

COMUNE DI CASALEONE  
20 DIC 2013  
Prot. Cat. 10809/10/13

ALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE DI

CASALEONE

EDILIZIA PRIVATA

Oggetto : Schema di accordo modificato. Piano Norma 8/2

Ditta Lea immobiliare

In riferimento alla Vostra in data 16.12.2013 si allega alla presente nuovo Schema di Accordo modificato nell'art.4 come da Vostre informazioni.

Distinti saluti.

**LEA IMMOBILIARE S.R.L.**  
di Leardini Roberto e Emma  
Via Guccini, 19  
37052 CASALEONE (VR)  
Partite IVA 0314836/023 7

COMUNE DI CASALEONE  
Per la consegna in ufficio

<input type="checkbox"/>	Assessorato - Stato Civile
<input type="checkbox"/>	Assessorato
<input type="checkbox"/>	Personale
<input type="checkbox"/>	Registri - Commercio
<input type="checkbox"/>	Cultura
<input type="checkbox"/>	Lavori Pubblici - Patrimonio
<input type="checkbox"/>	Polizia Municipale
<input type="checkbox"/>	Via del Raddoppio

<input type="checkbox"/>	Ufficio
<input checked="" type="checkbox"/>	Assessorato - Affari Generali
<input checked="" type="checkbox"/>	Servizi Sociali
<input checked="" type="checkbox"/>	Edilizia privata - Ecologia
<input type="checkbox"/>	Ufficio
<input type="checkbox"/>	Via del Raddoppio

- che "LA DITTA PROPONENTE" è proprietaria piena ed esclusiva di un'area di circa 22.976,00 mq avente una superficie complessiva di circa 22.976,00 mq ed identificata catastalmente al foglio n. 13, mapp. n. 799-803-56-51-735;
- che la suddetta "Area" comprende porzioni di terreno con diverse destinazioni urbanistiche e precisamente:
  - a) una porzione di terreno di circa 22.976,00 mq ineditata/già parzialmente edificata (sulla quale insiste un fabbricato destinato a \_\_\_\_\_), ricadente

**PREMESSO**

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e domiciliato in carica presso il Municipio, Via V. Veneto, n. 61, Casaleone (VR), che interviene ed agisce e stipula nella sua qualità di *Il Responsabile del Servizio Urbanistica* in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del **Comune di CASALEONE** con sede municipale in Via V. Veneto, 61 (P.IVA 00659900237) ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c) e art. 109, comma 2 del Decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e autorizzato alla firma del presente atto con delibera n \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva, di qui in avanti indicato anche come "IL COMUNE", dall'altra parte

e

Il sottoscritto **LEARDINI ROBERTO** in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della **LEA IMMOBILIARE s.n.c** con sede in Casaleone Via G. Puccini, 19 di qui in avanti indicata anche come "LA DITTA PROPONENTE", da una parte;

e

**IL COMUNE DI CASALEONE**

tra

**SCHEMA DI ACCORDO**  
(ex art. 6 della L.R. n. 11/2004)

in zona definita dal vigente strumento urbanistico come zona "Agricola con linea preferenziale di sviluppo insediativo residenziale";

che l'Area per la sua localizzazione, accessibilità, dimensione e condizione appare urbanisticamente vocata ad usi edificatori funzionali alle peculiari esigenze legate allo sviluppo futuro del territorio comunale in quanto

che l'iniziativa in progetto non ha ricadute negative sul "COMUNE" in termini di domanda aggiuntiva di servizi e di opere di urbanizzazione ma al contrario comporta essa stessa sostanzialmente un rafforzamento nella dotazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria e più in generale di servizi e funzioni rispondenti all'interesse generale, che l'iniziativa appare sostenibile in relazione al prevedibile impatto sulla viabilità/infrastrutture esistenti in quanto con la costruzione di una nuova arteria si unirebbe la parte nord del paese con la parte a sud ]

che l'esatta articolazione e modulazione delle opere e delle differenti funzioni cui esse saranno destinate non può che essere rimessa ad una fase successiva, in sede di programmazione economico-finanziaria e di progettazione esecutiva, una volta che si siano create le condizioni urbanistiche minime atte a consentire lo sviluppo dell'iniziativa e a giustificare gli ulteriori ingenti investimenti necessari per la progettazione urbanistico-edilizia e funzionale dell'intero complesso, con gli opportuni approfondimenti di dettaglio e con le scelte operative;

che pertanto "LA DITTA PROPONENTE" ha proposto al "COMUNE" di assegnare all'Area una destinazione urbanistica compatibile con la realizzazione dell'iniziativa proposta, nei termini meglio precisati nell'allegato sub [scheda normativa/proposta];

che allo stesso tempo "LA DITTA PROPONENTE" si è resa disponibile a riconoscere al Comune un beneficio pubblico ulteriore rispetto all'interesse pubblico già oggettivamente rivestito dall'iniziativa e precisamente all'acquisizione/al restauro/alla realizzazione/alla cessione in proprietà al Comune di CASALEONE identificati nell'allegata planimetria (sub \_\_\_\_\_), il tutto in conformità alle direttive comunali, per un onere complessivo da stabilire in sed ePUA);

- che la legge regionale del Veneto n. 11/2004 prevede all'art. 6 la possibilità per i Comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico; che i suddetti accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

## VISTO

1. che il "COMUNE" ritiene che la proposta della "LA DITTA PROPONENTE" rivesta un rilevante interesse pubblico, in quanto essa
  - a) dal punto di vista urbanistico ed ambientale appare coerente con la localizzazione e condizione dell'Area e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base della proposta di P.I.: in quanto completa ed integra una sistemazione viaria esistente;
  - b) dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi ;

## CONSIDERATO

- che allo stesso tempo "LA DITTA PROPONENTE" si è resa disponibile a riconoscere al Comune un beneficio pubblico e pertanto a mettere a disposizione del "COMUNE" la somma sotto descritta per finalità di pubblico interesse, procedendo alla monetizzazione dei nuovi diritti edificatori secondo i seguenti termini: una percentuale del 10% sulla differenza tra valore ICI del terreno post-trasformazione (5. €/m<sup>2</sup>) e il valore del terreno pre-trasformazione - agricolo (45 €/m<sup>2</sup>);
- che il valore della perequazione debba essere inteso non come valore di scambio, ma come incontro dell'interesse pubblico e privato, senza necessariamente essere parametrato in modo formalistico alla quantificazione che avrebbe assunto in una trattativa tra privati;
- che la trasformazione, di cui sopra, costituisca senz'altro un'iniziativa di rilevante interesse pubblico in quanto tale attività si inserisce in un contesto di residenziale esistente ;

- che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono e sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;
- che detti accordi sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato;
- che per quanto non disciplinato dalla legge regionale n. 11/2004 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge statale n. 241/1990 s.m.i.;

## CONSIDERATO ALTRESI

- che con deliberazione n. 35 del 17/09/2012 il Consiglio del Comune di Casaleone ha adottato il documento preliminare al P.L. ai sensi degli artt. 17-18 della legge regionale del Veneto n. 11/04;
- che sussistono le condizioni previste dalla citata legge regionale per addvenire ad accordi ai sensi dell'art. 6;
- che detti accordi, nella misura in cui le proposte incidano sui contenuti propri non solo del PAT ma anche del P.I, devono essere correlati ad ambedue gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, a ciascuno per quanto di ragione;
- che la proposta di "LA DITTA PROPONENTE" risulta essere stata presentata da soggetto avente la disponibilità dell'Area oggetto della proposta stessa e comporta l'inserimento negli atti di pianificazione urbanistica comunale, in ciascuno per quanto di ragione, dei contenuti indicati nella proposta stessa (cfr. all. 1, punto \_\_\_\_\_);
- che il Consiglio Comunale ha approvato questo schema di accordo con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva;
- che la Giunta Comunale con delibera n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha approvato il presente accordo nei limiti della sua competenza in questa fase procedurale, ossia ai fini della definitiva formulazione della proposta di P.I da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale, il tutto in conformità alle pertinenti disposizioni della vigente legge regionale del Veneto n. 11/2004;
- che questo accordo costituirà un allegato al P.I e pertanto diventerà efficace se e quando saranno stati definitivamente approvati i correlati strumenti di pianificazione urbanistica;

si conviene

quanto segue.

#### **Art. 1 - Premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

#### **Art. 2 - Obblighi del Comune**

2.1.- L'Amministrazione comunale, ritenuto che la proposta formulata da "LA DITTA PROPONENTE" rivesta rilevante interesse pubblico e che essa incida solo sui contenuti discrezionali della pianificazione urbanistica comunale, si impegna, per quanto di sua competenza, a recepire nella proposta di PL, da sottoporre agli enti competenti per l'approvazione, i contenuti urbanistici della proposta presentata dalle "DITTA PROPONENTE" come indicati nella scheda urbanistica di sintesi che viene allegata a questo accordo sub \_\_\_\_\_ a formare parte integrante.

#### **Art. 3 - Obblighi della Parte Privata**

Oggetto del presente accordo è l'accoglimento integrale da parte dell'Amministrazione Comunale delle richieste citate nelle premesse del presente atto e quindi l'assunzione di reciproche obbligazioni da parte dell'Amministrazione e del privato proponente nei termini di seguito riportati.

#### **Art. 4 - Condizioni**

4.1.- Il presente accordo stabilisce come condizione necessaria all'attuazione del programma edificatorio previsto la contestuale realizzazione di una connessione viabilistica tra via Borghetto e via Aldo Moro, in conformità ai contenuti dal Progetto Norma n.8, Unità di intervento 2-Residenze e parco lineare lungo lo scolo Rabbiosa

4.2.- L'accordo perderà automaticamente efficacia qualora entro cinque anni dalla sua approvazione definitiva con delibera del Consiglio Comunale non sia presentato un Piano Urbanistico Attuativo che preveda il collegamento stradale tra via Borghetto e via Aldo Moro citato al precedente punto 4.1

#### **Art. 5 - Garanzie**

5.1 In fase di stipula dell'accordo, nel caso in cui sia prevista la dazione di una somma di denaro, "LA DITTA PROPONENTE" corrisponde al Comune, a titolo di caparra confirmatoria ed in conto prezzo, un importo pari al 10% della somma

concordata. Al ricevimento della somma il Comune rilascerà apposita quietanza di pagamento.

Ai sensi dell'art. 1385 del codice civile, in caso di adempimento della DITTA PROPONENTE l'importo versato sarà imputato alla prestazione dovuta mentre, in caso di inadempimento, tale importo sarà trattenuto dal Comune, previo recesso dall'accordo.

Per adempimento si intende l'integrale versamento al Comune della somma a saldo dell'obbligazione pecuniaria pattuita.

5.2 Nel caso in cui oggetto dell'accordo sia la realizzazione di un determinato intervento, "LA DITTA PROPONENTE" si impegna a costituire, entro la data di stipula dell'accordo, idonea garanzia mediante fidejussione bancaria od assicurativa, rilasciata dagli intermediari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.

La fidejussione deve garantire il 20% del valore complessivo dell'intervento proposto e degli obblighi assunti, prevedere la formula di escussione "a prima richiesta o "a pronta escussione" con pagamento delle somme dovute entro il termine massimo di 15 giorni dalla richiesta scritta dell'assicurato, apposta clausola di rinuncia al beneficio della preventiva escussione ex art. 1944 del codice civile e di limitazione dell'apponibilità di eccezioni spettanti al debitore principale ai sensi e per gli effetti dell'art. 1945.

La fidejussione sarà svincolata a seguito della completa realizzazione ed eventuale collaudo dell'intervento oggetto di accordo.

#### **ART. 6.- Norme integrative**

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 come modificata dalla L. 15/2005 nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

#### **ART. 7 - Controversie**

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11, comma 5 della L. 241/1990 alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Si allega:

- 1) scheda normativa / proposta presentata da \_\_\_\_\_.
- 2) \_\_\_\_\_.

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11, comma 5 della L. 241/1990 alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Si allega:

- 1) scheda normativa / proposta presentata da \_\_\_\_\_
- 2) \_\_\_\_\_

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

**LEA IMMOBILIARE s.r.l.**  
di Leardini Roberto e Mirto  
Via G. Puccini, 19  
37052 CASALEONE (VR)  
Partita IVA 03148360237

per \_\_\_\_\_

(Parte privata)

per il Comune di Casaleone  
Il Responsabile del Servizio Urbanistica