COMUNE DI VERONA
Comune di Verona
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0012843/2017 del 16/01/2017
Firmatario: Gianpiero Bianchi, ANDREA ROSSI

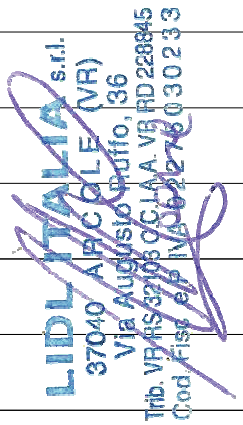
SCHEMA DI ACCORDO DEFINITIVO DI PIANIFICAZIONE

EX ARTICOLO 6 DELLA L.R. 23/04/2004 N. 11

Tra:

1. Comune di Verona, con sede in Verona, piazza Brà n.1, codice fiscale 00215150236, legalmente rappresentato da _____ che nel proseguo del presente atto sarà denominato per brevità "**Comune**"

2. Ditta **LIDL ITALIA Srl**, con sede in Arcole (VR), Via Augusto Ruffo 36, Codice fiscale 02275030233, legalmente rappresentata dal Sig. Soave Mattia autorizzato alla firma del presente atto in forza di procura speciale conferita da Dalle Aste Luigi Gaetano, nato a Verona (VR) il 16/07/1945, in qualità di Proprietario dell'area individuata catastalmente al Foglio 106 Mappale 17 (parte) che nel proseguo del presente atto sarà denominata per brevità " **Soggetto Attuatore** "



3. PREMESSA GENERALE

Il Comune di Verona è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con Deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007, efficace, a sensi dell'articolo 14 comma 8 della L.R. n. 11/2004, dal 28 febbraio 2008.

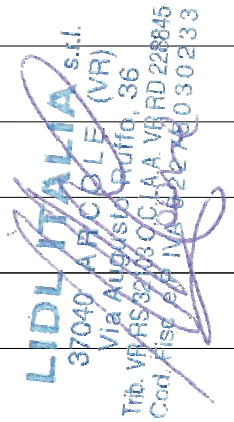
Il Comune di Verona con deliberazione consiliare n. 91 del 23/12/2011 ha approvato definitivamente il P.I. e contestualmente sono stati recepiti gli accordi di pianificazione in esso contenuti e in particolare l'intervento come risultante dagli elaborati del PI pubblicati in data 27/02/2012, rubricato nel repertorio normativo, sezione 1 progr. 14, rep. N. 208 e disciplinato nella scheda norma n. 208, 2° bando,

ATO 2.

In data 16 ottobre 2013 con Delibera di Giunta n. 323 è stato approvato l'accordo di pianificazione n.208. In seguito, l'accordo di pianificazione è stato stipulato in atto pubblico dalla ditta NICO.FER Srl, al tempo procuratrice della proprietà, con atto del Notaio Giannaugusto Fantin (Rep. n.105.065 Racc. n.21.621) in data 20/11/2013 e trascritto in data 26/11/2013 al n. 39.111 R.G.

La ditta NICO.FER Srl in sede di stipula ha versato il 10% dell'importo del contributo di sostenibilità dovuto (complessivamente Euro 165.000,00) ma non ha completato il versamento delle altre rate previste.

La ditta LIDL ITALIA Srl, nuova procuratrice della proprietà Dalle Aste Luigi Gaetano, ha presentato richiesta di rimodulazione dell'accordo di pianificazione n. 208 secondo la procedura dell'art. 18-ter della L.R. 11/2004 per l'individuazione di area commerciale in variante al P.I. ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'articolo 18, comma 1, e dell'articolo 21, comma 1, della L.R. 28 dicembre 2012, n.50 "*Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto*".



In esito al procedimento istruttorio comunale, il Soggetto Attuatore ha presentato il presente schema di accordo, sottoscritto per accettazione, acquisito al protocollo comunale al n. _____ in data _____ , con il quale lo stesso si è reso disponibile ad attuare le trasformazioni in esso contenute.

Il Consiglio Comunale con deliberazione n. ____ del _____ ha approvato la variante urbanistica per la rimodulazione della scheda norma 208 presentata dalla ditta LIDL ITALIA Srl, approvando l'intervento proposto rubricato nel repertorio normativo della Variante 24, rep. n. 208, disciplinato nella scheda norma n. 208 ed il

presente schema di accordo, che andrà a sostituire la precedente scheda norma e il relativo accordo sottoscritto in data 20/11/2013.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO, SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE.

ARTICOLO 1 - Valore della premessa ed oggetto.

l.l - La premessa, gli atti e le disposizioni in essa richiamati unitamente al Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 ed alla successiva Variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____ costituiscono parte integrante ed essenziale del presente accordo e si devono intendere qui integralmente riportati e conosciuti dalle parti.

1.2 - Il Soggetto Attuatore ed il Comune di Verona si impegnano a contribuire, ognuno per quanto di competenza, alla realizzazione degli obiettivi di interesse pubblico indicati dal Piano degli Interventi, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti e in particolare, al fine del raggiungimento dei risultati attesi, osserveranno il criterio della ordinaria diligenza per superare eventuali imprevisti e difficoltà sopraggiunti, con riferimento anche alle attività propedeutiche alla fase esecutiva dei programmi prestabiliti nei documenti di Pianificazione.

ARTICOLO 2 - Principio di leale collaborazione

2.1 - Il Soggetto Attuatore e il Comune di Verona si impegnano a dare attuazione al presente accordo con spirito di leale collaborazione, tesa al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale, che conduca a soluzioni che realizzino il necessario bilanciamento degli interessi coinvolti, evitando l'assunzione di posizioni pregiudizialmente dirette alla tutela

LIDL ITALIA s.r.l. ARCOLE (VR) 37040 Via Augusto Ruffo, 36 Trib. VR 45/3/05 C.C.I.A.A. VR REA 228945 Cod. Fisc. e P. IVA 04378360233

esclusiva del singolo interesse, di cui ciascuna di esse è affidataria.

ARTICOLO 3 - Oggetto dell'accordo

3.1 - Il presente accordo regola le modalità attuative ed i contenuti dell'intervento urbanistico che interessa un'area avente Superficie Territoriale (ST) estesa complessivamente in circa 12.350 mq catastali, fatti salvi i più precisi che saranno definiti in sede di titolo abilitativo e successivo frazionamento catastale, area individuata al Catasto del Comune di Verona, foglio n. 106 mappale n. 17 (parte). Il perimetro dell'ambito ricomprende anche il mappale n. 28 di proprietà comunale di superficie pari a 9 mq che risulta escluso dalla ST.

3.2 - L'intervento ha per oggetto la rimodulazione delle previsioni della scheda norma n. 208, 2° Bando, ATO 2. La nuova scheda è rubricata nel repertorio normativo come variato dalla Variante 24, sezione 1, rep. N. 208 allegati al presente atto quale parte integrante dello stesso, consistente nell'attuazione di un intervento di tipo commerciale da attuarsi mediante Comparto Urbanistico convenzionato ed avente le seguenti carature urbanistiche :

- Disciplina funzionale U2 mq. 2.498 di SUL;
- Livelli fuori terra: massimo 2;
- Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo “VS” minimo 50% della ST.

3.3 - L’intervento è inoltre subordinato al rispetto delle seguenti riportate all’interno della Scheda norma e/o nel Repertorio Sez. 1:

1. Dovrà essere progettata e realizzata, come opera di urbanizzazione primaria, la rotatoria all'intersezione tra via Cà di Cozzi e viale Caduti del Lavoro funzionale all'intervento di trasformazione, in accordo con il progetto preliminare del sistema filoviario redatto da AMT Spa.

2. L'area inedificata nella parte Est dell'ambito dovrà essere attrezzata per il collegamento ciclopedonale con l'insediamento residenziale ad Est e con l'insediamento rurale a Nord, ponendo particolare attenzione alla viabilità pedonale attualmente esistente lungo via S. Rocco e delimitata da un muro in pietra oggetto di riqualificazione.

3. La dotazione di parcheggi P2 potrà essere reperita anche all'interno dell'area AC. In ogni caso tutti i parcheggi dovranno prevedere al loro interno alberature a basso fusto nella misura di un albero ogni 6 posti auto; maggior definizione sarà indicata in sede di titolo abilitativo.

4. In considerazione dell'art. 9 delle NTA del PAQE, si dovranno prevedere adeguate soluzioni progettuali contenenti accorgimenti atti a mitigare l'impatto creato dall' infrastruttura sul paesaggio collinare retrostante.

3.4 - Nell'ambito della destinazione d'uso principale U2 sono considerate accessorie le destinazioni *(_____ come da N.T.O. del P.I. articolo 159)*, rilevanti ai fini della determinazione del carico urbanistico ai sensi dell'articolo 14 – Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati delle N.T.O. del P.I. .

3.5 - Col presente accordo si intende, pertanto, in conformità con le previsioni del Piano degli Interventi attuare le funzioni urbanistiche dell'area in coerenza con quanto richiesto dal soggetto attuatore ed in ossequio alle esigenze di tutela dell'interesse pubblico del Comune di Verona, come riportate nelle previsioni urbanistiche del P.I. .

ARTICOLO 4 - Oneri ed obblighi del soggetto attuatore

4.1 - Al fine di assicurare la sostenibilità urbanistica ed edilizia dell'intervento e la necessaria dotazione di servizi, il soggetto attuatore si impegna :

(da adattare al caso specifico)

a) a progettare ed attuare l'intervento edificatorio proposto ed approvato dal Comune prevedendo la progettazione e realizzazione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite dalle N.T.O del P.I., correlate al carico urbanistico indotto dall'intervento.

Rientra nell'ambito delle obbligazioni del soggetto attuatore anche la progettazione e realizzazione delle predette opere - anche se ricadenti al di fuori dell'ambito di intervento - che risultassero necessarie per il collegamento con la viabilità ed i pubblici servizi esistenti. In particolare il Soggetto Attuatore si impegna a progettare e realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, la rotatoria posta tra via Cà di Cozzi e viale Caduti del Lavoro in accordo con le previsioni del progetto preliminare filoviario di cui all'Accordo di programma tra Comune e AMT ratificato dal Consiglio comunale con Delibera n. 45/2014.

Si richiamano in ogni caso le disposizioni sui vincoli di cui all'articolo 25 delle N.T.O del P.I., ed in particolare le ipotesi di limitata deroga al P.I. in caso di prescrizioni imposte dall'autorità competente alla vigilanza sui vincoli stessi.

b) In attuazione delle previsioni dell'articolo 157 – *Contributo di Sostenibilità* – delle N.T.O del P.I., a contribuire al finanziamento delle opere pubbliche previste dal P.I. per l'importo di € 324.740,00 (dicesi euro trecentoventiquattromilasettecentoquaranta/00) come di seguito calcolati (2.498 mq x 130,00 €/mq).

4.2 - Ipotesi 1: Le opere pubbliche da realizzare saranno oggetto di progettazione e realizzazione a cura dell'amministrazione comunale; il "*contributo di sostenibilità*"

viene versato dal soggetto attuatore in numerario all'Amministrazione Comunale con le modalità e garanzie stabilite al successivo articolo 7.

4.3 Restano ferme le ulteriori obbligazioni che sono specificate nelle N.T.O. del P.I. ed in particolare quelle previste all'articolo 160.

ARTICOLO 5 - Impegni del Comune di Verona

5.1 - Il Comune di Verona si impegna ad attivare e concludere, secondo i principi desumibili dalla legge 241/90 e s.i.m. e dalle leggi speciali che disciplinano le singole fattispecie, le necessarie procedure amministrative conseguenti all'attuazione del presente accordo.

5.2 - Il Comune di Verona si impegna a proporre l'assunzione negli atti di pianificazione attuativa e nei permessi di costruire comunque denominati le previsioni concordate con il Soggetto attuatore per garantire, nel rispetto della disciplina di diritto vigente, il recepimento dei contenuti dell'accordo.

ARTICOLO 6 - Ulteriori impegni da riportare nell'atto unilaterale d'obbligo

6.1 - Il presente accordo stabilisce una serie di condizioni, che costituiscono elemento essenziale per la realizzazione dell'intervento e che dovranno essere formalizzate nell'atto unilaterale d'obbligo del comparto urbanistico.

6.2 - L'attuazione degli interventi avverrà mediante presentazione entro i termini stabiliti al successivo art. 10.2 di apposita istanza di Permesso di costruire comprendente il progetto delle opere private e delle opere di urbanizzazione.

6.3 - All'istanza di Permesso di costruire dovrà essere allegato un atto unilaterale d'obbligo sottoscritto per accettazione da tutti gli aventi titolo che, in attuazione degli obblighi assunti con il presente accordo, dovrà contenere:

1) l'impegno a realizzare gli interventi previsti e, in proporzione alla SUL edificabile,

le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria mancanti comprensive della nuova rotatoria tra via Cà di Cozzi e viale Caduti del Lavoro in accordo con il progetto preliminare del sistema filoviario redatto da AMT Spa di cui alla prescrizione n. 1 della scheda norma, ed espressamente descritte sulla base di progetti definitivi;

2) la cessione al Comune o il vincolo di destinazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria già esistenti e di quelle da realizzare ai sensi del precedente punto 1) scomputando il loro costo dalla quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e fermo restando il pagamento della quota relativa al costo di costruzione; qualora tuttavia il cessionario si impegni ad applicare prezzi di vendita o canoni di locazione in conformità alle disposizioni vigenti statali e regionali, lo stesso ha titolo all'esenzione dal pagamento della quota di contributo relativa al costo di costruzione;

3) i termini, entro i quali deve essere ultimata la costruzione delle opere previste, nonché le modalità alta sorveglianza circa l'attuazione delle stesse;

4) la rinuncia da parte del Soggetto Attuatore a qualsiasi indennità ulteriore per l'esproprio delle aree interessate dal progetto di cui alla Variante 305- Traforo delle Torricelle;

5) le sanzioni convenzionali e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

ARTICOLO 7 – Modalità di pagamento del contributo di sostenibilità.

7.1 - Il Soggetto Attuatore, in relazione a quanto concordato al precedente articolo 4, comma 1, lett. b) si impegna a versare al comune l'importo del contributo di sostenibilità pari a € 324.740,00 (dicesi euro

trecentoventiquattromilasettecentoquaranta/00).

7.2 - Il 10% del contributo, pari a € 32.474,00 (dicesi euro trentaduemilaquattrocentosettantaquattro) è stato pagato dal Soggetto Attuatore al Comune di Verona come da ricevuta n. _____ del _____, che il comune di Verona riconosce regolare e per la quale rilascia quietanza con la firma del presente atto.

7.3 - Il Soggetto Attuatore si impegna a versare il 90% del rimanente contributo pari a € 292.266,00 (dicesi euro duecentonovantaduemiladuecentosessantasei) in cinque rate annuali posticipate decorrenti dalla data di stipula del presente accordo e precisamente:

- Prima rata pari ad € 58.453,20 entro un anno dalla stipula dell'accordo;
- Seconda rata pari ad € 58.453,20 entro due anni dalla stipula dell'accordo;
- Terza rata pari ad € 58.453,20 entro tre anni dalla stipula dell'accordo;_
- Quarta rata pari ad € 58.453,20 entro quattro anni dalla stipula dell'accordo;
- Quinta rata pari ad € 58.453,20 entro cinque anni dalla stipula dell'accordo;_____

E' facoltà del Soggetto Attuatore procedere al pagamento del contributo di sostenibilità con unico versamento.

7.4 - A garanzia del versamento del contributo di sostenibilità il Soggetto Attuatore ha costituito a favore del Comune di Verona, idonea garanzia fideiussoria *(come da schema tipo approvato)*, per un ammontare di € 292.266,00 (dicesi euro duecentonovantaduemiladuecentosessantasei), prestata da (*indicare gli estremi ed i dati identificativi*).

7.5 - Le garanzie fideiussorie di cui al punto precedente sono ridotte:

Ipotesi 1, con nota dirigenziale, proporzionalmente al pagamento delle rate su istanza dell'interessato. All'istanza va allegata la prova dell'avvenuto versamento.

7.6 - Il saldo delle rate residue dovrà, in ogni caso, essere versato anticipatamente rispetto alle scadenze sopra indicate contestualmente alla presentazione della prima richiesta di agibilità degli edifici oggetto del presente accordo. Nel caso l'attuazione fosse articolata in comparti omogenei di attuazione, il saldo di cui al precedente periodo è pari all'ammontare che compete al comparto medesimo.

7.7 - Per quanto non previsto dal presente atto le parti convengono che si applichi il "*Regolamento Generale delle Entrate Comunali*" ed il "*Regolamento di Contabilità*".

ARTICOLO 8 - Motivazione

8.1 - L'intesa con il Soggetto Attuatore è essenziale per il raggiungimento del miglior assetto della parte di territorio comunale oggetto dell'accordo.

8.2 – Il successivo atto unilaterale d'obbligo del Comparto urbanistico definirà puntualmente le opere e gli impegni che sono stati sinteticamente esplicitati negli articoli precedenti e che evidenziano l'interesse generale all'accoglimento di quanto contenuto nel presente accordo.

ARTICOLO 9 - Rapporti con i terzi

9.1 - L'accordo, per quanto a conoscenza delle parti contraenti, non apporta pregiudizio ai diritti dei terzi.

9.2 - Sono fatti salvi sia i diritti riconosciuti ai terzi dalla legge, in merito alla normativa sulle distanze dai fabbricati, sia i diritti edificatori attribuiti agli stessi dalla pianificazione vigente e dal Piano degli Interventi.

ARTICOLO 10 – Recesso e decadenza

10.1 - Per sopravvenuti motivi di interesse pubblico il Comune può recedere

unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno al soggetto attuatore.

10.2 - A norma dell'articolo 2, comma 6 delle N.T.O del P.I., le previsioni operative ed il presente accordo decadono automaticamente se, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore della Variante al P.I. cui accedono, gli interventi previsti dal Comparto urbanistico non sono convenzionati mediante l'assunzione degli obblighi di cui al precedente art. 6 con il prescritto atto unilaterale.

10.3 - Nell'ipotesi di decadenza che precede, fino all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica, si applicano le disposizioni del P.I. Regolativo.

ARTICOLO 11 - Risoluzione

11.1 - Il presente accordo resterà risolto per rifiuto o inottemperanza del soggetto attuatore degli obblighi assunti agli articoli 4, 6 e 7.

11.2 - In tal caso, la risoluzione potrà essere pronunciata, mediante semplice comunicazione raccomandata con cui l'ente dichiara ai privati che intende valersi della succitata clausola risolutiva, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile.

11.3 - Ogni altra ipotesi di risoluzione del presente accordo è regolata dall'articolo 1453 del codice civile.

11.4 - 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'articolo 21 quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 .

ARTICOLO 12 - Efficacia dell'attività amministrativa già espletata in vista della stipula del presente accordo.

12.1 - Sono salvi gli effetti delle deliberazioni, pareri, assensi, accordi già approvati, posti in essere dai firmatari del presente atto anteriormente alla stipula del medesimo, con particolare riferimento alle comunicazioni intercorse tra le parti, nei limiti in cui gli atti precedentemente richiamati in premessa siano conformi o compatibili con il Piano degli Interventi approvato con Deliberazione Consiliare n. 91 del 23 dicembre 2011 ed alla variante approvata con Deliberazione Consiliare n. ___ del _____ .

ARTICOLO 13 - Controversie

13.1 - Ai sensi dell'articolo 11 , comma 5, della legge 7 agosto 1990, n. 241 , è competente a decidere su ogni controversia relativa al presente atto il Giudice Amministrativo.

ARTICOLO 14 Privacy

14.1 - I privati prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cu al codice approvato con D.L.vo 30 giugno 203 , n. 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

ARTICOLO 15 Spese

15.1 - Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

ARTICOLO 16 Disposizioni conclusive

16.1 - Per quanto non previsto dal presente accordo si rinvia alla vigente disciplina generale prevista dall' articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.