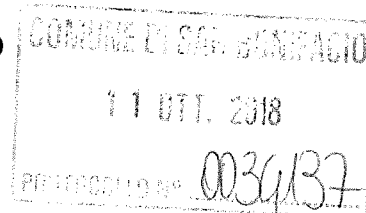
\* \* \*

Tra

**IL COMUNE DI SAN BONIFACIO**

e

**PEDROLLO S.p.A.**



Il **Comune di San Bonifacio**, legalmente rappresentato da ..... nato 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 a sensi di legge, C.F. e partita IVA ....., di seguito denominato "**Comune**";

e

la "**PEDROLLO S.p.A.**" con sede a San Bonifacio (VR) in Via Enrico Fermi n. 7 - Partita Iva e Codice Fiscale 0451260236, legalmente rappresentata dal Cav. Lav. Ing. Silvano Pedrollo nato a San Bonifacio (VR) il 01.02.1945 e residente a Verona in Via 4 Spade 18, 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**" nella Relazione programmatica del Piano degli Interventi n.1 demanda a successivi Piani di Intervento anche tematici e/o puntuali l'attivazione, anche per temi, delle azioni e delle direttive del PAT;
- c) il "**Comune**" con delibera di Giunta n. 103/2016 ha approvato le "*Linee Guida e Criteri Generali da applicare agli accordi pubblico - privati in attuazione dell'art. 6 della L. R. n 11/2004*" determinando il valore del beneficio pubblico che può essere monetizzato o destinato alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico all'interno del ATO corrispondente o in altri ambiti;

- d)** il “**Proponente**” è un'impresa che realizza e vende apparecchiature elettriche, elettromeccaniche ed idrauliche conosciuta a livello mondiale con oltre 450 dipendenti nella sola sede di San Bonifacio e con altre 10 sedi in Italia ed all'estero.
- e)** il “**Proponente**” è proprietario o ha nella propria disponibilità, nel capoluogo del comune di San Bonifacio di un'area, dove svolge la propria attività, collocata lungo la SR 11, di superficie catastale di circa mq 159.000, identificata nel Catasto Terreni al foglio 23 salvo più precisi rilievi come meglio identificato nella Tavola EA 02;
- f)** il PAT inserisce l'ambito di proprietà nelle Aree di Urbanizzazione Consolidata nel ATO P1.1- Ambito Polo Produttivo SR11;
- g)** il Piano degli Interventi n.1 vigente classifica l'ambito di proprietà in zona D1c/5, zona D1c/6, zona D1c/7 e zona D1a/5 e F4/16, soggette a diverse norme di intervento, come meglio identificato nella Tavola EA 02;
- h)** il “**Proponente**” ha inoltre nella sua disponibilità l'area occupata da una “grande struttura di vendita” e del relativo parcheggio prevista in ricollocazione dal PAT collocata tra la SR 11 e via Enrico Fermi;
- i)** il “**Proponente**” ha inoltre acquisito il terreno del mappale 816 classificato in zona D1c/7, ed inserito all'interno di un Piano di Recupero con altre aree;
- j)** la viabilità pubblica di via Enrico Fermi divide i vari settori produttivi della proprietà del “**Proponente**” anche se di fatto serve solo l'azienda;
- k)** il “**Proponente**” ha necessità di riorganizzare funzionalmente l'intero impianto produttivo ampliando la superficie coperta di almeno mq.15.000 per realizzare anche un importante edificio di rappresentanza, acquisire la strada interna di circa mq. 6.720 ed il terreno del mappale n.300 di mq. 550 ora di proprietà comunale;

### **CONSIDERATO CHE**

il “**Proponente**”, viste le premesse, chiede al “**Comune** ” di sottoscrivere un Accordo per ottenere:

- a) che tutto l'ambito di proprietà, meglio evidenziato nell'elaborato allegato Tavola EA 02 sia soggetto ad una unica classificazione urbanistica regolata da una puntuale normativa di attuazione specifica per la azienda;
- b) che possa essere realizzato un ampliamento di mq.15.000 di superficie coperta;
- c) che le altezze delle strutture produttive possano raggiungere i m.18,00 con

l'eccezione degli impianti tecnici;

d) che il nuovo edificio da destinare a funzioni di rappresentanza possa raggiungere i m.30,00 di altezza nel rispetto delle distanze di legge;

e) che parte della viabilità pubblica di via Fermi di circa mq.6720, che suddivide l'impianto produttivo, sia accorpata alla azienda;

f) che il terreno di mq 550, Foglio 23 mappale 300, ora di proprietà del comune sia accorpato alla azienda;

g) che sia modificata la perimetrazione con obbligo di PUA escludendo il terreno del mappale 816 foglio 23, recentemente acquisito.

### **DATO ATTO CHE**

Il **“Proponente”**, secondo gli indirizzi e i principi contenuti nella Delibera di Giunta Comunale n. 103/2016 di approvazione delle *“Linee Guida e Criteri Generali per l'attuazione degli accordi tra i soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n 11/2004”*, che pone come condizione per la sottoscrizione degli Accordi il rilevante interesse pubblico, propone al **“Comune”**, a compensazione del contributo perequativo calcolato come beneficio pubblico per le modifiche ai parametri urbanistici e la cessione delle aree pubbliche:

1. la cessione, in forma di permuta, di una superficie equivalente al sedime stradale di via Fermi, di mq. 6720 salvo più precisi rilievi, da accorpate alla superficie aziendale da individuarsi in accordo con il comune o in alternativa la sua acquisizione al valore di € 70/mq, per complessivi € 470.500;
2. la cessione, in forma di permuta, di una superficie di mq. 550, equivalente all'area del mappale 300, da individuarsi in accordo con il comune o la sua acquisizione al valore di € 70/mq, per complessivi € 38.500;
3. il versamento di un contributo di perequazione di € 30/mq per la nuova superficie coperta di mq.15.000,00 per un importo complessivo di € 450.000, o la cessione di una superficie di valore equivalente individuata in accordo con il comune.

## CONSIDERATO INOLTRE CHE

Il "Comune" ritiene la proposta contenuta nell'Accordo di interesse pubblico in quanto l'amministrazione acquisisce aree da destinare ad attrezzature di interesse pubblico, recupera risorse economiche e dal punto di vista della gestione del patrimonio pubblico appare rispondente alle istanze di una oculata gestione la permuta della viabilità che di fatto è al servizio della sola ditta.

Tutto ciò premesso, le parti stipulano quanto segue:

### **ART. 1 – IL "COMUNE DI SAN BONIFACIO" SI IMPEGNA:**

- a) a riclassificare le aree in proprietà del "Proponente" con il Piano degli Interventi Puntuale "Zona D1c/P1 - Area PEDROLLO" in Zona D1c economica – produttiva di completamento industriale artigianale e commerciale soggetta ad una Scheda Progetto contenente specifici parametri e modalità di intervento;
- b) a consentire un ampliamento della superficie coperta di mq.15.000,00, per il riordino degli impianti esistenti e per realizzare nuove strutture a servizio del complesso industriale;
- c) a valutare il valore della perequazione del beneficio pubblico per la superficie coperta concessa in ampliamento di mq 15.000,00 in € 30/mq;
- d) a permettere la realizzazione di un edificio di rappresentanza per uffici tecnici, direzionali, amministrativi, sale riunioni con altezza fino a m.30,00 , nel rispetto delle distanze di legge;
- e) a rivedere la perimetrazione con obbligo di PUA escludendo l'area del mappale 816 foglio 23;
- f) ad ampliare le tipologie d'uso del complesso aziendale per utilizzare gli impianti e le strutture per le destinazioni d'uso produttive funzionali all'azienda comprese quelle direzionali ed amministrative, produttive ad alto contenuto tecnologico, vivaio aziendale, impianti di ricerca, logistica, consulenza commerciale, attività di formazione e specializzazione, nido aziendale, centro congressi ed attività di ristoro, attività sanitarie legate alla azienda, mostre e manifestazioni attrezzature per sedi rappresentative ed istituzionali, foresteria, commerciale con eccezione per la vendita al minuto e le grandi strutture di vendita nonché un impianto per atterraggio elicotteri;

- g)** a permettere che le trasformazioni ammesse secondo le indicazioni contenute nel presente atto siano soggette ad Intervento Diretto, previa presentazione di un Planivolumetrico generale;
- h)** a consentire che gli interventi possano essere realizzati per stralci con tempi diversi sempre nel rispetto dei parametri ammessi;
- i)** a svincolare la polizza fideiussoria a seguito delle cessioni di aree in forma di permuta o acquisizione di via Fermi, e a seguito del versamento del beneficio pubblico, entro 60 giorni dall'approvazione del PI. Si precisa che la suddetta polizza potrà essere riformulata, su richiesta del proponente, per il perfezionamento degli adempimenti di acquisizione di via Fermi. La garanzia Fideiussoria potrà essere ridotta con nota del dirigente comunale;

## **ART. 2 – LA DITTA PROPONENTE SI IMPEGNA**

- a)** al trasferimento della grande struttura di vendita presente nell'area di proprietà ai sensi delle direttive del PAT ed a riclassificare l'area;
- b)** a perequare il beneficio pubblico per il riconoscimento di mq. 15.000, quantificato in € 450.000,00 (€ quattrocentocinquantamila/00), da versare entro 60 giorni dalla approvazione del Piano degli Interventi al quale il presente accordo accede, salvo diverse disposizioni comunali;
- c)** ad acquisire la proprietà comunale di via Fermi e del mappale n.300, attraverso permuta di aree o monetizzazioni, per un importo pari ad € 509.000 (€ cinquecentonovemila/00), secondo termini e modalità stabiliti con specifico atto unilaterale d'obbligo che dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale entro 60 giorni dalla approvazione del presente accordo;
- d)** a comunicare agli enti gestori delle reti tecnologiche e sottoservizi presenti su via Fermi che la manutenzione e gestione e le relative spese saranno a carico del "Proponente" una volta accorpata all'area aziendale,
- e)** a non precludere l'accessibilità alle aziende escluse dall'ambito di intervento che utilizzano via Fermi in particolare quella posta al margine nord e quelle presenti sul fronte della ex statale 11;
- f)** a prevedere le aree a standard di legge ed a realizzare le mitigazioni ambientali previste;
- g)** a realizzare secondo le modalità ed i pareri degli competenti gestori e

proprietari gli interventi sulle reti e sui sotto servizi con particolare attenzione allo smaltimento delle acque;

h) a produrre polizza fideiussoria di € 959.000,00 (€ novecentocinquatanovemila/00) per l'intero importo della perequazione compreso il valore delle aree da acquisire, alla sottoscrizione del presente accordo e comunque entro 60 giorni dall'approvazione da parte della Giunta Comunale;

i) a richiedere lo svincolo o la rimodulazione della polizza fideiussoria a seguito della corresponsione dell'importo calcolato come beneficio pubblico, pari ad € 450.000,00 (€ quattrocentocinquantamila/00) e delle permutate o acquisizione di via Fermi e del mappale n.300, entro 60 giorni dalla definitiva approvazione del PI Puntuale da parte del Consiglio Comunale

### **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 Piano degli Interventi. 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 D1c/P1 – Area PEDROLLO che lo contiene.

Le parti prendono atto inoltre, che essendo le trasformazioni e le conseguenti perequazioni previste dall'Accordo soggette ad intervento diretto queste, se assolte interamente quanto previsto dall'articolo 2 in ordine alla perequazione sia in monetizzazioni che in eventuali permutate di aree, decadono solamente con l'approvazione di una variante specifica al Piano degli Interventi

### **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'art 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
- Tav. EA 02 – IMPIANTO CATASTALE ED URBANISTICO STATO DI FATTO
- Tav. EA 03 - IMPIANTO URBANISTICO DI PROGETTO

San Bonifacio, lì 28 Agosto 2018

Comune di SAN BONIFACIO

Il Proponente

 **PEDROLLO** S.p.A.  
IL PRESIDENTE  