

Rep. 190

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

tra

IL COMUNE DI CASALEONE

e

BORINI FABRIZIO e PAVIANI ORNELLA

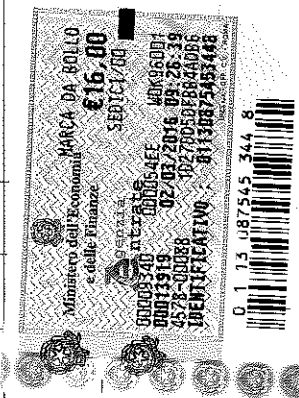
I sottoscritti BORINI FABRIZIO nato a Casaleone il 27/02/1957 cod. fisc. BRNFRZ57B27B886B e PAVIANI ORNELLA nata a Legnago il 20/06/1962, cod. fisc. PVNRL62H60E512K, residenti in Casaleone (VR) Via Bassa cn. 18/a in qualità di proprietari, di qui in avanti indicata anche come "LA DITTA PROPONENTE", da una parte;

e

FERRARI GEOM. ORNELLA nato a Cerea il 20/08/1964 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 G.C. n. 124 del 27/11/2015 e delibera C.C. n.58 del 09/02/2012, esecutive, di qui in avanti indicato anche come "IL COMUNE", dall'altra parte

PREMESSO

che "LA DITTA PROPONENTE" è proprietaria piena ed esclusiva di un'area – di qui in avanti indicata unitariamente come "l'Area" - sita in Comune di CASALEONE (VR) avente una superficie complessiva di



[Handwritten signatures and initials]

circa 4150 mq ed identificata catastalmente al foglio n. 11, mapp.li

387- 384 386 parte, la porzione individuata per l'intervento è di 600

mq;

che la suddetta "Area" non è edificata, ricadente in zona definita dal

vigente strumento urbanistico Piano degli Interventi come zona " E/c"

e come Ambito di edificazione Diffusa – Diff. 8 in via Bassa;

che l'iniziativa in progetto non ha ricadute negative sul "COMUNE" in

termini di domanda aggiuntiva di servizi e di opere di urbanizzazione ,

in quanto l'intervento andrà ad utilizzare i servizi esistenti;

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-finan-

ziaria e di progettazione esecutiva, una volta che si siano create le

condizioni urbanistiche minime atte a consentire lo sviluppo dell'ini-

ziativa 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 operati-

ve;

che pertanto "LA DITTA PROPONENTE" ha proposto al "COMUNE"

l'ampliamento della area di residenza diffusa per la realizzazione di

una nuova abitazione nei termini meglio precisati nell'allegato sub A

scheda via Bassa – residenza in urbanizzazione diffusa ;

che allo stesso tempo "LA DITTA PROPONENTE" si è resa disponi-

bile a riconoscere al Comune un beneficio pubblico e pertanto a met-

tere a disposizione del "COMUNE" la somma sotto descritta per fina-

lità 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 50 €/m² e il valore del terreno pre-trasformazione – agricolo 5 €/m²; 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;

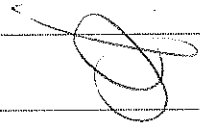
CONSIDERATO

il "COMUNE" ritiene che la proposta della " LA DITTA PROPONENTE" rivesta un interesse significativo dal punto di vista sociale ed economico apparendo rispondente ai bisogni ed agli interessi della stessa ditta proponente intenzionata alla trasformazione di un fabbricato inutilizzato alle esigenze abitative di ordine familiare;

VISTO

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;



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 ALTRESÌ

- che con deliberazione n. 5 del 02/03/2015 il Consiglio del Comune di Casaleone ha adottato il documento preliminare al P.I. ai sensi degli artt. 17-18 della legge regionale del Veneto n. 11/04;
- che sussistono le condizioni previste dalla citata legge regionale per addivenire 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 PI, 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 B);

P

P

P

- che il Consiglio Comunale ha approvato questo schema di accordo con deliberazione n. 54 del 19/11/2012, esecutiva;
- che la Giunta Comunale con delibera n.124 del 27/11/2015 ha approvato il presente accordo nei limiti della sua competenza in questa fase procedurale, ossia ai fini della definitiva formulazione della proposta di PI 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 PI e pertanto diventerà efficace se e quando saranno stati definitivamente approvati i correlati strumenti di pianificazione urbanistica;

si conviene

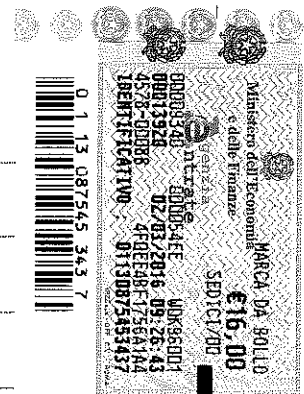
quanto segue.

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 PI, da sottoporre agli organi ed 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 scheda via Bassa – residenza in urbanizzazione diffusa, a formarne parte inte-



(Handwritten mark)

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

grante.

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 perderà automaticamente efficacia, su semplice comunicazione scritta di "LA DITTA PROPONENTE" al Comune da inviarsi entro 6 mesi dai seguenti fatti:

a) nel caso che il PI non sia stato approvato definitivamente con contenuti conformi a quelli proposti da "LA DITTA PROPONENTE" e tali da rendere possibile l'effettiva attuazione integrale dell'iniziativa prospettata;

b) nel caso che la condizione di cui alla precedente lettera a) non si verifichi per qualsiasi ragione entro il termine massimo del mese di GIUGNO 2016.

4.2.- Le due condizioni su indicate si intendono formulate nell'interesse della ditta, la quale pertanto avrà facoltà di rinunciare ad una qualsiasi o ad ambedue le condizioni risolutive su indicate mediante comunicazione scritta da inviare all'Amministrazione comunale entro sei mesi dall'avveramento della condizione risolutiva.

4.3.- Nell'eventualità che il PI sia approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla ditta e tali da rendere

possibile solo un'attuazione parziale dell'iniziativa prospettata, il presente accordo perderà efficacia se entro i successivi sei mesi le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo di questo accordo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti ed interessi.

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 (Contributo perequativo € 5.400,00 x 10% = € 540,00).

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.



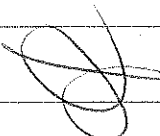
Per adempimento si intende l'integrale versamento al Comune della somma a saldo dell'obbligazione pecuniaria pattuita.

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:

- scheda normativa "via Bassa – residenza in urbanizzazione diffusa"

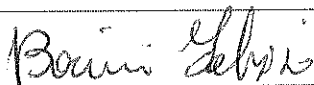
- proposta prot. n. 3469 del 15/04/2015

- ricevuta versamento n. 406 in data 01/03/2016

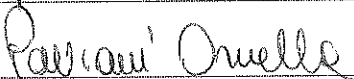
Casaleone li 02/03/2016

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

BORINI FABRIZIO



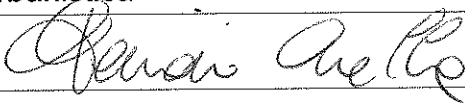
PAVIANI ORNELLA



per il Comune di Casaleone

Il Responsabile del Servizio Urbanistica

FERRARI GEOM. ORNELLA



Via Bassa - residenza in urb. diffusa

TIPO	ZONA OMOGENEA DI P.R.G.	VALORI DI MERCATO _/mq. ANNO 2008	superficie (mq.)						TOTALE ATTUALE (Vt)	TOTALE MODIFICATO (Vt)	
			capoluogo	Capo di Sotto, Venera aree residenziali, Sustinenza e altre zone periferiche		Zone di completamento e PUA di espansione (C2, D2...)		Aree soggette a PUA di recupero o ristrutturazione urbanistica			
			1	0,8	1	0,9	1	0,8	0,6		
1	A1-A2 Edilizia civile - Corti	€ 80								€ 0	€ 0
2	B1 (Completamento semintensivo)	€ 100								€ 0	€ 0
3	B2.1 (Completamento intensivo)	€ 110								€ 0	€ 0
4	B2.2 (Completamento intensivo dei corridoi commerciali)	€ 90								€ 0	€ 0
5	C1 (Completamento estensivo)	€ 90								€ 0	€ 0
6	C2 (Espansione estensiva) vedi Tab.A1	€ 45								€ 0	€ 0
7	D1.1 (Produttivo di completamento)	€ 50								€ 0	€ 0
8	D2.1 (Produttivo di espansione) vedi Tab.A1	€ 40								€ 0	€ 0
9a	E Agricolo	€ 5	600	0,8	1	1				€ 2.400	€ 0
9b	E Ambiti residenziali in aree di urbanizzazione diffusa	€ 50	600	0,8	1	1				€ 0	€ 24.000
9c	E Edifici produttivi e pertinenze in aree di urbanizzazione diffusa	€ 35								€ 0	€ 0
10	F1 (Aree per l'istruzione)	€ 23								€ 0	€ 0
11	Fs (Spazi pubblici pedonalizzati...)	€ 20								€ 0	€ 0
12	Pp (Aree a parcheggio)	€ 20								€ 0	€ 0
13	Ft (Aree per impianti e servizi tecnici)	€ 23								€ 0	€ 0
TOTALI										€ 2.400	€ 24.000

TOTALE DIFFERENZA **€ 21.600**

AREA DI CESSIONE		
a) espansioni	15%	
b) Riconversioni e altri ambiti di trasformazione	25%	€ 5.400
c) Nuovi lotti liberi	20%	
d) cambi di uso puntuali di edifici senza cambio di ZTO	20%	

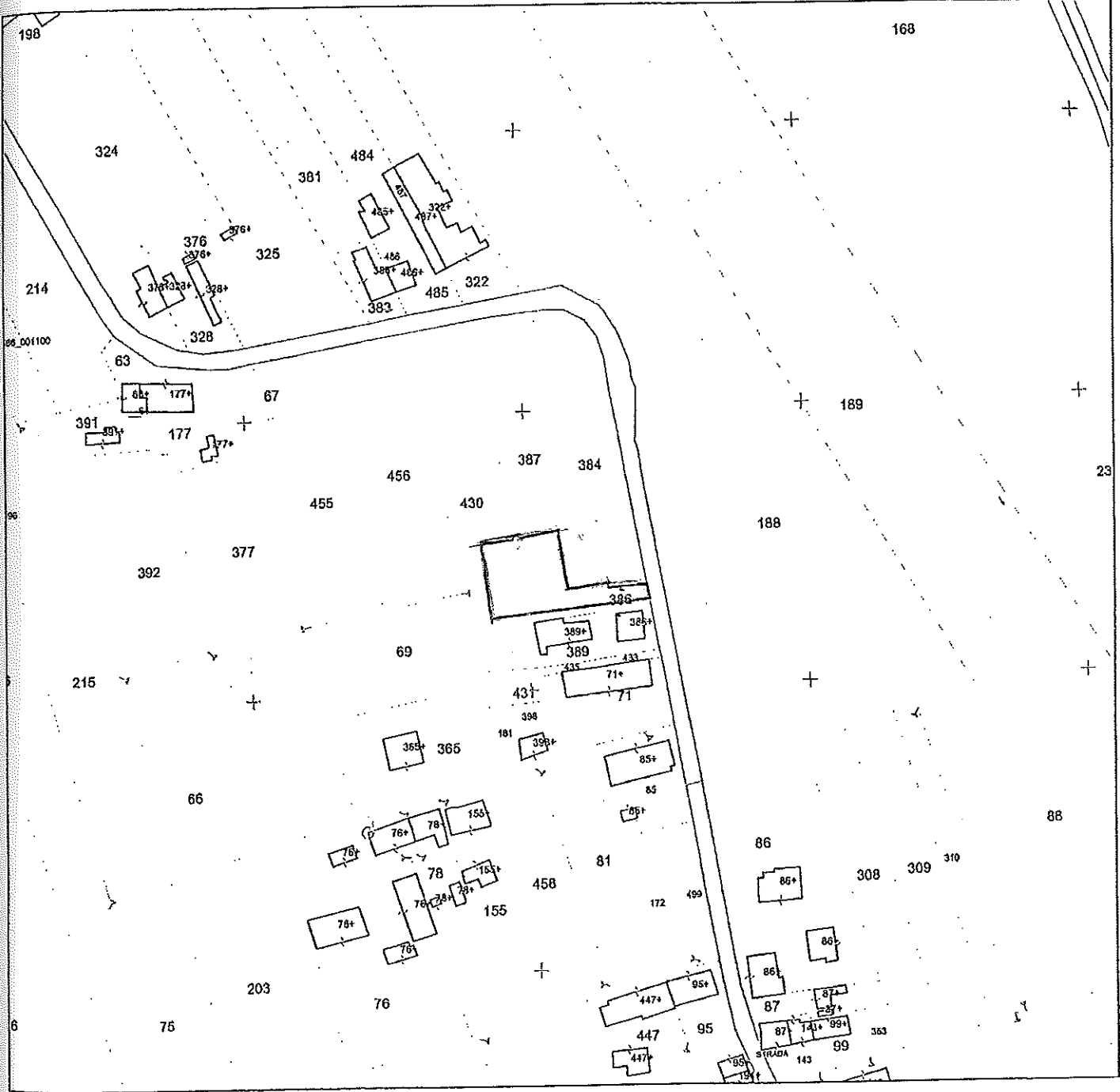
Incentivi - Riduzione del contributo perequativo per:			
a.	esigenze abitative di ordine familiare - Il contributo perequativo si scomputa dagli oneri (dal 30 al 100%)	100%	valore da scomputare* € 5.400
b.	recupero di edifici di interesse storico-artistico (dal 30 al 100%)	0%	
c.	demolizione di edifici incongrui (dal 30 al 100%)	0%	

AREA DI CESSIONE FINALE (contributo perequativo totale al lordo degli scomputi)		
		€ 5.400
contributo perequativo al netto dello scomputo		€ 0
Acconto del contributo da versare all'atto della stipula dell'accordo, il saldo nei termini fissati	10%	€ 540

* Lo scomputo può avvenire anche totalmente fino alla cifra corrispondente agli oneri, in caso di eccedenza la differenza deve essere versata nelle forme previste.



RESPONSABILE
 ...



Quar
Bel (C)

Unicredit

Unicredit Spa - Sede Sociale: Via Alessandro Spadoli 16 - 00186 Roma - Direzione Generale: Piazza Gae Aulenti, 3 - Tor di W. A. - 20154 Milano
Capitale Sociale € 20.257.667.511,62 interamente versato - Banca iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo del Gruppo Bancario
Unicredit - Albo dei Gruppi Bancari: cod. 02008.1 - Cod. ABI 02008.1 - Iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, Codice Fiscale e
P. IVA n° 00348170101 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

171002 2016 QUIETANZA DI RISCOSSIONE 406
FATTI SALVI I DIRITTI DELL'ENTE

01/03/16 0000406 P E

UNICREDIT S.P.A.
VERSANTE BORINI FABRIZIO E PAVIANI ORNELLA
A FAVORE DI COMUNE CASALEONE

CAUSALE CAPARRA CONFIRMATORIA EUR 540 ACCORDO ART. 6 L.R. 11/2004

IMPORTO 540,00

DICONSI EUR. CINQUECENTOQUARANTA/00

BOLLI 2,00
COMMISSIONI TOTALE SPESE 2,00
IMPORTO DA RICHIEDERE 542,00

PER CONTO DI UNICREDIT S.P.A.

IL CASSIERE

IMP. BOLLO VIRTUALE AUT. N.143106/07 DEL 21/12/2007 AG. ENTRATE-UFFICIO ROMA 1
AVVISO ALL'ENTE PER OPERAZIONE DA REGOLARIZZARE CON MAND. O REV. A COPERTURA.

