

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

**tra**

**IL COMUNE DI CASALEONE**

**e**

**COUNTRY LION S.A.S. di Dalla Mura Giancarlo e C.**

Il sottoscritto DALLA MURA GIANCARLO nato a Verona il 04.11.1959, residente in Casaleone (VR) Boldiere, 2 C.F. DLLG-CR59S04L781Z, rappresentante legale della società COUNTRY LION s.a.s. (P.IVA 03692930230) con sede in Casaleone (VR) Via Boldiere, 2, in qualità di comproprietario con GASPARELLA RENZO, GRAVINA CARLO, PILIC VERA dell'immobile sottodescritto, autorizzato alla sottoscrizione dell'accordo in forza del contratto di comodato bene immobile in data 15/02/2013, registrato Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Legnago in data 18/02/2013 al n. 615 Mod. 3, di qui in avanti indicata anche come “LA DITTA PROPONENTE”, a 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. 126 del

02/09/2013 e delibera C.C. n. 36 del 11/09/2013, esecutive, di qui in avanti indicato anche come "IL COMUNE", dall'altra parte

### **PREMESSO**

che "LA DITTA PROPONENTE" è comodataria, in forza del contratto sopracitato, dell'area – di qui in avanti indicata unitariamente come "l'Area" - sita in Comune di CASALEONE (VR) avente una superficie complessiva di circa 6.870 mq ed identificata catastalmente al foglio n. 22, mapp.le 14,75, 173 oggetto di modifica a P.I. e i mapp. 23, sub 1 e sub 2 e mapp. 24 e 76 sub 1 graffato al 97 (Country House e Abitazioni);

che la suddetta "Area" è edificata, ricadente in zona definita dal vigente strumento urbanistico come zona " E2/12BC - AGRICOLA" - Z.T.O. E2 ZONA AGRICOLA e nel nuovo PAT ATO n° 6 Sistema ambientale a dominante produttivo – agrario a destinazione residenziale/agricola;

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 nelle norme di attuazione relative a Boldiere Country House (Attività sportive per l'equitazione ed abitazioni e strutture accessorie alla attività turistica );

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 50 €/m<sup>2</sup> e il valore del terreno pre-trasformazione – agricolo 5 €/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;

### **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 terreno per renderlo edificabile per esigenze abitative di ordine familiare ed imprenditoriale per la parte che riguarda la struttura ricettiva e la zona sportiva per l'equitazione;

### **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. 35 del 17/09/2012 il Consiglio del Comune di Casaleone ha adottato il documento preliminare al P.I. ai sensi degli art. 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);

- 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.126 del 02/09/2013 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 a formarne 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 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 \_\_DICEMBRE 2013\_\_.

4.2.- Le due condizioni su indicate si intendono formulate nell'inte-

resse 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 € 18.549,00 x 10% = € 1.855,00 ). 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.

#### **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.

Casaleone li 18/12/2013

Si allega:

- scheda normativa "2. Boldiere Country House"
- proposta prot. n. 7009 del 23/08/2013
- ricevuta di pagamento del 16/12/2013.

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

per COUNTRY LION SAS DI DALLA MURA GIANCARLO e C.

DALLA MURA GIANCARLO

per il Comune di Casaleone

Il Responsabile del Servizio Urbanistica

FERRARI GEOM. ORNELLA