

Modello di richiesta di variante urbanistica al Piano degli Interventi del Comune di Nogara attraverso Accordo tra Comune e soggetto privato

Piano degli Interventi del Comune di Nogara

▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲

Oggetto: Richiesta di variante urbanistica nel Piano degli Interventi del Comune di Nogara

▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲

ACCORDO TRA COMUNE E SOGGETTO PRIVATO

(art. 11 L. 07/08/1990, n. 241 e artt. 6 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 e s.m.i.)

▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲

L'anno XXXX (.....), il giorno XX (XXXXXX) del mese di XXXX in Nogara (Verona), nella residenza municipale, i signori:

....., nato a (.....) il, domiciliato per la carica presso il **Comune di Nogara**, via Falcone – Borsellino, n. 16, (C.F. 80009120231 - P.I. 00660550237) che agisce nel presente atto nella sua qualità di, e autorizzato alla stipula del presente atto in base al Decreto Sindacale n. del, di seguito denominato "**Comune**",

«**RICHIEDENTE**» **COCA-COLA HBC ITALIA S.R.L.**, C.F. 12363410155, rappresentata dal sig. _____ nato a «NATO» il «IL», C.F., residente a «CITTA» «PROV» in via «VIA», che interviene alla sottoscrizione del presente atto in qualità di _____, come da procura/delega _____ per conto della proprietà _____ dell'immobile censito al Catasto in comune di Nogara (VR) al foglio X mappale n. XXX di are XX.00, mappale n. XXX di are XX.00, mappale n. XXX di are XX.00, mappale n. XXX di are XX.00, in qualità di proponente l'intervento in questione, di seguito denominato "**proponente**".

PREMESSO:

- che il Comune di Nogara (VR) è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato nella conferenza dei servizi in data 03.04.2014, poi ratificato ai sensi dell'art. 15, comma 6, e dell'art. 16 della L.R.V. n. 11/2004 con deliberazione di Giunta regionale n° 596 in data 29.04.2014, pubblicata infine nel Bollettino Ufficiale Regione del Veneto (B.U.R.) n. 52 del 20.05.2014, efficace ai sensi di legge dal 04.06.2014;
- che il Comune di Nogara (VR) è dotato di Piano degli Interventi (P.I.), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 73 del 13.12.2016;
- che l'articolo 11 della Legge 07/08/1990, n. 241, concernente la partecipazione al procedimento amministrativo, prevede la possibilità per l'amministrazione procedente di "concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero, nei casi previsti dalla legge, in sostituzione di questo;
- che il sopra citato art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241, consente quindi all'Amministrazione Comunale di concludere accordi con soggetti privati (disciplinati dagli artt. 6, 35, 36 e 37 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11), finalizzati a determinare il contenuto discrezionale di atti di pianificazione urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;
- che gli artt. 6, 35, 36 e 37 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 consentono ai Comuni, al fine di rispondere alle richieste di cui sopra, di poter perseguire la perequazione urbanistica,

individuare gli interventi di miglioramento della qualità urbana attraverso il credito edilizio e consentire compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree, previa cessione dell'area oggetto di vincolo;

- che con Delibera di Giunta Comunale n. 82 del 23.07.2015 sono stati assunti i criteri e modalità di applicazione della perequazione urbanistica, credito edilizio, schemi di accordo tra Comune e soggetti privati e atto unilaterale d'obbligo;
- che il Comune, nell'ambito della propria attività pianificatoria, ritiene che la stipulazione di accordi formati ai sensi dei richiamati art. 11 della Legge 241/1990 e art. 6 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 possa costituire valido strumento per recepire nella pianificazione iniziative di incidenza strategica sull'assetto del territorio, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, dei principi di sussidiarietà, adeguatezza ed efficienza consacrati dal comma 2 dell'art. 2 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11, e senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- con deliberazione del Consiglio Comunale in data 08.04.2021, ai sensi dell'art. 18, comma 1, della L.R. 23.04.2004 n° 11 e s.m. e i, è stato preso atto dell'illustrazione del "Documento del Sindaco", quale documento programmatico della variante n° 9 al Piano degli Interventi, finalizzato al riassetto dell'area a parcheggio pubblico e degli accessi della zona produttiva, P.U.A. n° 5, sita in località Fontana;
- che con nota prot. n° 3659 del 09/04/2021 R.P. n° 144, il Comune di Nogara ha dato avviso alla cittadinanza finalizzato alla presentazione di manifestazioni di interesse nella forma di accordo pubblico/privato per l'attuazione di interventi di riassetto e riqualificazione delle aree a parcheggio pubblico e degli accessi, della zona produttiva "PUA" n° 5 sita in Località Fontana,
- che il proponente con istanza in data 22/04/2021 prot. 4193, ha presentato una manifestazione di interesse per l'acquisto di una porzione di terreno di proprietà del Comune e la riqualificazione delle aree limitrofe che resteranno di proprietà di quest'ultimo di cui al successivo punto a), in coerenza con gli obiettivi del Documento del Sindaco riferito al piano degli interventi – Variante n° 9 del Comune di Nogara, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 01-04-2021 sopra citata;
- che in merito all'ambito oggetto della Variante n. 9 al P.I.:
 - a) il "**Comune**" è proprietario delle seguenti aree censite al Catasto in comune di Nogara (VR) distinti nel N.C.T. al foglio 12 mappali n° 339, 413, ricadenti secondo le norme del P.I. vigente in "Zona F" - "Aree per parcheggi (Pp) – 95 Aree a parcheggio pubblico o aperte al pubblico " e "Aree per interesse comune (Fc) – 98 Aree per la mitigazione di infrastrutture/attrezzature e per arredo"
 - b) il "**Proponente**" è proprietario dello stabilimento industriale sito in via Mulino di Sopra in Comune di Nogara, distinto nel N.C.E.U. foglio 12, mappali n° 464-282-341, nonché delle aree censite nel N.C.T. al foglio 12 mappali n° 348, 349, 350, 353, 54, 355, 356, 360, 361, 364, 447, 451, 452, 453, 457, 471, 472, 473, 474, 475, 482, 237, 245, 246, 247, 248, 250, 251, 252, 254, 255, 256, 264, 265, ricadenti secondo le norme del P.I. vigente in "ZTO PUA n°5" -"Riferimento a Piani Urbanistici attuativi vigenti o strumenti di analogo valore";

TUTTO CIÒ PREMESSO

Tra il Comune e il proponente si conclude, ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241 e dell'art. 6 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 per l'aspetto urbanistico il seguente accordo convenzionale.

Articolo 1 - Approvazione degli atti

Le premesse e gli allegati sono condivisi, acquisiti e approvati quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo 2 - Rapporti con il Piano degli Interventi

Il presente accordo sarà recepito dal Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 e ne costituirà parte integrante.

Articolo 3 - Obiettivi e obblighi dell'accordo convenzionale

Gli obiettivi e obblighi che i soggetti sottoscrittori intendono raggiungere con il presente accordo sono:

- 1) Individuare i presupposti ed i criteri di massima necessari per consentire all'amministrazione comunale lo svolgimento delle verifiche più adeguate in ordine alla fattibilità tecnica ed economica dell'intervento, sia con riferimento all'interesse privato che all'interesse pubblico, pregiudiziale alla sottoscrizione dell'accordo pubblico-privato, da recepire nella variante al Piano degli Interventi in argomento;
- 2) Definizione della ripermimetrazione con cambio di destinazione d'uso da "ZTO F" - "Aree per parcheggi (Pp) - 95 Aree a parcheggio pubblico o aperte al pubblico" a "ZTO PUA n°5" - "Riferimento a Piani Urbanistici attuativi vigenti o strumenti di analogo valore", e successiva definizione degli atti di cessione verso il proponente, di un'area di proprietà comunale distinta nel N.C.T. del comune di Nogara al foglio 12, mappali 339 (parte) e 413 (parte) della superficie complessiva di 6.668,00 mq, da identificarsi con successivo frazionamento, in linea con l'interesse manifestato dal proponente con propria istanza atti prot. n° 4193 in data 22.04.2021;
Il cambio di destinazione d'uso sarà possibile previa definizione del valore di cessione, nonché del contributo straordinario perequativo, ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 e s.m.i., in coerenza con le disposizioni del P.A.T. e del P.I. approvati e dei margini di flessibilità ammessi previa definizione e sottoscrizione di specifico accordo pubblico-privato;
- 3) Determinazione del contributo straordinario perequativo di cui all'art. 16, c.4, lett. d-ter), del DPR 380/2001 e s.m.i., tenendo conto dei seguenti parametri:

- valore attuale dell'area: 11€/mq

- valore area produttiva: 55€/mq

Plusvalore: $(55€ - 11€) = €44/2 = 22€/mq$

A tal fine, si richiama in merito la definizione contenuta all'art. 16, c.4, lett. d-ter), del DPR 380/2001 e s.m.i., che testualmente recita quanto segue:

"d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche".

Si determina pertanto:

a) Valore Contributo Straordinario Perequativo = 22€/mq.

b) Totale superficie in trasformazione da zona "F" a ZTO "D" = 6.668,00 mq. (salvo più precisi da definirsi a seguito di redazione pratiche di aggiornamento catastale - Tipo Frazionamento)

c) Ammontare Contributo Straordinario Perequativo=

$[(A)*(B)]=(6.668,00 \text{ mq.} * 22€/mq.) = 146.696,00 €.$

L'importo relativo al contributo straordinario definito all'art. 16, co.4, lett. d-ter) sarà corrisposto attraverso la realizzazione di opere pubbliche di riqualificazione e ammodernamento in linea con le norme vigenti, interessando le porzioni d'area rimanenti in capo al Comune, individuate nel N.C.T. al foglio 12 mappali mappali n° 339 (parte) e n° 413 (parte), attualmente destinate a viabilità, parcheggio e verde pubblico, per un importo di

complessivi di € 151.553,42, superiore al valore di perequazione come determinato, in conformità ai criteri, i vincoli ed agli indirizzi stabiliti nello studio di fattibilità, riportati nei relativi elaborati progettuali allegati al presente accordo di seguito richiamati:

Tav. PA-0001a - Planimetria Generale;

Tav. PA-0002a - Planimetria Generale con ortofoto;

Tav. PA-0701a - Planimetria Interventi Pavimentazione;

Tav. PA-0901 - Planimetria generale - Demolizioni;

Tav. PA-0902 - Planimetria generale - Costruzioni;

Tav. PA-0903 - Stato di Progetto - Planimetria generale - Demolizioni e Costruzioni;

Tav. PE-0001 - Planimetria generale distribuzione cavidotti ed illuminazione;

Tav. PA-1801a - Segnaletica Verticale ed orizzontale;

Tav. RA-001 - Stato di fatto - Inquadramento urbanistico e documentazione fotografica;

Relazione Tecnica;

Computo Metrico Estimativo.

4) Definizione del Valore dell'area da cedere da parte del Comune in favore del proponente:

a) *Valore dell'area* = 11€/mq.;

b) *Totale superficie trasformata da cedere* = 6.668,00 mq. (salvo più precisi da definirsi a seguito di redazione pratiche di aggiornamento catastale - Tipo Frazionamento);

c) *Valore complessivo di cessione* = [(A)*(B)] = (6.668,00 mq. * 11€/mq.) = 73.348,00 €.

5) Definizione tra soggetto proponente e terze parti confinanti in merito alla gestione ed utilizzo di accessi carrai esistenti regolarmente autorizzati in adiacenza al mappale 339 (parte) oggetto di cessione, senza a che vi sia alcuna rivalsa in danno o in diritto nei confronti del Comune. Pertanto, sarà cura del proponente farsi carico di reperire le opportune autorizzazioni e consensi con le terze parti confinanti prima della stipula dell'atto di cessione definitiva delle aree oggetto del presente accordo;

6) Garantire la manutenzione dell'area a verde;

7) Prevedere o integrare con interventi di riqualificazione a risparmio energetico, l'illuminazione pubblica esistente sulle aree rimanenti in proprietà del Comune individuate ai mappali 339 (parte) e 413 (parte), nel rispetto della normativa vigente in materia;

8) Disporre che, tutte le spese inerenti e connesse, volte al trasferimento della proprietà delle aree oggetto del presente accordo, sono da imputarsi a totale carico del proponente (es.: spese per pratiche di frazionamento catastale, spese notarili, di registrazione, tasse ed imposte e quant'altro occorra);

Il Comune:

SI IMPEGNA

a) modificare la pianificazione urbanistica del Piano degli Interventi operando il cambio di destinazione d'uso della porzione d'area, oggetto di cessione al proponente, distinta nel N.C.T. del comune di Nogara al Foglio 12, mappali 339 (parte) e 413 (parte), da "ZTO F" - "Aree per parcheggi (Pp) - 95 Aree a parcheggio pubblico o aperte al pubblico" a "ZTO PUA n°5" - "Riferimento a Piani Urbanistici attuativi vigenti o strumenti di analogo valore", per una superficie pari a mq. 6.668,00, da identificare mediante apposito frazionamento, a cura e spese del proponente;

b) cedere al proponente la porzione dell'area indicata alla precedente lett. a), per il corrispettivo valore di cessione, come determinato all'articolo 3, punto 4), lett. c). A tal

fine si precisa tutte le spese inerenti e connesse, volte al trasferimento della proprietà delle aree oggetto del presente accordo, saranno da imputarsi a totale carico del proponente;

- c) approvare, con apposita deliberazione della Giunta Comunale, il progetto definitivo/esecutivo delle opere da realizzarsi a titolo di perequazione urbanistica, relative al riassetto ed alla riqualificazione della rimanente area a parcheggio pubblico di proprietà del Comune, per un importo non inferiore al valore stabilito al precedente articolo 3, punto 3 lett. c), che sarà redatto a cura e spese del proponente, in conformità alla normative vigente, dei prescritti pareri, nulla osta, autorizzazioni o altri atti di assenso comunque denominati ed in coerenza con i criteri, i vincoli e gli indirizzi stabiliti nello studio di fattibilità, riportati nei relativi elaborati progettuali ed allegati al presente accordo;
- d) autorizzare il proponente, nel caso in cui occorra, ad effettuare tutti gli ulteriori e eventuali interventi finalizzati al miglioramento e/o adeguamento idraulico del sito, previo reperimento di idonee giustificazioni/motivazioni/studi/progetti e relazioni specialistiche in materia, anche con l'eventuale interessamento dell'adiacente area a verde pubblico;

Il proponente:

SI IMPEGNA:

- a) a redigere, a propria cura e spese, il frazionamento dell'area oggetto di cessione e conversione urbanistica, come individuata negli elaborati grafici di variante al Piano degli Interventi, distinta nel N.C.T. del Comune di Nogara al foglio 12 mappale 339 (parte) e mappale 413 (parte), della superficie complessiva di mq. 6.668,00;
- b) a stipulare, a propria cura e spese, l'atto di trasferimento di proprietà della area indicata alla precedente lett. a);
- c) a redigere, a propria cura e spese ed in conformità alla normative vigenti, entro 180 giorni dall'efficacia della variante al Piano di Interventi che recepisce il presente accordo, il progetto definitivo/esecutivo delle opere da realizzarsi a titolo di perequazione urbanistica, relative al riassetto ed alla riqualificazione della rimanente area a parcheggio pubblico di proprietà del Comune, per un importo non inferiore al valore stabilito al precedente articolo 3, punto 3 lett. c), in coerenza con i criteri, i vincoli e gli indirizzi stabiliti nello studio di fattibilità, riportati nei relativi elaborati progettuali ed allegati al presente accordo, assumendo altresì a proprio carico l'onere dell'acquisizione dei prescritti pareri, nulla osta, autorizzazioni o altri atti di assenso comunque denominati;
- d) ad iniziare i lavori, di cui alla precedente lettera a c), entro 1 anno dall'efficacia della variante al Piano di Interventi che recepisce il presente accordo, ed ad ultimarli entro 3 anni, fatta salva la possibilità di eventuali proroghe adeguatamente motivate, assumendo altresì a proprio carico l'onere della direzione lavori, il coordinamento per la sicurezza ed il rilascio del certificato di regolare esecuzione e/o collaudo;
- e) stipulare, entro i termini stabiliti dall'art. 18, comma 4, della Legge regionale 23.04.2004 n° 11 e comunque prima dell'approvazione della variante al Piano di Interventi che recepisce il presente accordo, pena la decadenza, le seguenti polizze fideiussorie:
 - polizza fideiussoria dell'importo di € 166.708,76, corrispondente al valore della perequazione urbanistica cui all'art. 3, punto 3, lett. c), oltre I.V.A. al 10%, a garanzia degli obblighi derivanti dall'esecuzione delle opere a titolo scomputo della suddetta perequazione. Tale polizza sarà svincolata dopo il rilascio del certificato di regolare esecuzione e/o collaudo delle opere realizzate.
 - polizza fideiussoria dell'importo di € 73.348,00 a garanzia degli obblighi derivanti dall'acquisizione dell'area di cui all'art. 3, punto 4, lett. c). Tale polizza potrà svincolata all'avvenuta cessione delle aree, dopo la stipula registrazione e trascrizione del relativo atto notarile;

I suddetti obblighi fideiussori saranno espressamente prestati con rinuncia della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice Civile e pertanto il fideiussore sarà obbligato al versamento degli importi garantiti entro 15 giorni, su semplice richiesta del Comune, senza che possa opporre alcuna eccezione o riserva. Il garante rimane comunque vincolato nei confronti dell'Ente fino alla data di comunicazione dello svincolo o restituzione della polizza, da parte del Comune.

- f) alla definizione di un accordo con la proprietà confinante (CBRE Global Investors SGR S.p.a.) in merito alla gestione ed utilizzo di accessi carrai esistenti regolarmente autorizzati in adiacenza al mappale 339 (parte) senza a che vi sia alcuna rivalsa in danno o in diritto nei confronti del Comune;
- g) a corrispondere al Comune di Nogara, entro i termini stabiliti dall'art. 18, comma 4, della Legge regionale 23.04.2004 n° 11 e comunque prima dell'approvazione della variante al Piano di Interventi che recepisce il presente accordo, pena la decadenza, l'importo di € 507,52, quale contributo per le spese tecniche per la redazione degli elaborati costitutivi dell'accordo medesimo;
- h) a non richiedere e pretendere dal Comune, in nessun caso, la restituzione della perequazione, in tutto o in parte, versata al Comune;

Articolo 4 - Adempimenti, modalità e tempi di attuazione

Le Parti si danno reciprocamente atto che:

- gli allegati di progetto e la mappa catastale con individuazione dei mappali interessati fanno parte integrante del presente accordo convenzionale;
- il Comune sottoporrà il presente accordo al voto del Consiglio Comunale;

Articolo 5 - Efficacia

Le obbligazioni contenute nel presente atto sono immediatamente impegnative per la parte proponente già al momento della sottoscrizione della proposta. L'efficacia del presente accordo è condizionata alla conferma delle sue previsioni nella variante al Piano degli Interventi che sarà approvata dal Comune. Le obbligazioni a carico del Comune, conseguenti al presente accordo, saranno pertanto efficaci dopo l'entrata in vigore della variante urbanistica, ai sensi dell'art. 18, comma 6, della L.R. 23.04.2004 n° 11 e s.m. e i.

Nel caso in cui il Piano degli Interventi fosse approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dal proponente, il presente accordo diverrà automaticamente inefficace se entro i successivi 2 (due) mesi le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti ed interessi. Nell'ipotesi prevista dal comma precedente, così come nell'ipotesi di inadempimento del proponente che determini la risoluzione del presente accordo, il Comune avrà la facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo al proponente.

Articolo 6 - Estensione degli impegni e dei vincoli

Il proponente assume le obbligazioni di cui al presente accordo per sé, successori ed aventi causa anche a titolo particolare e comunque si obbliga, in caso di alienazioni o di costituzioni di diritti reali relativi ad aree od edifici inclusi nell'ambito, a trasferire in capo agli aventi causa tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente accordo, che all'atto del trasferimento non fossero, in tutto o in parte, adempiuti.

Articolo 7 - Inadempimento

La violazione del presente accordo ad opera del proponente comporta il ritiro del procedimento amministrativo di pianificazione.

Articolo 8 - Controversie

In caso di controversie inerenti all'esecuzione del presente accordo non risolvibili dalle Parti in

conformità alla normativa del Codice dei contratti, D. Lgs. 18.04.2016 n° 50 e s. m. e i, le stesse sono devolute al giudice ordinario del Tribunale del Foro di Vicenza.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PROPONENTE

IL COMUNE DI NOGARA