

Rep. 192

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

tra

IL COMUNE DI CASALEONE

e

BARONE ROSSO s.r.l.

Il sottoscritto TAROCCO REMIGIO nato a Oppeano (VR) il 17/11/1944, residente in Casaleone (VR) via Facciabella, 1/b C.F. TRCRMG44S17G080G, rappresentante legale della società BARONE ROSSO s.r.l. (P.IVA 02253840231) con sede in Casaleone (VR) via Facciabella, 1/b, e GIACCHETTI DANILA nata a Cerea il 10/12/1947 residente in Casaleone via Facciabella 1/b C.F. GCCDNL47T50C498B (proprietaria mappale 265) 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 09/12/2015, esecutive, di qui in avanti indicato anche come "IL COMUNE", dall'altra parte



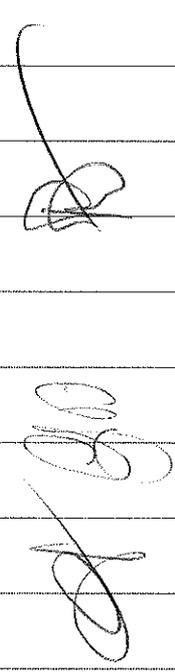
PREMESSO

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 circa 5564 mq ed identificata catastalmente al foglio n. 20, mapp.le 137-259-266-265 parte, oggetto di modifica della variante n. 2 al P.I. in ampliamento di circa 804 mq delle aree adibite a parcheggio a servizio dell'attività di disco-bar, piano bar e simili;

che la suddetta "Area" è edificata, ricadente in zona definita dal vigente strumento urbanistico Piano degli Interventi come zona " E/e" con scheda IR 78 attività di ristorazione lungo via Facciabella;

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 all'attività di ristorazione e servizi d'intrattenimento integrativi in via Facciabella ;



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 €/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 dell'attività imprenditoriale per la parte di fabbricato che riguarda la struttura commerciale attraverso la realizzazione di aree a parcheggio idonee all'utilizzo richiesto;

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



tata 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 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

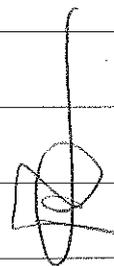
5.1 In fase di stipula dell'accordo, nel caso in cui sia prevista la dazione di una somma di denaro, "LA DITTA PROPONENTE" corrisponde al Comune, a titolo di caparra confirmatoria ed in conto prezzo Contributo perequativo, un importo pari al 10% della somma concordata (€ 1.447,00 x 10% = € 144,70).

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.



Giacchetti Davide



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 08/03/2016

Si allega:

- scheda normativa "via Facciabella – locale ristorazione"
- proposta prot. n. 3925 del 29/04/2015
- ricevuta di pagamento del 07/03/2016.

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

per BARONE ROSSO s.r.l. sig. TAROCCO REMIGIO

Tarocco Remigio

GIACCHETTI DANILA

Giacchetti Danila

per il Comune di Casaleone

Il Responsabile del Servizio Urbanistica

FERRARI GEOM. ORNELLA

Ferrari Ornella

Via Facciabella – locale ristorazione

TIPO	ZONA OMOGENEA DI P.R.G.	VALORI DI MERCATO _/mq_ ANNO 2008	superficie (mq.)						TOTALE ATTUALE (Vi)	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 Possibilita' edificatoria completa Possibilita' edificatoria condizionata Possibilita' edificatoria inesistente				
			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	804	0,8	1		1			€ 3.216	€ 0
9b	E Ambiti residenziali in aree di urbanizzazione diffusa	€ 50								€ 0	€ 0
9c	E Edifici produttivi e pertinenze in aree di urbanizzazione diffusa	€ 35								€ 0	€ 0
10	Fi (Aree per l'istruzione)	€ 23								€ 0	€ 0
11	Fs (Spazi pubblici pedonalizzati...)	€ 20								€ 0	€ 0
12	Pp (Aree a parcheggio)	€ 20	804	0,8	1		1			€ 0	€ 12.864
13	Ft (Aree per impianti e servizi tecnici)	€ 23								€ 0	€ 0
TOTALI										€ 3.216	€ 12.864

TOTALE DIFFERENZA € 9.648

AREA DI CESSIONE

a) espansioni	15%	€ 1.447
b) Riconversioni e altri ambiti di trasformazione	25%	
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%)	0%	
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)

€ 1.447

Gioacchino Donile



A

EPD

J

note esplicative:

per l'aggiunta della nuova attività si prevede quanto segue:

- identificazione di un'area attrezzata a parcheggio per le autovetture dei clienti, quantificabile in circa 120 posti auto;
- istituzione di un servizio d'ordine per la gestione dei clienti e delle aree interne ed esterne, compresa la zona adibita a parcheggio;
- verifica dei livelli sonori di emissione ed eventuale adeguamento ai limiti di zona, anche in adeguamento alla Legge n° 447 del 26 ottobre 1995, al D.P.C.M. 14 novembre 1997 e al D.P.C.M. n° 215 del 16 aprile 1999;
- in base alle indicazioni del Decreto 19 agosto 1996, si prevede una presenza massima di circa 160 persone all'interno del locale e di 430 persone nell'area esterna o in numero inferiore a discrezione di Codesta Amministrazione. Si precisa che l'utilizzo massimo dei locali interni non può essere contemporaneo all'utilizzo dell'area esterna.

ALLEGATI ALLA PRESENTE RICHIESTA DI MODIFICA AL P.I. (in duplice copia)

- estratto di mappa catastale;
- estratto del P.I. vigente con evidenziata l'area o le aree oggetto di richiesta;
- eventuale proposta di modifica grafica del P.I.;
- copia documenti d'identità dei richiedenti e proprietari degli immobili;
- altro _____

Casaleone, li 28 aprile 2015

il richiedente

BARONE ROSSO s.r.l.
(firma leggibile e per esteso)
L'Administratore Unico

Torres Amico

Di Giacchetti Daniele

SANGUINETTO 04/03/2016 RIFERIMENTI INTERNI MB0T99205897 HO15271

PRENDIAMO NOTA DELLA VOSTRA RICHIESTA DI ESEGUIRE LA SEGUENTE OPERAZIONE :
CAUS. DIVISA IMPORTO OPERAZ. VALUTA B E N E F I C I A R I O

480 EUR 144,70 07/03/2016 COMUNE DI CASALEONE

COMM.BON. ORDINARIO SCT 3,00

COORDINATE BANCARIE BENEFICIARIO
IT93Z0200859340000003467792
UNICREDIT SPA
37052 CASALEONE
UNCRITMM

CAUSALE:
CAPARRA CONFIRMATORIA ACCORDO ART.
6 L.R. 11/2004 - PER DITTA:
BARONE ROSSO

O R D I N A N T E
WORK DI GOBBETTI ENRICO E ROSSATO S
AMUE E S.N.C.
VIA FACCIABELLA 1
37052 CASALEONE

TRX-ID: 5034002037766064485978059780IT
DATA ORDINE 04/03/2016

N.LOG 00203776 CASSA: 02 LB09

SANGUINETTO	DIP. 00080 04/03/2016	IL RESPONSABILE	COD. DIPENDENZA DEL C/C	L'OPERATORE
			00080	HO15271

Registriamo le seguenti operazioni sul Vostro conto corrente N. 000000000207

OPERAZIONE	VALUTA	IMPORTO	VALUTA
BONIFICO ORDINARIO	EUR	144,70-	04/03/2016
COMMISSIONI	EUR	3,00-	04/03/2016

TOTALE A DEBITO EUR 147,70-

WORK DI GOBBETTI ENRICO E ROSSATO S
AMUE E S.N.C.
VIA FACCIABELLA 1
37052 CASALEONE

LOG. 04/03/2016 00203776

Giacchetti Daniele

[Signature]