



Comune di
Salizzole

Provincia di
Verona

**I VARIANTE
2021
ACCORDI**

Elaborato

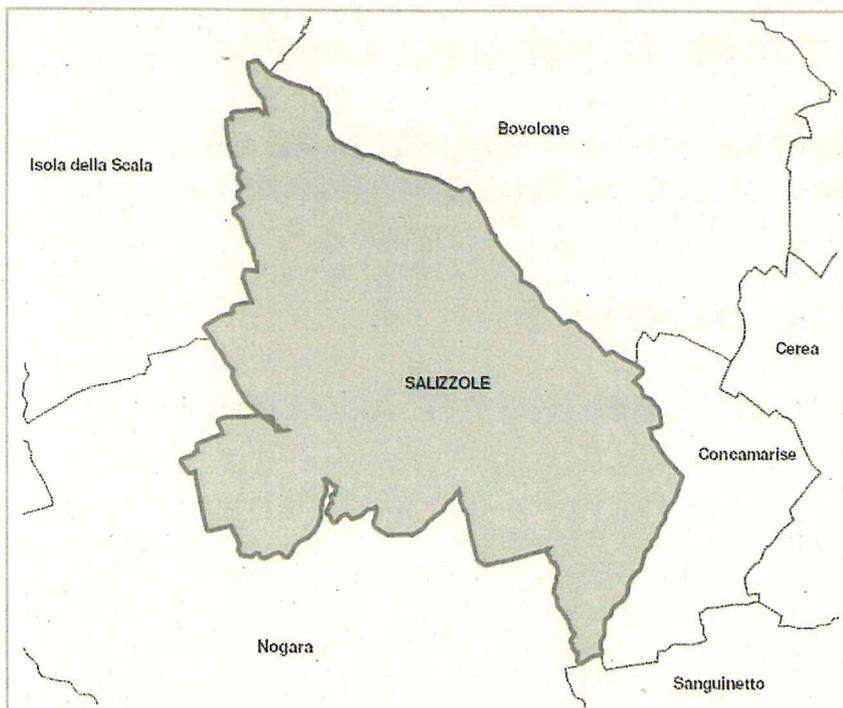
--	--	--

Scala

--

Elaborato Accordi

Prima Variante 2021



GRUPPO DI LAVORO

Ufficio Tecnico Comunale
Arch. Diano Zanetti

Progettista incaricato PI
Arch. Emanuela Volta

Elaborazioni grafiche
Dott. Arcangelo Condomitti

Comune di Salizzole
Sindaco Angelo Campi



Progettista incaricato
Arch. Emanuela Volta

Via Belvedere 4D
37064 Povegliano – Verona

Novembre 2021



COMUNE DI SALIZZOLE
Provincia di Verona

I VARIANTE 2021
LEGGE REGIONALE N. 11/2004 – ART. 6

ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

DITTA PROPONENTE: "MMBG IMMOBILIARE SRL"
AMMINISTRATORE UNICO MICHELE MARCHESINI

ACCORDO N° 20

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER ADOZIONE

**PRIMA VARIANTE 2021 AL PIANO DEGLI INTERVENTI
ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI, ART. 6 L.R. 11/04**

TRA

IL COMUNE DI SALIZZOLE

Il sottoscritto **ZANETTI DIANO**, istruttore tecnico, nato a Cerea (VR) il 01.10.1961, il quale agisce non in proprio ma come Responsabile del settore edilizia privata/urbanistica, ai sensi dell'art. 109 c. 2 del D.Lgs. 267/2000, in coordinazione con l'art. 24 c. 1 del regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, legale rappresentante del Comune di Salizzole, avente sede nel luogo di stipula (codice fiscale 00709050231e partita I.V.A. 00660970237), giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 06.03.2013, di qui in avanti indicato come "il Comune", da una parte;

e la Ditta:

"MMBG IMMOBILIARE SRL." con sede in Corso Porta Nuova n. 133 a Verona, Amministratore Unico Sig. **MICHELE MARCHESINI**, nato a Bovolone (VR) il 25.06.1973, residente a Isola della Scala (VR) in Via San Zeno n. 54, codice fiscale MRC MHL 73H25 E349M;

di qui in avanti indicato anche come "Proponente", dall'altra parte;

PREMESSO CHE

- la Giunta Regionale con Deliberazione n. 1787 del 8.11.2011 ha ratificato, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. 11/2004, l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale dei Comuni di Sanguinetto, Salizzole, Concamarise e Gazzo Veronese, di qui in avanti denominato "PATI";
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 15.03.2012 è stato approvato il "Piano degli Interventi - Prima fase", successivamente approvato in forma definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 29.05.2012;
- con deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale n. 65 del 30.12.2012 è avvenuta l'illustrazione del Documento del Sindaco attinente al "Piano degli Interventi - Seconda fase" che contiene tra le altre priorità il raggiungimento dell'operatività delle trasformazioni proposte sottoforma di Accordo da parte dei privati ai sensi dell'art. 6, LRV n° 11/04 e che il presente Accordo fa parte delle elaborazioni relative alla Prima Variante alla Seconda fase del PI relativa agli Accordi Pubblico/Privato;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 06.03.2013 sono state approvate le "Linee guida per la presentazione delle manifestazioni di interesse per gli accordi di pianificazione per il P.I.";
- l'Amministrazione Comunale, a seguito dell'approvazione della Seconda Fase del Piano degli Interventi ha raccolto ulteriori manifestazioni di interesse per accordi di pianificazione ai sensi art. 6 della L.R. 11/2004 che sono state ritenute di interesse pubblico e che sono state inserite nella PRIMA VARIANTE 2021 al PI;
- il Proponente ha formulato uno specifico accordo comprendente le modalità di trasformazione territoriale e di calcolo del contributo perequativo;
- come previsto nel PATI il Proponente e il Comune hanno definito nella Proposta i contenuti di dettaglio che il PI dovrà recepire;
- la Proposta avanzata risulta coerente e compatibile con il PATI e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- la Proposta non reca pregiudizio ai diritti di terzi;

- la suddetta "Proposta di Accordo" risulta accolta dal PI a seguito della deliberazione di Consiglio Comunale n. del di adozione della I Variante 2021 al Piano degli Interventi.

VISTO

- la L.R. 11/2004, che attribuisce al PATI la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e al PI la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;
- l'art. 6 della L.R. 11/2004, che prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede;
- l'art. 75bis – Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati delle Norme Tecniche del PATI, che recita:
*"Per individuare nel PI le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI.
A tal fine il Comune può concludere con soggetti privati degli "Accordi" ai sensi dell'art. 6 della legge regionale n. 11/2004 e s.m.i. per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.
Gli Accordi in oggetto sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione urbanistica, nel rispetto alle previsioni urbanistiche del PATI approvato e della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi e secondo principi di trasparenza ed evidenza pubblica."*

DATO ATTO CHE

la Proposta, come rappresentato negli elaborati allegati, prevede per l'Area di cui trattasi, nello spirito di una reciproca collaborazione, l'iniziativa di individuazione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione".

Per tale Area la Proposta richiede nella I Variante 2021 al PI la seguente destinazione urbanistica: "Zona Centro Storico con accordo";

La Proposta presentata dal Proponente contiene quanto segue:

- *indicazione e dati individuativi del Proponente e dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta;*
- *individuazione degli ambiti di intervento su stralcio tav. 4 del PATI in scala 1:10.000, su PI vigente in scala 1:5000 e su planimetria catastale in scala 1:2.000;*
- *documentazione fotografica con planimetria indicante i punti di ripresa;*
- *Calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione da farsi sulla base dei "Criteri per la definizione del contributo perequativo degli accordi di pianificazione per il Piano degli Interventi" approvati con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 06.03.2013*

CONSIDERATO INOLTRE

che il Comune, vista la deliberazione di Consiglio Comunale n., di adozione della Seconda Variante al PI – Seconda Fase, ritiene la proposta del Proponente di rilevante interesse pubblico, in quanto:

- dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PATI;
- 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;

- dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione da parte del Comune di un valore economico significativo pari a € 15.644,00= (diconsi Euro quindicimilaseicentoquarantaquattro/00)

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Art.1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

Art.2 - Finalità

Le parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto del presente Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

Art.3 - Contributo perequativo

- In particolare, il Proponente, a garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti, presenta in allegato la ricevuta di versamento al Comune del pagamento in due soluzioni del contributo perequativo straordinario di urbanizzazione pari all'importo di € **15.644,00=** (diconsi Euro quindicimilaseicentoquarantaquattro/00)

La prima rata del versamento si intende da versare tra la Delibera di Adozione e la Delibera di Approvazione della Variante.

- **Pagamento I rata: € 7.822,00**

In concomitanza al versamento della prima rata verranno versate le spese tecniche per un tot di € **1.776,32 (corrispondenti a € 1.400,00 netti)**.

La seconda rata si intende da versare entro 30 gg dall'efficacia del PI (15 gg dalla pubblicazione sull'Albo Pretorio)

- **Pagamento II rata: € 7.822,00.**

Il Comune si impegna, a recepire nella proposta di approvazione del PI e rendere operativi i contenuti urbanistici della Proposta presentata dalla Ditta secondo le indicazioni descritte negli elaborati di variante.

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di rilascio del titolo abilitativo.

In sede di rilascio del permesso di costruire potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

Il contributo perequativo può essere versato anche in un'unica rata prima dell'approvazione della Variante in Consiglio Comunale.

Art.4 - Validità dell'accordo

La validità del presente accordo cessa in caso di mancato inserimento nel PI dei contenuti previsionali urbanistici richiesti entro il termine di mesi 12 dalla sottoscrizione.

Art.5 - Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire.

In sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

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 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art.7 - Obbligazioni di carattere generale

Il Proponente assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora al Proponente dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

Art.8 - Recesso e controversie

Il Comune per ragione di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo.

In caso di risoluzione del presente accordo per causa non imputabile all'Amministrazione Comunale, nonché in caso di fallimento o di assoggettamento ad altra procedura concorsuale, o inadempimento senza giusta causa dei tempi previsti ai sensi dell'art. 6 del presente accordo, il versamento del contributo perequativo nei termini di cui all'art. 7 del presente accordo rimarranno definitivamente acquisite all'Amministrazione comunale senza alcun obbligo di rimborso o restituzione a titolo di penale per l'inadempimento.

L'inadempimento da parte del privato degli obblighi da parte del privato comporterà la possibilità per l'Amministrazione comunale di recedere dal presente accordo riclassificando l'area oggetto di accordo come da precedente PI vigente.

Analogamente, l'inadempimento da parte del Comune comporterà per la ditta proponente il diritto di avvalersi dei rimedi previsti dal Codice Civile e, se del caso, delle norme che regolano l'azione amministrativa della Pubblica Amministrazione.

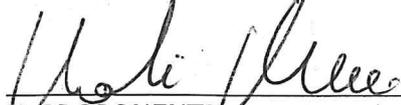
La risoluzione del presente accordo, a qualunque titolo fosse determinata, costituisce il presupposto per l'approvazione di una specifica delibera dell'organo comunale competente di revoca o decadenza delle previsioni dell'atto di pianificazione territoriale e urbanistica ivi pattuite, e di ogni altro atto o provvedimento presupposto, connesso o consequenziale, ai sensi dell'art. 21 quinquies della legge 7 agosto 1990, n° 241 e smi.

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 Legge 241/90 alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo.

Art.9 - Spese e tasse

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente Accordo, comprese quelle per la stipula dell'Atto pubblico di registrazione dell'Accordo, sono a carico della parte privata con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e in particolare dei benefici di legge n° 666 del 28/6/43.

Per il Comune "Il Responsabile dell'UTC. E.P."


IL PROPONENTE

VISTO _____

"IL SINDACO"

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI ACCORDO N. 20

NOMINATIVO ACCORDO: MMBG IMMOBILIARE SRL		ACCORDO N° 20
ATO di appartenenza	Localizzazione	Richiesta prot. n°
1.1	CAPOLUOGO	PROT. 3179 DEL 28/04/2021
Modalità di intervento	<input checked="" type="checkbox"/> Intervento edilizio diretto <input type="checkbox"/> Piano Attuativo <input type="checkbox"/> Altro	
Descrizione richiesta	<p>Si chiede di trasformare una superficie ora destinata a parcheggio in verde privato a servizio del nuovo intervento residenziale che recupera l'ex Sporting. La proprietà oggetto di intervento è così classificata:</p> <p>A. Dati catastali: Foglio 7 Mappali n. _-90-1616 (corte) e F. 7 mapp. 1289-1291 (area a standard) <u>Localizzazione: Via Lavacchio 14</u></p> <p>B. L'area in oggetto è classificata dal vigente P.I.: <u>Centro Storico – Via Lavacchio 170 e ZTO F4 – Parcheggio pubblico</u></p> <p>C. L'area in oggetto è classificata dal vigente P.A.T.I. <u>Centro Storico + ZTO F4 – Parcheggio pubblico</u></p> <p><u>Destinazione d'uso richiesta:</u> Viene prevista la riconversione dell'intero volume esistente a residenziale per i volumi presenti all'interno dell'ambito della corte. Tale cambio d'uso è già ammesso dalla strumentazione urbanistica vigente. Si chiede di poter inserire all'interno del lotto una superficie accessoria da utilizzare come tettoie fotovoltaiche da destinare a posti auto a servizio dei volumi residenziali. La superficie coperta delle tettoie corrisponde a mq 510 per un totale di n° 26 posti auto. Le superfici delle tettoie verranno opportunamente integrate nel contesto della corte, utilizzando materiali e colori consoni al contesto.</p> <p><u>Volume mc. richiesto in trasformazione:</u> Le tettoie fotovoltaiche in progetto saranno abbinate a dei locali ad uso cantina per una volumetria totale di corrispondono a una volumetria totale di mc. 545,00 max.</p> <p><u>Verifiche dei gradi di protezione:</u> Vengono rivisti i gradi di protezione per poter permettere l'intervento di riconversione dei volumi esistenti, passando dal grado 3 al grado 4.</p> <p><u>Nuovi accessi:</u> Viene prevista la realizzazione di un nuovo accesso lungo Via Lavacchio per poter rendere usufruibili gli</p>	

	spazi esterni alla corte.		
Dati proposti intervento:	<p>Superficie territoriale</p> <p>ZTO F4: mq. 4361 catastali</p> <p>ZTO ambito corte: mq. 7.727</p>	<p>Volume residenziale: mc: volume esistente</p>	<p>Volume altra destinazione (locali cantina): 545 mc (per una superficie di max mq. 510)</p>
Norme tecniche Intervento:	<ul style="list-style-type: none"> ■ Rapporto max. copertura: - ■ Altezza massima: edificio attuale ■ Volume massimo: volume esistente ■ Tettoie e cantine: h. media 3,78 m 		
Prescrizioni per l'attuazione dell'intervento:	<p>La realizzazione degli spazi scoperti e delle strutture a servizio della residenza, a comprendere le tettoie e le cantine, dovranno prevedere tipologie e materiali armonizzati con il contesto insediativo, vista l'identificazione del fabbricato come Villa Veneta.</p>		
Beneficio pubblico a favore del Comune di Salizzole	<p>VALUTAZIONE TECNICA:</p> <p>Si ritiene la proposta ammissibile con attenta lettura degli spazi aperti e delle funzioni previste. Si ipotizza la perequazione assimilabile ai seguenti punti:</p> <p><u>4.a. - Riconversione con cambio d'uso di volume esistente non residenziale in residenziale (in ambiti di Centro Storico capoluogo)</u></p> <p>i parametri per il calcolo €/mc assumono i seguenti valori:</p> <p>V.ICI 1 = Zona C2 espansione residenziale da urbanizzare = 35,00 €/mq.</p> <p>V.ICI 2 = Valore agricolo medio per coltura a seminativo = 5,00 €/mq.</p> <p>IT = 2,5 mc/mq.</p> <p>Ip = 25%</p> <p>Si ottiene quindi:</p> <p>Vp = (35,00 €/mq - 5,00 €/mq) x 25% x 2,5 = (30,00 €/mq x 25%) x 2,5 =</p> <p style="padding-left: 40px;">= 7,50 € x 2,5 = 19,00 €/mc → considerando l'equivalenza di valore riferita alla superficie coperta considerando le tettoie e non il volume, si calcola il 50% del valore a mc</p> <p>mc 545 X € 19,00/2€ = 5.178 € → tettoie e magazzini</p> <p>1.a - Trasformazione urbanistica in area</p>		

**edificabile residenziale con P.U.A. o
ampliamento/trasformazione di porzioni di Centro
Storico con P.d.R.**

CAPOLUOGO

i parametri per il calcolo €/mq assumono i seguenti valori:

V.ICI =Zona C2 espansione residenziale (da convenzionare)= **35,00 €/mq.**

VAM =5 €/mq

Ip = 40%

Si ottiene quindi:

Vp = (35,00 €/mq - 5 €/mq) x 40% = 30,00 €/mq x 40% = **12,00 €/mq**

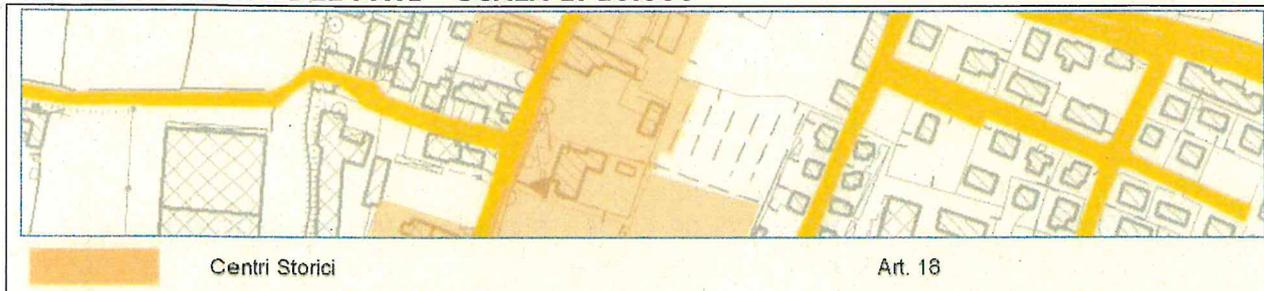
Si considera circa 1/5 del valore dell'area residenziale → 2,4€/mq

Mq 4361 da parcheggio a verde privato funzionale alle residenze → 10.466 €

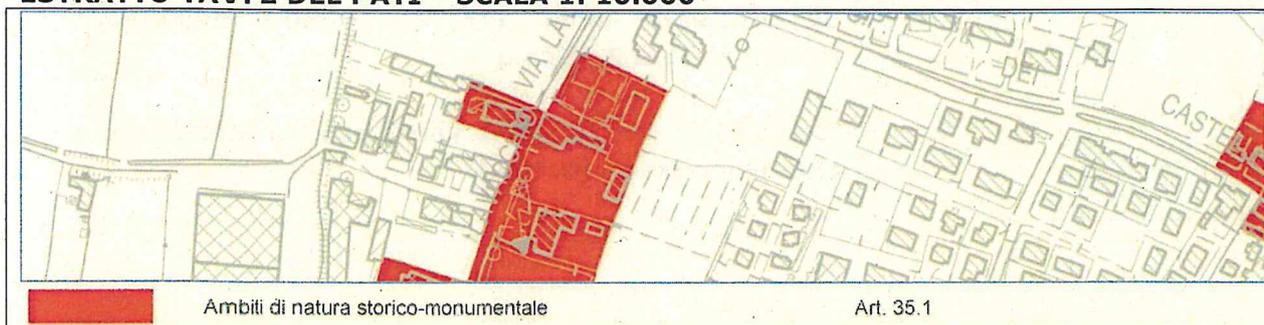
ALLEGATO GRAFICO:

ATO 1.2	Località: CAPOLUOGO	Nominativo richiedente MMBG IMMOBILIARE	Accordo n° 20
	Ubicazione: Via Lavacchio 14		

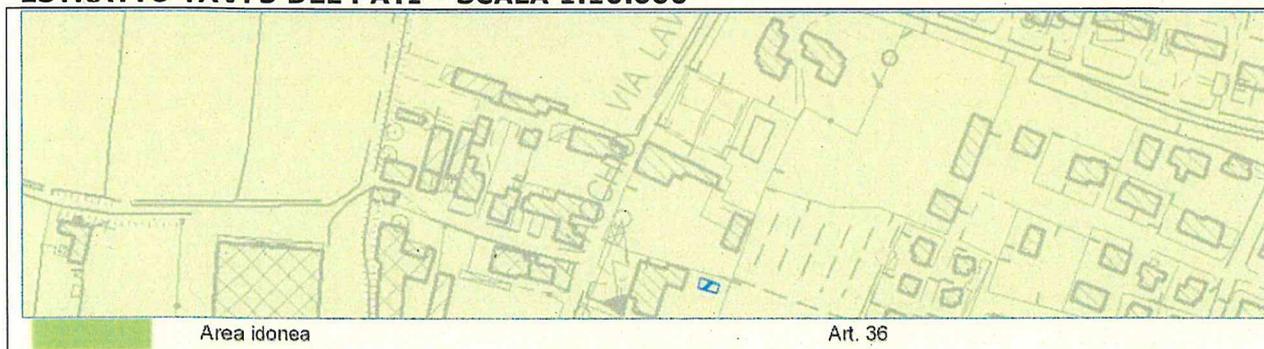
ESTRATTO TAV. 1 DEL PATI - SCALA 1: 10.000



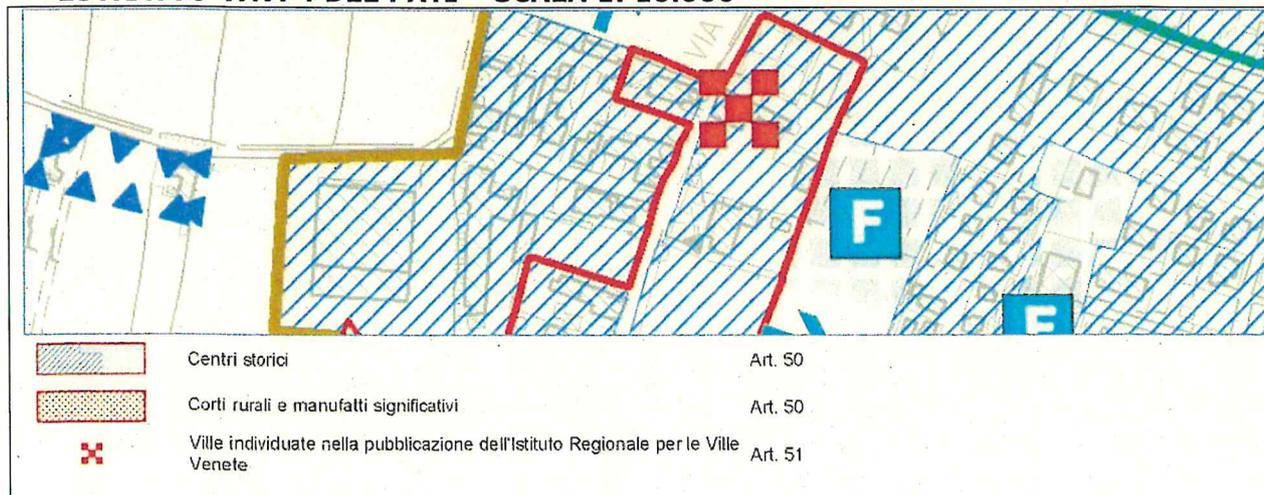
ESTRATTO TAV. 2 DEL PATI - SCALA 1: 10.000



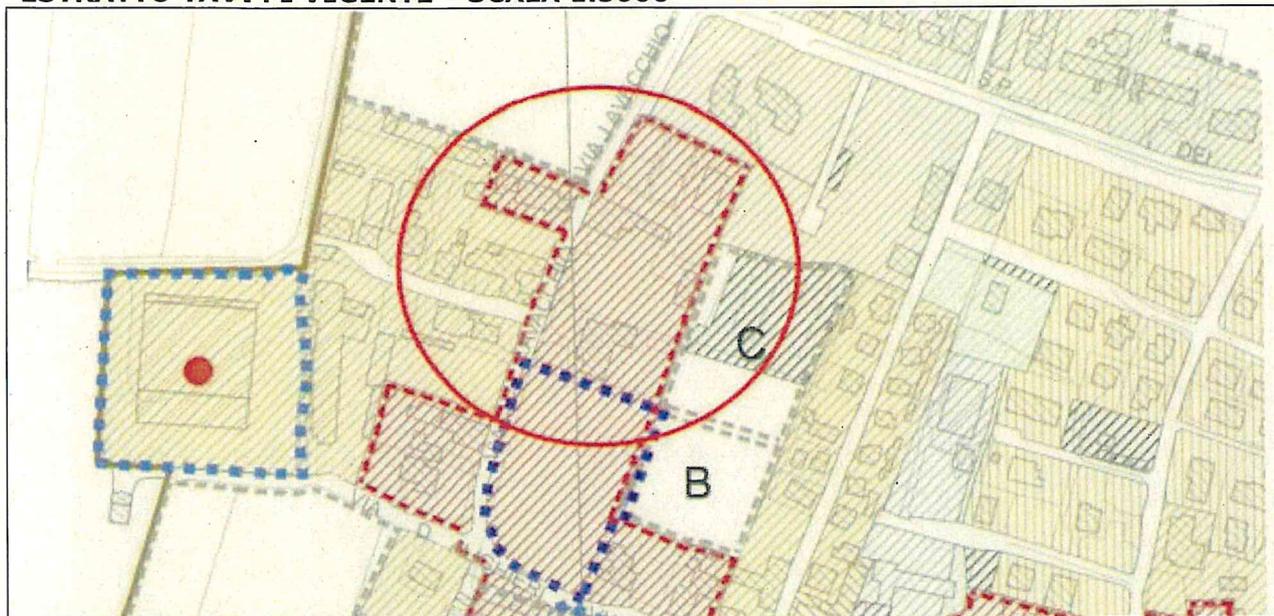
ESTRATTO TAV. 3 DEL PATI - SCALA 1:10.000



ESTRATTO TAV. 4 DEL PATI - SCALA 1: 10.000



ESTRATTO TAV. PI VIGENTE - SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. PI VARIATO - SCALA 1:5000

L'ESTRATTO DI PI VARIANTE VIENE INSERITO A SEGUITO DELL'ADOZIONE DELL'ACCORDO PARTE
DEGLI ELABORATI DI PROGETTO

**ESTRATTO TAVOLA N° 5 PATI - AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA LRV N°
14/2017**



ESTRATTO ORTOFOTO

