

COMUNE DI DOLCE'

PROVINCIA DI VERONA

N. Rep..... Atti Privati/.....

SRITTURA PRIVATA

INTEGRAZIONE ACCORDO DEFINITIVO N. 28

IMMOBILIARE SANTA MARGERITA SRL

(ai sensi dell' art. 6 L. R. V. 11/2004)

TRA

IL COMUNE DI DOLCE', nella persona dell'arch. Umberto Minuta, nato a Varese il 21/09/1973, domiciliato per la carica in Dolcè (VR), presso la Sede Municipale, che dichiara di intervenire nella sua veste di Responsabile dell'Area Tecnica del **COMUNE DI DOLCÈ**, con sede in Dolcè (VR), Via Trento n. 698, Codice Fiscale 00661130237, e come tale in rappresentanza del Comune medesimo, ed in esecuzione della deliberazione di Giunta comunale n. 80 del 12.12.2018 dichiarata immediatamente eseguibile, e del decreto sindacale n. 05 del 01/07/2019 prot. int. 6396 nomina di Responsabile della posizione organizzativa dell'Area Tecnica – Lavori Pubblici – Servizi Manutentivi e ad interim Patrimonio e dell'Area Tecnica – Edilizia Privata – Servizi Ecologia – Urbanistica, d'ora innanzi denominato "Comune"

E

IL SIG. DESTO GIAMPIETRO nato a Cavaion Veronese il 19.08.1937 residente a Cavaion Veronese in via Marconi n. 36, che dichiara di intervenire non in proprio ma nella sua veste di legale rappresentante della ditta **IMMOBILIARE SANTA MARGHERITA SRL** con sede in Dolcè Via Vegri n. 1, C.F./P.IVA 03789310236 in forza dei poteri a lui conferiti, e d'ora innanzi denominata "Ditta".

Premesso:

- Che il Comune di Dolcè ha adottato il Piano di Assetto del Territorio con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 25.10.2008;
- Che il P.A.T. è stato successivamente approvato in Conferenza di Servizi in data 04.08.10 e tale approvazione è stata ratificata con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n.98 del 01/02/2011 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n.16 del 22/02/2011;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n.30 del 28/12/2016, esecutiva, è stato presentato in attuazione a quanto previsto dall'art. 18, comma 1 della L.R. n. 11/2004 il "Documento del Sindaco" propedeutico al Terzo Piano degli Interventi, per l'avvio di un ulteriore adeguamento della pianificazione urbanistica comunale, con lo scopo di verificare e approfondire la situazione urbanistica complessiva nonché di verificare le intervenute o mutate esigenze attraverso la predisposizione di un eventuale Terzo Piano degli Interventi;
- Che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 20/12/2018 esecutiva, è stato adottato, ai sensi dell'art. 18 della legge urbanistica regionale n. 11 del 2004, il Terzo Piano degli Interventi del Comune di Dolcè, unitamente alle proposte di accordo pubblico/privato ritenute di rilevante interesse pubblico;
- Che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 29/07/2019 è stato definitivamente approvato, ai sensi dell'art. 18 della legge urbanistica regionale n. 11 del 2004, il Terzo Piano degli Interventi del Comune di Dolcè;

Rilevato:

- Che con deliberazione di Giunta Comunale n. 47 del 29/07/2019, esecutiva, è stato approvato lo schema del documento unico di programmazione con allegato il programma triennale dei lavori pubblici 2020/2022 con relativo elenco annuale 2020 secondo le disposizioni di legge vigenti, ove il finanziamento di diverse opere pubbliche è a carico del Comune di Dolcè;
- Che con tali interventi l'Amministrazione Comunale intende incrementare le infrastrutture ed i servizi rivolti alla popolazione locale;
- Che con note depositate in data 08.02.2017, la ditta IMMOBILIARE SANTA MARGHERITA SRL ha inoltrato richiesta affinché in sede di stesura del P.I. venga concesso quanto di seguito stabilito:
 - un cambio di destinazione urbanistica da zona "F4 area a parcheggio" e zona "F2 - area per attrezzature di interesse comune" in zona a "Parcheggio Privato PP" ed in parte a zona "T4/1 Industriale artigianale di completamento" senza edificabilità e successiva cessione alla ditta proponente;
 - venga concesso un cambio di destinazione urbanistica di una piccola porzione da trasformarsi da area pubblica ad area industriale di "completamento zona "T4/1 Industriale artigianale di completamento" e successiva cessione alla ditta proponente;
 - venga concesso un cambio di destinazione urbanistica di un'area attualmente "T1 tessuto storico e verde privato" in area a parcheggio pubblico "F4" e da cedere successivamente alle urbanizzazioni, realizzate dalla ditta, all'amministrazione comunale.
- Che la ditta IMMOBILIARE SATNTA MARGHERITA SRL si impegna a monetizzare la differenza tra la superficie riportata nell'art 3 comma c) della scrittura privata accordo definitivo n. 28 dell'11/09/2019

pari a 2520 mq e la nuova superficie di mq 2200, rappresentata nella pianta di progetto dell'elaborato grafico 00.P02 del 15/04/2021 allegato all'Autorizzazione Paesaggistica n. 222/2021 del 11/12/2021, per una quantificazione di mq. 320.

Ai sensi dell'art. 3 comma d) della scrittura privata accordo definitivo del 11/09/2019, l'importo aggiuntivo da corrispondere all'Amministrazione Comunale del Comune di Dolcè, quale integrazione alla monetizzazione delle aree, ammonta a € 35200 derivante dal calcolo $(2520-2200)=320 \text{ mq} \times 110 \text{ €/mq}$.

Il pagamento avverrà alla cessione dell'opera secondo l'art 6 dell'accordo.

- Che vi è interesse da parte del Comune a raggiungere un accordo per l'ottenimento delle monetizzazioni necessarie per la realizzazione di opere pubbliche;

Preso atto:

- che è stato approvato, con D.C.C. n. 34 del 29/07/2019, il Terzo Piano degli Interventi da parte del Comune di Dolcè nel quale sono state regolamentate anche le situazioni previste dagli artt. 6, 35, 36 e 37 della legge regionale Veneto n. 11/2004;
- che per l'attuazione e l'esecutività del Terzo Piano degli interventi, è interesse di entrambe le parti sottoscrivere un accordo che dia una precisa e puntuale regolamentazione a quanto previsto nella presente premessa;

Richiamato

- L'art. 11 della Legge n. 241/1990 che, per finalità di pubblico interesse e senza pregiudizio per i terzi, consente all'Amministrazione Comunale di concludere accordi con i privati finalizzati a determinare il contenuto discrezionale di atti di pianificazione urbanistica;

- Gli articoli 6, 35, 36 e 37 della Legge Regionale del Veneto n. 11/2004 che consentono ai comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, per perseguire la perequazione urbanistica, per individuare gli interventi di miglioramento della qualità urbana attraverso il credito edilizio e per 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 in oggetto di vincolo;

Ritenuto che

- Nel caso in esame sussistono le condizioni di legge per stipulare un accordo in forza delle norme sopra citate;
- L' interesse pubblico del Comune è rappresentato da una adeguata ripartizione del plus valore in termini di monetizzazione del cambio di destinazione urbanistica per il finanziamento di opere pubbliche a vantaggio della cittadinanza e degli interessi collettivi;
- Le richieste inoltrate dalla Ditta sono sostenibili e favoriscono da un punto di vista socio economico lo sviluppo delle imprese del territorio in un momento di particolare crisi.

Tutto ciò premesso e considerato, si conviene

e stipula quanto segue

Art. 1.

Le premesse al presente Accordo di Programma costituiscono parte integrante dello stesso.

Art. 2.

Le parti firmatarie del presente Accordo assumono le determinazioni esposte nei successivi articoli del presente Accordo di Programma.

Art. 3.

L'oggetto del presente accordo è rappresentato da concessione da parte del Comune di Dolcè:

- a) del cambio di destinazione urbanistica con la successiva cessione dei terreni siti in località Volargne foglio 41 mappali n. 685 (parte) – 686 – 687 – 694 (parte) – 696 – 698 – 699 – 700 – 701 – 702 – 705 – 706 – 707 - 715 (parte) – 1100, per una superficie di 4.351 mq di cui 1.205 mq area effettiva a parcheggio e 3.146 mq a viabilità, da zona "F4 - Area a parcheggio" e "F2 - area per attrezzature di interesse comune" a " PP - Parcheggi privati" per mq 2.539 ed a zona "T4/1 - Industriale artigianale di completamento" per mq 1.812.
- b) del cambio di destinazione urbanistica con la successiva cessione alla ditta proponente dei terreni siti in località Volargne foglio 41 mappali n. 682 (parte) – 690 (parte), per una superficie di mq 213, da area a strada pubblica ad area "T4/1 – Industriale artigianale di completamento";
- c) del cambio di destinazione urbanistica dei terreni siti in località Volargne al foglio 41, mappale 138 (parte), 17 (parte), da tessuto storico T1 e verde privato ad area parcheggio F4 che la ditta proponente provvederà ad urbanizzare ed a cedere all'amministrazione comunale, per una superficie complessiva di mq 2.200;
- d) della monetizzazione della superficie residua dei terreni relativi a standard secondario pari alla differenza tra l'area ceduta alla ditta proponente e l'area a standard che la ditta proponente cede all'amministrazione comunale, pari a mq 2.364 [(4.351 mq + 213 mq) – 2.200 mq)], da valutarsi secondo le disposizioni dell'amministrazione comunale stabilite con D.C.C. N. 3 del

07.12.2014, con un valore pari a 110,00 €/mq mq (pari a € 260.040,00).

Oltre a quanto sopra, la ditta proponente provvederà alla sistemazione dell'incrocio tra Via del Marmo e Via Vegri con la realizzazione di un sistema di rallentamento in modo da garantire la sicurezza pedonale.

Art. 4

Nel perseguimento di quanto in premessa ed in precedenza enunciato, la DITTA IMMOBILIARE SANTA MARGHERITA SRL, per quanto di competenza ma con assunzione solidale delle obbligazioni quivi previste, si impegna:

- a) Alla cessione di un'area identificata in Loc. Volargne al foglio 41 mappali n. 17 (parte) e 138 (parte) per una superficie complessiva di mq 2.520, di cui 1.550 area parcheggi e 970 mq come area di manovra e accesso ai parcheggi con l'impegno di cederla completamente urbanizzata come da tavola allegata P01 e classificata come F4 area a parcheggio, libera da vincoli, ipoteche e da qualunque altro onere pregiudizievole, fatte salve le destinazioni urbanistiche;
- b) acquisto con monetizzazione della superficie residua dei terreni relativi a standard secondario pari alla differenza tra l'area ceduta alla ditta proponente e l'area a standard che la ditta proponente cede all'amministrazione comunale, pari a mq 2.364 (4.351 mq + 213 mq) - 2.200 mq), da valutarsi secondo le disposizioni dell'amministrazione comunale con un valore pari a 110,00 €/mq (pari a € 260.040,00).
- c) Alla sistemazione dell'incrocio tra Via Vegri e Via Del Marmo come da tav. P01, allegata agli atti dell'ufficio alla D.C.C. N. 80 DEL 12.12.2018, con la realizzazione di un sistema di rallentamento in

modo da garantire la sicurezza pedonale.

Art. 5

A fronte di quanto sopra, a totale e completa tacitazione di ogni pretesa il Comune stesso, si impegna con l'approvazione del Piano degli Interventi:

- a) a concedere alla Ditta IMMOBILIARE SANTA MARGHERITA SRL il cambio di destinazione urbanistica da zona "F4 parcheggio pubblico" e "F2 - area per attrezzature di interesse comune" a zona "PP Parcheggio Privato" per mq 2539 e a zona "T4/1-Industriale artigianale di completamento" per mq 1.812 dei terreni distinti in catasto al foglio 41 mappali 685 (parte) – 686 – 687 – 694 (parte) – 696 – 698 – 699 – 700 – 701 – 702 – 705 – 706 – 707 - 715 (parte) – 1100, aventi una consistenza complessiva di 4.351,00 mq;
- b) a concedere alla Ditta IMMOBILIARE SANTA MARGHERITA SRL il cambio di destinazione urbanistica di una piccola area a servizio strada in zona "T4/1- Industriale artigianale di completamento" dei terreni distinti al catasto del Comune di Dolcè foglio 41 mappali n. 682 (parte) – 690 (parte) per una superficie di mq 213.
- c) a concedere il cambio di destinazione urbanistica dei terreni siti in località Volargne al foglio 41, mappale 138 (parte), 17 (parte), da "Tessuto storico T1 e Verde privato" ad "area parcheggio F4" che la ditta proponente provvederà ad urbanizzare ed a cedere all'amministrazione comunale per una superficie di mq. 2.200.
- d) cessione con monetizzazione della superficie residua dei terreni relativi a standard secondario pari alla differenza tra l'area ceduta alla ditta proponente e l'area a standard che la ditta proponente cede all'amministrazione comunale, pari a mq 2.044 (4.351 mq + 213 mq) – 2.200 mq), da valutarsi secondo le disposizioni dell'amministrazione comunale con un valore pari a 110,00 €/mq (pari a € 260.040,00).

Art. 6

Le parti convengono che il plusvalore complessivo da riconoscere al Comune di Dolcè è pari ad euro 54.737,00 e che lo stesso verrà corrisposto entro 90 giorni dall'adeguamento della documentazione tecnica relativa al 3° P.I., depositata agli atti in data 10.09.2019 prot. n. 8566.

La realizzazione e cessione del parcheggio, corredato degli impianti, di cui al precedente punto a) dell'art. 4 e quanto previsto dal punto c) art. 4, rimane a totale carico della Ditta che avrà l'obbligo di presentare istanza di Permesso di Costruire al Comune per la realizzazione delle opere entro il 31.12.2022 con conseguente realizzazione, collaudo a carico della Ditta e cessione entro un anno dalla data di ritiro del Permesso di Costruire.

La cessione con monetizzazione delle differenze tra aree a standard secondario, di cui al punto d) dell'art. 3, in concomitanza con la cessione delle aree di cui ai punti a) e c) del precedente art.4.

Art. 7

L'eventuale trasferimento da parte della ditta a soggetti terzi degli obblighi e dei benefici derivanti dal presente accordo è condizionato all'approvazione preventiva dell'Amministrazione Comunale e pertanto nessun effetto potrà avere detto trasferimento nei confronti dell'Amministrazione in mancanza del suo consenso. In caso di motivato mancato consenso da parte dell'Amministrazione, il soggetto che sottoscrive il presente accordo rimarrà pertanto obbligato in solido nei confronti dell'Amministrazione Comunale per le obbligazioni quivi assunte.

Art.8

Per eventuali controversie inerenti il presente Accordo le parti

concordemente escludono la competenza arbitrale ed individuano quale competente il foro di Verona.

Dolcè (Verona), _____

COMUNE DI DOLCE' _____

IMMOBILIARE SANTA MARGHERITA SRL_____

Il sottoscritto dott. Camasta Oronzo, Segretario Comunale, iscrive il presente atto al n. _____ del Repertorio Atti Privati del Comune di Dolcè.

Dolcè, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Camasta Oronzo
