

S.P. n. 18/2021

Piano degli Interventi N. 12 del Comune di Caldiero

▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲

SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO TRA COMUNE DI CALDIERO

E

SOGGETTO PRIVATO

L'anno duemilaventuno (2021), il giorno sei (6) del mese di maggio in Caldiero (Verona), nella residenza municipale, il COMUNE DI CALDIERO rappresentato da:

FRANCESCA STRAZZA nata a [REDACTED] domiciliato per la carica presso il **Comune di Caldiero**, che interviene e agisce e stipula nella sua qualità di Responsabile dell'Area Urbanistica Edilizia Privata in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Caldiero, con sede municipale in Piazza Marcolongo n° 19 (CF/P.IVA 00252060231) ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett.c) e art. 109, comma 2 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n° 267, e autorizzato alla firma del presente atto con Decreto del Sindaco n. 10/2020, di qui in avanti indicato anche come "**il Comune**" da una parte,

DALLA VERDE CLAUDIO, nato [REDACTED] C.F. [REDACTED] residente in [REDACTED],

RAMA ADA, nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] residente in [REDACTED],

che intervengono, agiscono e stipulano nella loro qualità di comproprietari dell'immobile censito al Catasto TERRENI in comune di Caldiero (VR) al Foglio 6 mappale n. 916 e in qualità di proprietaria la Sig.ra Rama Ada dell'immobile censito al Catasto FABBRICATI in comune di Caldiero (VR) al Foglio 6 mappale n. 905, in qualità di proponenti dell'intervento in questione, di seguito denominati "**proponenti**" dall'altra parte;

PREMESSO

- che il Comune di Caldiero (VR) è dotato di P.R.C. costituito da:



ONE R.A.

- P.A.T.I. (Piano Assetto Territorio Intercomunale) adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 09 del 22.03.2007, approvato con Conferenza dei Servizi in data 06.12.2007 e ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. n. 11/2004, con D.G.R. n. 4152 del 18.12.2007 (pubblicato sul BURV n. 7 del 22.01.2008) vigente dal 06.02.2008;
- Variante n. 1[^] al P.A.T.I. limitatamente al territorio del Comune di Caldiero ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 14/2017 adottata con D.C.C. n. 3 del 27.02.2019 e approvata con DCC n. 12 del 09.07.2019;
- Variante n. 3[^] al P.A.T.I. di adeguamento al P.T.C.P. limitatamente al territorio del Comune di Caldiero ai sensi della L.R. n. 11/2004 e sm.i. adottata con D.C.C. n. 35 del 27/11/2020;
- P.I. (Piano degli Interventi) per il "Centro Storico e per il Sistema dell'edilizia con valore storico ambientale esterna al Centro Storico" approvato con DCC n. 12 del 13.05.2010 e DCC n. 28 del 29.07.2010;
- 2[^] Variante al Piano degli Interventi per la Ricomposizione Cartografica e Normativa – adottata ai sensi dell'art.18 della L.R. n.11/2004 e s.m.i. con DCC n. 28 del 25.10.2011 – approvata con DCC n. 5 del 14.02.2012, vigente dal 14.03.2012;
- 3[^] Variante al Piano degli Interventi per il recepimento degli accordi di programma ex art. 6 L.R. n.11/2004, adeguamento cartografico e normativa – adottata ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. con DCC n.33 del 15.12.2011 – approvata con DCC n. 9 del 20.03.2012, vigente dal 06.05.2012;
- le seguenti varianti puntuali al Piano degli Interventi a seguito di procedimenti SUAP: "Variante n. 4[^] al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/10 - inerente il cambio d'uso da agricolo a commerciale di parte di fabbricato sito in località "I Caloseni" approvata con D.C.C.n. 40 del 12.09.2013;
- Variante n. 5[^] al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/10 inerente il cambio d'uso da agricolo/spaccio aziendale a commerciale di parte di fabbricato, sito nel Comune di Caldiero (VR) in via Musi, 26, approvata con D.C.C. n° 6 del 15.04.2014;



R.A

SVC

- Variante n. 6[^] al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/10 per la realizzazione di una struttura agricola produttiva per lo stoccaggio e la lavorazione della frutta ai sensi della Legge Regionale n. 11/2004" approvata con D.C.C.n.31 del 05.08.2014;
- Variante n. 7[^] al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/10 inerente il cambio d'uso per la realizzazione di una casa funeraria e sala del commiato", in un fabbricato sito in via dell'industria 33/35 Comune di Caldiero ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 55/12 approvata con D.C.C. n.9 del 18.06.2015;
- Variante 8[^]: "Variante al Piano degli Interventi per il recepimento degli accordi di programma ex art. 6 L.R. 11/2004, e modifiche puntuali" ai sensi dell'art. 18 della L.R. n°11/2004 e s.m.i., adottata con D.C.C. n. 24 del 31.05.2016 e approvata con D.C.C. n. 50 del 29.11.2016;
- Variante 9[^]: "Variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. n°11/2004 e s.m.i.", adottata con D.C.C. n. 28 del 05.10.2018 e approvata con D.C.C. n. 53 del 17.12.2018;
- Variante 10[^]: "LAVORI PUBBLICI: PERCORSO CICLABILE DI CONNESSIONE TRA CALDIERO E CALDIERINO APPROVAZIONE PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA AGGIORNATO E CONTESTUALE ADOZIONE DELLA VARIANTE N.10 AL P.I.", adottata con D.C.C. n. 49 del 17.12.2018, approvata e dichiarata efficace con DCC n. 13 del 09.07.2019;
- Variante 11[^]: "Variante tematica e puntuale " adottata con D.C.C. n. 9 del 30.03.2021;

- 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 l'art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241, consente quindi all'Amministrazione Comunale di concludere accordi con soggetti privati,



A
SFC
R. A

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 ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 all'art. 16, al comma c. 4, lett. d-ter) e comma 4 - bis, e ai sensi dell'Art. 35 della L.R. 11/04 è definito il contributo perequativo;
- che il Comune, nell'ambito della propria attività pianificatoria, ritiene che la stipulazione di accordi formati ai sensi del richiamato art. 11 della Legge 241/1990 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;
- il Comune di Caldiero ha in corso di redazione il P.I. (Piano degli Interventi) n° 12 - Variante generale, strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T.I., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio;
- che i "proponenti" sono proprietari degli immobili censiti al Catasto terreni in comune di Caldiero (VR) al foglio 6 mappali nn. 905 e 916;
- i "proponenti" hanno manifestato l'interesse a partecipare alla Variante generale al Piano degli Interventi richiedendo la variazione urbanistica meglio individuata nella proposta prot. n. 11748/2020, agli atti del Comune parte integrante del presente accordo anche se non materialmente allegato, e successivi accordi intercorsi tra le parti che si riassumono nei seguenti termini:
- che il suddetto immobile è destinato dal vigente P.R.C. come:
 - parte in ZTO Corte Rurale CR/39 Corte Via Musi con previsione di realizzazione di una volumetria massima ammessa pari a 1.200 mc previa demolizione delle unità edilizie identificate con n. 3 e n. 4 nella Tavola di riferimento della Corte Rurale n. 39.
- Che il PI in progetto prevederà la seguente destinazione:



Handwritten signatures and initials, including a large stylized signature and the initials 'A. A.' below it.

- parte in ZTO Corte Rurale CR/39 Corte Via Musi con la previsione di realizzazione di una volumetria massima ammessa pari a 1.830 mc previa demolizione dell'unità edilizia identificata con n. 3 nella Tavola di riferimento della Corte Rurale n. 39 mantenendo il fabbricato identificato con unità edilizia n. 4 con cambio di grado da 4 a 3. Inoltre la nuova volumetria massima ammessa, a destinazione residenziale o accessorio alla stessa residenza, dovrà avere un'altezza massima ammessa pari a 7,00 m, numero dei piani massimo ammesso pari a 2 e una superficie coperta massima ammessa pari a 450 mq, la cui sagoma limite è individuata nelle Tavole di Piano degli Interventi di progetto.
- Con deliberazione di Giunta Comunale n. 114/2011 e con deliberazione di Giunta Comunale 148/2020 sono state stabilite le modalità di corresponsione del contributo perequativo in caso di trasformazioni urbanistiche e che, nel caso specifico è stato stabilito l'importo di 30 euro/mc da corrispondere entro la sottoscrizione dell'atto essendo comunque possibile il pagamento in rate di cui la prima anticipata alla sottoscrizione dell'accordo di valore pari al 10% dell'intero importo (il restante fino ad un max di 4 rate semestrali dovrà essere coperto da garanzia fideiussoria valida sin dal momento della sottoscrizione dell'atto d'obbligo che dovrà essere emessa da istituto di primaria importanza nazionale abilitato a secondo i requisiti, le condizioni e di contenuti previsti per i contratti pubblici dal D.Lgs. 5/2016);
- Con deliberazione di Giunta Comunale n. 46/2021 è stato autorizzato, nel caso di concrete motivazioni di impossibilità da parte dei Privati, il differimento del termine di consegna della polizza a garanzia dell'impegno di corresponsione delle rate di contributo previsto al momento della sottoscrizione dell'atto, al termine massimo di 30 giorni dalla data di adozione della variante urbanistica;
- Considerato che per l'intervento previsto è stato quantificato il seguente valore a titolo di contributo perequativo:



- IMPORTO TOTALE : 1.830 mc x 30 €/mc = 54.900,00 € da versare nella seguente modalità:

- 10% pari a 5.490,00 € già versato con bonifico bancario in data



Handwritten signature
A. A.

05/05/2021;

- o successivamente 4 rate semestrali da 12.352,50 € garantite da fideiussione bancaria o assicurativa pari a 49.410,00 €.

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE

ART. 1 – PREMESSE

1.1. Le premesse costituiscono parte integrante del presente accordo.

ART. 2 – OGGETTO

2.1. Il Comune di Caldiero e i Proponenti convengono che nell'area, di cui in premessa, sita in Via Musi, censita catastalmente al foglio n. 6 mappali nn. 916 e 905, attualmente classificata nel vigente strumento urbanistico in parte in ZTO Corte Rurale CR/39 e in parte in Zona E2 Agricola, venga mantenuta la destinazione in parte in ZTO Corte Rurale CR/39 e in parte in Zona E2 Agricola con la previsione di volumetria residenziale massima edificabile pari a 1.830 mc e il cambio di grado da 4 a 3 relativamente all'unità edilizia n. 4 all'interno dell'ambito della CR/39;

2.2. I Proponenti dichiarano espressamente di avere la disponibilità, nonché la piena proprietà.

ART. 3 – IMPEGNI DEL COMUNE

3.1. Il Comune si impegna a dare corso a tutte le iniziative e ad assumere tutti gli atti necessari al recepimento del presente Accordo mediante la variante n. 12 al Piano degli Interventi in corso di redazione affinché l'atto medesimo venga assunto nella pianificazione comunale, ai sensi e agli effetti dell'art. 11 della Legge n. 241/1990;

3.2. Il Comune si impegna ad assolvere il suddetto obbligo nei più ristretti tempi tecnici necessari mediante adozione della variante alla vigente pianificazione urbanistica e in ulteriori 15 giorni per la sua efficacia a seguito dell'approvazione della variante medesima;

3.3. Resta inteso che l'efficacia degli impegni di entrambe le parti è subordinata all'approvazione definitiva della variante da parte del Consiglio Comunale.

ART. 4 – IMPEGNI DEI PROPONENTI

4.1. I Proponenti al fine di migliorare la funzionalità dell'ambito territoriale interessato dal proprio intervento, senza che ciò integri la realizzazione di



Handwritten signature

urbanizzazioni correlate all'intervento e/o esecuzione di opere perequative, si impegnano fin d'ora a:

- assumere tutte le iniziative necessarie per integrare l'opera all'interno della Pianificazione Comunale unitamente all'Amministrazione Comunale, fornendo alla stessa ogni necessario supporto tecnico, amministrativo e legale se necessario
- a corrispondere al Comune di Caldiero l'importo del contributo perequativo determinato ai sensi della D.D.C. 148/2020 di euro 54.900,00 attraverso la seguente modalità:
 - RATEIZZAZIONE:
 - 10% pari a 5.490,00 € già versato con bonifico bancario in data 05/05/2021;
 - successivamente 4 rate semestrali da 12.352,50 € garantite da fideiussione bancaria o assicurativa pari a 49.410,00 €;
 - a presentare entro trenta giorni dalla data di adozione della variante urbanistica fideiussione bancaria o assicurativa emessa da primaria compagnia nazionale valida fino allo svincolo da parte del Comune medesimo, pari al valore di 49.410,00 € a prima richiesta e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. Essa perderà efficacia e verrà restituita all'integrale pagamento del contributo perequativo dovuto al Comune da concludersi entro 24 mesi dall'emissione.

ART. 5- EDIFICAZIONE E AGIBILITÀ

5.1. L'edificazione dell'intervento, di cui al presente Accordo, sarà effettuata dai Proponenti, mediante il rilascio dei relativi titoli edilizi, entrambi adempimenti che il Comune si impegna ad assolvere nei più ristretti tempi tecnici necessari.

5.2. Le Parti si danno atto che tale obiettivo potrà essere conseguito anche con le modalità semplificate previste dalla vigente normativa qualora ciò fosse ritenuto opportuno dai Proponenti.

ART. 6 – TRASFERIMENTO AREE E RELATIVE OBBLIGAZIONI

6.1. I Proponenti assumono obbligazioni e diritti di cui al presente Accordo per sé, successori ed aventi causa anche a titolo particolare, obbligandosi comunque a



trasferire ai propri aventi causa tali obblighi e diritti, rimanendo comunque obbligata in solido del loro adempimento fino all'espresso atto di svincolo da parte dell'Amministrazione.

ART. 7- NORME DI CHIUSURA

7.1. Per quanto non espressamente previsto dal presente Accordo trovano applicazione le disposizioni contenute nell'art. 11 della Legge n. 241/1990 nonché, in quanto compatibili, i principi del codice civile in materia di obbligazione e contratti.

7.2. Le controversie aventi ad oggetto le conclusioni e l'esecuzione degli obblighi derivanti dal presente Accordo sono rimesse alla giurisdizione del Giudice amministrativo¹.

7.3. Tutti i dati e le informazioni relative all'instaurazione e all'esecuzione del presente, verranno trattati sia in forma cartacea sia con strumenti informatici in modo lecito e secondo correttezza, ai sensi del T.U. in materia di riservatezza, ex Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196.

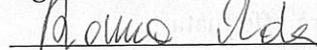
7.4. Ai sensi dell'art. 21, Legge 19 marzo 1990, n. 55, le Parti si danno reciprocamente atto che non sussistono le incapacità previste dall'art. 32 *quater* del codice penale.

7.5. I Proponenti dichiarano espressamente di poter contrarre con la pubblica amministrazione e di rispettare le norme e le misure in materia di prevenzione della corruzione, del codice di comportamento dei dipendenti del Comune.

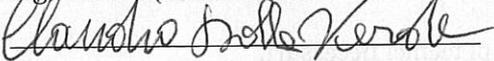
Letto, approvato e sottoscritto.

I PROPONENTI

sig.ra Ada Rama



sig. Claudio Dalla Verde



¹ Cass. Civ., sez. Unite, ordinanza 17 febbraio 2017, n. 4217, l'art. 11, comma 5, dalla Legge 7 agosto 1990, n. 241 ora, l'art. 133, comma 1, lett. a, n. 2, del D.Lgs. n. 104 del 2010, prevede che sono devolute alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo, fra l'altro, le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi integrativi o sostitutivi di provvedimento amministrativo, configura una ipotesi di giurisdizione esclusiva amministrativa non correlata ad una determinata materia, bensì ad una determinata tipologia di atto, quale che sia la materia che ne costituisce oggetto, Cass. Civ., sez. Unite, ordinanza 9 marzo 2012, n. 3689.



IL COMUNE DI CALDIERO

arch. Francesca Strazza

Francesca Strazza



12.01

L'anno 2021, addì 06 del mese di MAGGIO, io Sottoscritto dott. Nicola Fraccarollo, Segretario Comunale del Comune di Caldiero, ho iscritto la presente scrittura al n. 18/2021 del Repertorio delle scritture private del Comune di Caldiero.

Il Segretario Comunale
dott. Nicola Fraccarollo

Nicola Fraccarollo