



# Città di Oppeano

Provincia di Verona

oooooooooooooooooooo

Ufficio Tecnico-Edilizia Privata e Urbanistica

C.F. 80030260238

P.IVA 01536590233

Allegato alla Delibera di Consiglio n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

## AGGIORNAMENTO DELLE LINEE GUIDA 2020 PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI, SUGLI ACCORDI DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. N. 11/2004 E SULLA PEREQUAZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. N. 11/2004

### PREMESSA

Il Comune di Oppeano è dotato di un Piano Regolatore Comunale vigente costituito da Piano di Assetto del Territorio (PAT) e da Piano regolatore Generale (PRG): l'entrata in vigore del PAT ha comportato che il PRG vigente è diventato a tutti gli effetti Piano degli Interventi (PRG/PI.0), fatta salva la decadenza delle parti di PRG in contrasto col PAT stesso.

In attesa di procedere alla stesura e approvazione del Primo Piano degli Interventi effettivo in corso di stesura sulla scorta di un "Documento del Sindaco" illustrato in Consiglio Comunale nel febbraio 2017, l'Amministrazione comunale di Oppeano si è recentemente dotata di:

- la **Variante n. 1-2018 al PRG/PI.0** ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 approvata con D.C.C. n. 54 del 26.09.2018, riguardante una serie di progetti di opere pubbliche attinenti alla viabilità e al nuovo impianto di depurazione comunale, provvedendo inoltre ad inserire nel corpo normativo del PRC di un fascicolo denominato "Allegato A alle Norme Tecniche di Attuazione di PRG" contenente il "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" e il "Registro dei Crediti Edilizi";
- la **Variante n. 2-2018 al PRG/PI.0** ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4 del 16/03/2015, approvata definitivamente con D.C.C. n.18 del 10/04/2019 riguardante le cosiddette "VARIANTI VERDI" ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale 16.03.2015 n. 4, previo inserimento nel corpo normativo del PRC di un nuovo Art. 3.17.2.2 "Area art. 7 L.R. 4/2015 "Variante Verde";
- la **Variante n. 3-2019 al PRG/PI.0 "ZONE AGRICOLE"** ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 approvata definitivamente con D.C.C. n. 19 del 10/04/2019 che ha provveduto, sia a livello cartografico che a livello normativo, alla riclassificazione di quanto previsto in tal senso nel PRG, vedendo in particolare l'introduzione nel corpo normativo del PRC dell'articolo 3.9. "Zona agricola: Z.T.O. di tipo "E" e relativi sottoarticoli;
- la **Variante n. 4-2019 al PRG/PI.0** ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 approvata definitivamente con D.C.C. n. 43 del 29.07.2019:

Si segnala che quest'ultima Variante n. 4-2019, relativa al definitivo inserimento nella dotazione urbanistica attuativa comunale di due Accordi ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 per i quali si era già giunti alla sottoscrizione tra le parti della relativa Convenzione, ha visto anche l'inserimento nel corpo normativo del PRC sia di uno specifico fascicolo di "Registro accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004", sia di un articolo relativo ai "Accordi ai sensi art. 6 L.R. 11/2004", di cui si riporta a seguire l'estratto, di presa d'atto dell'Art. 33 "Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati" delle Norme Tecniche del PAT vigente.





# Città di Oppeano

Provincia di Verona

oooooooooooooooooooo

Ufficio Tecnico-Edilizia Privata e Urbanistica

C.F. 80030260238

P.IVA 01536590233



## A – APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

L'Amministrazione comunale ritiene opportuno che ai fini di definire la quota di plusvalore di cui beneficiano le proprietà private che deve essere restituita alla collettività nei casi di previsioni di trasformazioni urbanistiche del territorio dal contenuto discrezionale previste nel PAT e da attuarsi con il PI, sia corrisposto uno specifico contributo straordinario di urbanizzazione, definito "**Contributo perequativo**". Questo costituisce la quota di plusvalore di cui beneficiano le proprietà private oggetto di proposta di trasformazione che deve essere restituita alla collettività, mantenendo l'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina, da versare dal soggetto attuatore in aggiunta al pagamento degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione e delle eventuali opere e costi di urbanizzazione.

Il Contributo perequativo sarà da corrispondere al Comune attraverso una delle seguenti modalità, ovvero di una loro combinazione:

1. la realizzazione diretta di opere pubbliche, quali quelle già programmate e inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, ovvero, quegli interventi che, proposti dalla Ditta proponente, sono riconosciuti dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico;
2. la cessione diretta al Comune di aree e/o strutture, eccedenti gli standards minimi di legge, che abbiano uno specifico valore ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale;
3. la monetizzazione diretta dell'importo Contributivo perequativo calcolato.

Le opere pubbliche, le aree e/o le strutture di cui ai punti **1.** e **2.** precedenti dovranno essere oggetto di apposita perizia di stima, sulla quale dovrà esprimersi in forma definitiva la Giunta Comunale in sede di condivisione dell'accordo stesso, e potranno essere individuate anche fuori dell'area oggetto di intervento. Dovrà in ogni modo essere rispettata l'equa ripartizione dei vincoli e delle servitù, eventualmente gravanti sul bene, tra la parte da destinare ad intervento privato e la parte destinata a servizi. Il Comune potrà, eseguire esso stesso la progettazione e la conseguente opera pubblica, con oneri tutti a carico dei privati proponenti, nei limiti dell'Accordo sottoscritto: il relativo finanziamento potrà essere assicurato dai medesimi tramite disposizione di pagamento anticipato o fidejussione bancaria o assicurativa a pronta escussione.

Il Contributo perequativo è ad ogni modo quantificato in misura monetaria secondo gli indirizzi dati dai "*Criteria per la definizione del contributo perequativo per il PI*" riportati a seguire: in ogni caso l'ammontare del Contributo perequativo sarà calcolato indipendentemente dalle opere di urbanizzazione e dagli standard urbanistici minimi da darsi ai sensi della normativa vigente.

## B – APPLICAZIONE DEGLI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO

### 1. Finalità dell'avviso di raccolta delle Manifestazioni di interesse



# Città di Oppeano

Provincia di Verona

oooooooooooooooooooo

Ufficio Tecnico-Edilizia Privata e Urbanistica

C.F. 80030260238

P.IVA 01536590233

La Manifestazione di interesse può essere presentata dai soggetti titolari del diritto di proprietà di terreni o di immobili e/o da operatori economici che abbiano la disponibilità dei beni per effetto di documentati accordi con i loro proprietari o soggetti muniti di procura. Nel caso di co-titolarità del diritto di proprietà, la proposta deve essere presentata e sottoscritta da tutti i comproprietari o soggetti muniti di procura.

In capo ai soggetti proponenti, già al momento della presentazione della proposta, non devono sussistere impedimenti di legge che precludano la possibilità di stipulare accordi o contratti con la pubblica amministrazione.

Alla Manifestazione di interesse, da svilupparsi secondo i moduli a tal fine predisposti dall'Amministrazione, e da protocollarsi in duplice copia, dovranno essere allegati:

1. **Stralcio del Foglio di Mappa Catastale con ubicazione dell'immobile/ambito interessato**
2. **Stralcio del PAT e PRG con ubicazione dell'immobile/ambito interessato**
3. **Relazione tecnica illustrativa con dati stereometrici**
4. **Elaborato grafico dell'intervento proposto con manifestazione di interesse.**
5. **Documentazione fotografica dei luoghi**
6. **Copia del documento di identità del richiedente/proprietario/comproprietari**
7. **Titolo di proprietà o dichiarazione sostitutiva e dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori.**
8. **Copia dell'avvenuto pagamento dei Diritti di segreteria**

La presentazione delle Manifestazioni di interesse è soggetta a versamento per diritti di Segreteria effettuando il versamento alla Tesoreria Comunale con i seguenti importi a seconda del tipo di richiesta formulata:

- **Euro 240** per manifestazioni Artigianali, Commerciali, Produttive, Direzionali e Turistiche.
- **Euro 80** per manifestazione Residenziali.

La semplice presentazione della Manifestazione di interesse, o di altre forme di proposte di accordo, non può costituire presupposto o motivo di qualsivoglia pretesa nei confronti del Comune, neanche a titolo di rimborso spese, sia che la proposta venga selezionata, sia che il Comune non dia alcun seguito all'avviso di raccolta delle proposte o lo sottoponga a successive modificazioni, sia che il Comune proceda con diversi mezzi e modalità per il perseguimento dei medesimi obiettivi.

## **2. Iter procedurale**

Dopo la raccolta delle istanze, nei limiti di cui al precedente punto 1, l'iter procedurale prevede i seguenti passaggi:

- valutazione tecnica e affinamento delle Manifestazioni di interesse, eventualmente in sede di tavolo tecnico privati/amministrazione, e loro perfezionamento in proposte di accordo pubblico-privato con definizione dell'importo perequativo e delle sue modalità di versamento;
- condivisione dei conseguenti schemi di proposta di accordo ritenuti accoglibili in sede di Giunta Comunale con specifica Delibera, che darà comunque conto di tutte le Manifestazioni d'interesse pervenute, condivise o non condivise;
- formalizzazione degli "Accordi pubblico/privato ai sensi art. 6 L.R. 11/2004" e relativi elaborati esplicativi che andranno sottoscritti tra le parti, previo pagamento del Contributo perequativo, in toto o in parte, o fornitura di eventuali opportune garanzie economiche finanziarie;
- gli "Accordi pubblico/privato ai sensi art. 6 L.R. 11/2004" sono sottoposti al Consiglio Comunale per la verifica dell'evidenza del rilevante interesse pubblico e recepiti con il provvedimento di adozione del



# Città di Oppeano

Provincia di Verona

oooooooooooooooooooo

Ufficio Tecnico-Edilizia Privata e Urbanistica

C.F. 80030260238

P.IVA 01536590233

PI, al quale accedono come riportati nel fascicolo **RA "Registro Accordi"** e del quale costituiscono parte integrante risultando soggette alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;

L'accordo è comunque sottoposto alla sua conferma con il provvedimento di approvazione del PI stesso, dopo il quale – previo versamento del saldo del Contributo perequativo previsto o attivazione delle garanzie fideiussorie stabilite con l'accordo stesso – risulta cogente per l'Amministrazione comunale.

In sede di approvazione del piano adottato l'Accordo mantiene la sua validità anche nel caso siano introdotte variazioni e modificazioni, ma solo se le stesse lasciano inalterate le caratteristiche urbanistiche generali ed il calcolo dei benefici pubblici previsti dall'Accordo. Se le modifiche attengano alla scelta dell'opera pubblica da realizzarsi da parte del Privato quale Contributo perequativo da corrispondere al Comune, le parti si incontreranno per conseguentemente ridefinire l'entità e le modalità di esecuzione dell'intervento previsto per il beneficio del Comune, con facoltà di scegliere altra realizzazione a parità di Contributo perequativo stabilito.

In sede edilizia sarà possibile modificare eventuali parametri dimensionali stabiliti dall'Accordo solo se le stesse modifiche lasciano inalterate le caratteristiche urbanistiche generali definite dall'Accordo sottoscritto, e fatto salvo comunque che:

- a) *gli eventuali aumenti o diminuzioni dimensionali, sia fuori terra che interrati, dovranno mantenere la variazione nel limite del **10%** in più o in meno di quanto concordato con l'Accordo stesso, dovendosi comunque rispettare i parametri dimensionali massimi e minimi stabiliti dal PI per la zto di riferimento;*
- b) *vengano ad ogni modo rispettati eventuali obblighi altrimenti previsti dall'Accordo quali, in particolar modo, quelli relativi alla destinazione d'uso ammessa o ad allineamenti piano-altimetrici;*
- c) *venga aggiornato il calcolo del beneficio per il Comune previsto dall'Accordo e sia corrisposta, in forma monetaria, dai privati; l'importo aggiuntivo è stabilito dal Responsabile U.T.;*

*modifiche differenti da quelle sopra indicate potranno essere oggetto di un eventuale nuovo Accordo di cui al successivo comma presente articolo.*

Nell'accordo l'evidenza del beneficio economico pubblico dovrà prioritariamente riferirsi ai valori di Contributo perequativo calcolati in misura monetaria secondo gli indirizzi dati dai "Criteri per la definizione del contributo perequativo per il PI" riportati a seguire. Proposte di accordo con caratteristiche diverse da quelle richiamate dovranno essere adeguatamente motivate dal soggetto proponente e concordate con l'Amministrazione. In particolare l'Amministrazione potrà in sede di valutazione di ogni singolo accordo considerare meccanismi diversi di valutazione del beneficio economico pubblico se motivati da rilevanti interessi pubblici, criteri sui quali comunque dovrà esprimersi in forma definitiva la Giunta Comunale in sede di condivisione dell'accordo stesso.

Nel caso di obbligo congiunto di un accordo e di una convenzione tra Amministrazione comunale e privati, quale quella prevista in alcune fattispecie dalle norme urbanistiche del PAT, l'accordo potrà assorbire – là dove possibile – la convenzione stessa.

### **3. Caratteristiche e requisiti per le proposte di accordo**

Le proposte di accordo, al fine di essere condivise, dovranno avere i seguenti Requisiti generali:

1. essere compatibili con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio e con la Valutazione Ambientale Strategica ad esso allegata;



# Città di Oppeano

Provincia di Verona

oooooooooooooooooooo

Ufficio Tecnico-Edilizia Privata e Urbanistica

C.F. 80030260238

P.IVA 01536590233

2. essere compatibili con i vincoli e le prescrizioni di tutela e la protezione del paesaggio, dell'assetto idrogeologico, dei beni culturali e delle infrastrutture, previsti da provvedimenti o Piani sovraordinati alla pianificazione comunale;
3. essere idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica;
4. essere coerenti con i criteri e gli obiettivi dell'Amministrazione come contenuti nel Documento del Sindaco e nelle presenti Linee Guida, a insindacabile giudizio della stessa Amministrazione;
5. fare riferimento ad una estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata;
6. nel caso riguardino l'urbanizzazione di aree inedificate le stesse dovranno essere necessariamente in contiguità con l'urbanizzazione esistente.
7. essere senza pregiudizio dei diritti di terzi.

Per quanto attiene a eventuali proposte di nuovi Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, data la natura dell'intervento, questo può essere assimilato a interventi di riqualificazione e riconversione riconducibili all'articolo 5 "Riqualificazione edilizia ed ambientale" della LR 14/2017: si richiamano per altro le limitazioni alle modalità di intervento ed alle destinazioni d'uso previste dal PRG/PI.0 all'Art. 3.9.10 "Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo" delle Norme Tecniche di Attuazione, come modificate dalla **Variante n. 4-2019 al PRG/PI.0** approvata con D.C.C. n. 43 del 29.07.2019, nonché alle specifiche ivi contenute, per l'individuazione nel PI di tali immobili che si danno qui per riportate.

La non rispondenza delle proposte di accordo ai suddetti disposti porterà alla conclusione dell'istruttoria con specifica determinazione negativa della Giunta Comunale, mentre le proposte che saranno condivisibili saranno sottoposte al Consiglio Comunale: è comunque fatta salva la discrezionalità delle scelte urbanistiche dell'Amministrazione.

## D – CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO PER IL PI

### 1 – Modalità di calcolo dell'ammontare del contributo perequativo

- 1.1. La formulazione del metodo generale di stima del plusvalore conseguente alla riqualificazione dell'area poggia sull'assunto che questo è dato dalla differenza tra **il valore futuro delle aree o degli immobili trasformati e il valore attuale delle aree, o degli immobili da trasformare, avendo in particolare a riferimento i valori IMU degli stessi**, ed è ottenuto tramite definizione dei valori di superficie o di volume nelle diverse categorie edificatorie coinvolte.
- 1.2. In caso di assenza di categorie di riferimento l'importo dovrà essere stabilito utilizzando valori in linea con quelli previsti per categorie assimilabili altrimenti presenti. In ogni caso l'ammontare monetario dell'importo del contributo perequativo potrà essere stabilito dal Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale, sulla base della interpretazione delle categorie del PRG/PI vigente, dei valori IMU disponibili o di altre casistiche ritenute idonee a tali fini, valore sul quale comunque dovrà esprimersi in forma definitiva la Giunta comunale in sede di condivisione dell'accordo stesso.



# Città di Oppeano

Provincia di Verona

Ufficio Tecnico-Edilizia Privata e Urbanistica

C.F. 80030260238

P.IVA 01536590233

**1.3.** L'importo monetario totale del contributo perequativo **Ip tot** viene calcolato, sulla base dei meccanismi e valori usati per la **Variante n. 4-2019 al PRG/PI.0** approvata definitivamente con D.C.C. n. 43 del 29.07.2019, in base alla seguente formula generale:

$$\text{Ip tot} = (\text{Valore Contributo Perequativo} \times \text{Quantità di riferimento}) - \text{Rs (Riduzione Straordinaria)}$$

dove:

**Vp** = valore contributo perequativo dato da:

$$\text{Valore Perequativo} = (\text{VIA.F} - \text{VIA.E}) \times \text{Ip (Valore IMU FUTURO - Valore IMU ESISTENTE) X IPercentuale}$$

dove:

**VIA.F** = valore IMU area **futura** espressi in €/mq

**VIA.E** = valore IMU area **esistente** espressi in €/mq

**Ip** = percentuale di plusvalore, che costituisce beneficio per il Comune, variabile secondo i seguenti casi non cumulabili:

- Ip.1** = **5%** per interventi di riqualificazione e riconversione riconducibili all'articolo 5 "Riqualificazione edilizia ed ambientale" o all'articolo 6 "Riqualificazione urbana" della LR 14/2017, ovvero per interventi per aree scoperte non edificabili ricadenti in "Ambiti di urbanizzazione consolidata LR 14/2017" di cui all'articolo 2, c. 1, lett. e) della stessa LR 14/2017;
- Ip.2** = **10%** per interventi ricadenti in "Ambiti di urbanizzazione consolidata LR 14/2017" di cui all'articolo 2, c. 1, lett. e) della LR 14/2017;
- Ip.3** = **15%** in tutti gli altri casi.

**Q** = quantità di riferimento, variabile secondo i seguenti casi:

- nel caso di interventi **RESIDENZIALI** :

$Q = \text{mq sup. lotto edificabile}$  oppure  $\text{mc volume edificabile / indice territoriale o fondiario}$

- nel caso di interventi **produttivi/commerciali/artigianali**:

$Q = \text{mq sup. lotto edificabile}$

N.B. 1: nel caso d'interventi commerciali la superficie edificabile comprende, oltre alla superficie di vendita o di esercizio **sui vari piani**, anche l'area destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, ecc.

**Rs** = riduzione straordinaria del contributo perequativo, variabile secondo i seguenti casi, tutti soggetti, in sede di accordo, o ad un atto unilaterale d'obbligo di presa d'impegno puntuale, o ad un convenzionamento:

- Rs.1** = - **30%** per destinazione d'uso residenziale solo se rispondenti ad esigenze abitative di 1 CASA con impegno decennale, fino ad un massimo di **450 mc** per singola unità abitativa;
- Rs.2** = - **30%** per destinazioni d'uso turistico-ricettive o compatibili;





# Città di Oppeano

Provincia di Verona

oooooooooooooooooooo

Ufficio Tecnico-Edilizia Privata e Urbanistica

C.F. 80030260238

P.IVA 01536590233

**Rs.3** = - **100% max** nel caso di interventi ritenuti meritori per l'interesse pubblico, a stretto giudizio della Giunta comunale.

## 2 – Calcolo valore contributo perequativo Vp (casistiche principali)

Per le principali – ma non uniche – casistiche di classi di intervento/trasformazione ipotizzabili per il PI, si esplica a seguire il valore del contributo perequativo **Vp = (VIA.F - VIA.E) x Ip**

**2.1.** il valore IMU area futura **VIA.F e VIA.E attuale**, è dato dai valori delle aree edificabili stabiliti dalla Giunta Comunale di Oppeano con la **Delibera n. 130 del 22.11.2019**, variabile per collocazione geografica e per zone territoriali omogenee:

**2.2.** nel caso di zone agricole il valore IMU area esistente **VIA.E** è calcolato sulla base del valore agricolo medio indicato dalle tabelle provinciali dell'anno in corso.

*Al fine di calcolare l'importo monetario totale del contributo perequativo **Ip tot**, gli importi unitari **Vp** sopra riportati andranno moltiplicati per la quantità di riferimento **Q** ed eventualmente diminuiti della riduzione straordinaria **Rs** in precedenza descritte.*

- Allegati: Delibera Tabella Stima valore arre edificabili ai fini Imu anno 2020
- Tabella Provinciale Commissione per la determinazione indennita' di esproprio di Verona



# Città di Oppeano

Provincia di Verona

oooooooooooooooooooo

Ufficio Tecnico-Edilizia Privata e Urbanistica

C.F. 80030260238

P.IVA 01536590233

## SCHEMA DI "ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004"

da compilare e firmare congiuntamente al rappresentante del Comune

## ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004

tra

IL COMUNE DI OPPEANO

E il

I SIG./ri/e/ra \_\_\_\_\_  
-----

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_,

domiciliato per la carica in Oppeano, presso la sede comunale, che nella sua qualità di Responsabile area Edilizia Privata e Urbanistica con Decreto Sindacale n.----- interviene ed agisce in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Oppeano (codice fiscale e partita I.V.A. ....), giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ....., di qui in avanti indicato come "il Comune", da una parte;

e

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ provincia di \_\_\_ il  
\_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ (CAP \_\_\_\_\_) Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_ in qualità  
di \_\_\_\_\_ della \_\_\_\_\_ con sede in  
\_\_\_\_\_, di qui in avanti indicato/a come "Proponente", dall'altra parte;

eventuali altri comproprietari

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ provincia di \_\_\_ il  
\_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ (CAP \_\_\_\_\_) Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_ in qualità  
di \_\_\_\_\_ della \_\_\_\_\_ con sede in  
\_\_\_\_\_, di qui in avanti indicato/a come "Proponente", dall'altra parte;

**PREMESSO CHE**





# Città di Oppeano

Provincia di Verona

oooooooooooooooooooo

Ufficio Tecnico-Edilizia Privata e Urbanistica

C.F. 80030260238

P.IVA 01536590233

- la Giunta Regionale con Deliberazione n. 2140 del 30.12.2015, pubblicata nel B.U.R. n. 5 del 19.01.2016889 del 10.06.2014, ha ratificato ai sensi della L.R. 11/2004 l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio del Comune di Oppeano, di qui in avanti denominato "PAT";
- in data ..... prot. ...., l'Amministrazione Comunale ha condotto una specifica attività di formazione pubblicando un avviso per la presentazione di manifestazioni di interesse relative alla formazione del Piano degli Interventi (PI) finalizzato a raccogliere proposte da valutare ed eventualmente perfezionare in Accordi di pianificazione ai sensi art. 6 della L.R. 11/2004;
- Successivamente in data .....:..... prot. ...., l'Amministrazione Comunale ha richiesto con successiva attività di formazione ripubblicando l'avviso per la presentazione di manifestazioni di interesse relative alla formazione del Piano degli Interventi (PI) finalizzato a raccogliere proposte da valutare ed eventualmente perfezionare in Accordi di pianificazione ai sensi art. 6 della L.R. 11/2004;
- 
- con deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale n. 2 del 16.02.2017 è avvenuta l'illustrazione del Documento del Sindaco attinente al Piano degli Interventi che contiene tra le altre priorità il raggiungimento di una prima operatività delle trasformazioni proposte sotto forma di Accordo da parte dei privati ai sensi dell'art. 6, L.R. n° 11/04;
- con deliberazione di **Consiglio** Comunale n.29 del 03/05/2018 sono state approvate le "*Linee guida per il Piano degli Interventi, sugli accordi di pianificazione di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e sulla 1perequazione ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 11/2004*"; 1
- 
- con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. ... del ..... sono state approvate le "*Aggiornamento delle **Linee guida 2020** per il Piano degli Interventi, sugli accordi di pianificazione di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e sulla perequazione ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 11/2004*";
- che il Proponente ha presentato in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_ una "Manifestazione di interesse" affinché venga assunto nel PI del Comune una iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico, successivamente perfezionata in forma di proposta di Accordo in sede di tavolo tecnico tra il Comune e il Proponente con comunicazione acquisita agli atti in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_;
- la proposta di Accordo avanzata risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- la proposta di Accordo è risultata, a seguito della deliberazione di Giunta Comunale n. ... del ..... come meritevole di condivisione;
- il presente Accordo, eventualmente tradotto nei casi previsti in Atto pubblico previa registrazione nei modi e termini di legge diviene cogente per l'Amministrazione comunale solo se recepito e confermato dal Piano degli Interventi (PI) nelle deliberazioni di Consiglio Comunale di adozione e di approvazione dello stesso PI;
- il presente Accordo diviene operativo solo previo **versamento completo** del contributo perequativo o di quanto previsto nelle Linee Guida **punto A** del contributo perequativo previsto, e attuabile a livello edilizio, previo rilascio delle opportune ordinarie autorizzazioni edilizie e nel rispetto delle diverse condizioni qui contenute.



# Città di Oppeano

Provincia di Verona

oooooooooooooooooooo

Ufficio Tecnico-Edilizia Privata e Urbanistica

C.F. 80030260238

P.IVA 01536590233

## DATO ATTO CHE

- il Proponente è proprietario pieno ed esclusivo degli immobili siti in Comune di Oppeano aventi una superficie catastale complessiva di circa \_\_\_\_\_ mq e identificata catastalmente al foglio n. \_\_\_\_\_, mapp.li \_\_\_\_\_ di qui in avanti indicata unitariamente come "l'Area";
- per tale Area il PRG prevede la destinazione urbanistica di \_\_\_\_\_, mentre il PAT vigente prevede la destinazione urbanistica di \_\_\_\_\_;
- la proposta, come rappresentato negli elaborati grafico-relazionali esplicativi, prevede per l'Area, nello spirito di una reciproca collaborazione, l'iniziativa di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- con \_\_\_\_\_ eventuale \_\_\_\_\_ beneficio \_\_\_\_\_ pubblico \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- la proposta prevede quindi che l'area assuma nel PI la destinazione urbanistica di \_\_\_\_\_,
- l'iniziativa risulta inoltre:
  - riguardante la realizzazione di interventi che rispondono ad esigenze abitative del nucleo familiare richiedente;
  - riguardante interventi di riqualificazione e riconversione riconducibili all'articolo 5 "Riqualificazione edilizia ed ambientale" o 6 "Riqualificazione urbana" della LR 14/2017.
  - 
  - riguardante interventi su Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo riconducibili all'articolo 5 "Riqualificazione edilizia ed ambientale" della LR 14/2017;
  - 
  - riguardante interventi per aree scoperte non edificabili ricadenti in "Ambiti di urbanizzazione consolidata LR 14/2017" di cui all'articolo 2, c. 1, lett. e) della stessa LR 14/2017;
  - 
  - riguardante interventi ritenuti particolarmente meritori per l'interesse pubblico, come riconosciuto dalla specifica deliberazione di Giunta Comunale n. ... del .....
- la proposta si rifà specificatamente ai seguenti elaborati grafico-relazionali allegati, esplicativi dell'oggetto dell'Accordo .
  - elaborati grafici denominati "Allegato A di localizzazione ambito Accordo";
  - ulteriori elaborati puntuali di PI in caso di interventi ricadenti in Centro Storico o Corte Rurale
  - atto unilaterale d'obbligo per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione nei successivi **dieci anni** dalla data del rilascio dell'agibilità dell'immobile . Vi potrà essere la possibilità di recesso *previa corresponsione della quota di contributo perequativo calcolato senza agevolazione 1 casa aggiornato con gli interessi legali calcolati per gli anni trascorsi..;*



# Città di Oppeano

Provincia di Verona

oooooooooooooooooooo

Ufficio Tecnico-Edilizia Privata e Urbanistica

C.F. 80030260238

P.IVA 01536590233

- atto unilaterale d'obbligo per il mantenimento della destinazione d'uso ..... prevista dal presente Accordo nei successivi dieci anni dalla data del rilascio dell'agibilità dell'immobile.
- ;
- atto unilaterale d'obbligo a procedere all'adeguamento delle reti tecnologiche esistenti al carico urbanistico indotto dall'intervento previsto contemporaneamente alla realizzazione del medesimo (*in caso di interventi – quali la riconversione di annesso rustico non più funzionale alla conduzione agricola del fondo – che non dispongono di opportuna dotazione di rete tecnologiche*).
- ;
- una "Dichiarazione della non funzionalità alle esigenze del fondo ai sensi della lett. d), c. 7 ter, art. 48 L.R. 11/2004 e s.m.i." nei termini di cui all'Art. 3.9.10 "Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo" delle Norme Tecniche di Attuazione modificate dalla Variante n. 4-2019 al PRG/PI.0;
- atto unilaterale d'obbligo per il mantenimento delle unità previste nell'accordo nel rispetto della normativa vigente;
- Relazione Tecnico-economica di approfondimento, contenente:
  - indicazione dei dati di progetto e dei parametri dimensionali (superficie territoriale, superficie utile, superficie coperta, altezze, destinazioni, ecc.), rilievo topografico, rilievo fotografico, sviluppo piano volumetrico, simulazione/render in caso di PUA;
  - descrizione dettagliata delle opere pubbliche o delle aree previste da corrispondere al Comune quale contributo perequativo; nel caso di opere pubbliche, il relativo computo metrico con relativa Proposta Progettuale dovrà essere formulato sulla base del prezzario approvato ed aggiornato periodicamente dalla Regione Veneto.;
  - altro \_\_\_\_\_; (*eventuale ulteriore documentazione sviluppata*).
- che il Comune declina ogni responsabilità qualora l'inesatta o incompleta individuazione di vincoli o limitazioni d'uso precluda la realizzabilità della proposta, restando a carico del Proponente l'onere di individuare l'esatto campo di fattibilità, anche attraverso indagini specialistiche a suo carico;
- che il Privato asserisce e conferma che la proposta non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- che il Comune, vista la citata deliberazione di Giunta Comunale n. ... del ..... di valutazione e presa d'atto della proposta di Accordo, ritiene la proposta condivisibile e 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 PAT;
  - 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 **contributo perequativo straordinario di urbanizzazione**, riconosciuto come beneficio pubblico al Comune, per un valore economico **Ip tot** quantificato in ..... €, così calcolati :
- 
- SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE



# Città di Oppeano

Provincia di Verona

oooooooooooooooooooo

Ufficio Tecnico-Edilizia Privata e Urbanistica

C.F. 80030260238

P.IVA 01536590233

## 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.

In particolare:

a) il **Proponente**, a garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti: **(tenere le parti del caso)**:

1. **In casi di Cessione - Realizzazione di opera pubblica** si impegna a titolo di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, a realizzare e cedere al Comune secondo il cronoprogramma allegato all'accordo Pubblico privato che ne conterrà i tempi di realizzazione. All'accordo inoltre dovrà essere allegato lo Studio Fattibilità Tecnico Economico /Progetto preliminare (ivi incluso quadro economico e un Computo metrico sintetico delle opere da realizzare).
2. **Per le Società , l'importo di perequazione si intende al netto dell'iva e la stessa sarà a carico del Proponente.**
3. **Il progetto definitivo-esecutivo e la Direzione dei lavori saranno a carico del Comune così pure le dovute approvazioni** .Il Comune successivamente fornirà il provvedimento di approvazione del Progetto affinché il proponente scelga l'esecutore/Impresa esecutrice dei lavori mediante uno dei sistemi previsti dal Decreto legislativo 50/16. Le economie di spesa
4. Le somme derivate dal ribasso d'asta , saranno versate al Comune poiché dovranno integrare la somma totale della perequazione calcolata come riferimento del costo dell'opera (differenza fra il valore di perequazione e del valore dell'opera realizzata).
5. I lavori dovranno essere iniziati dal proponente entro 90 giorni dalla consegna degli elaborati e dal provvedimento di approvazione del Progetto Definitivo/esecutivo da parte del Comune. L'ultimazione dei lavori dovrà avvenire secondo il Cronoprogramma allegato all'Accordo, fermo restando che fino all'approvazione del Certificato di Regolare esecuzione/ Collaudo non potrà essere svincolata la Polizza Fidejussoria.

La copertura dei lavori dell'opera dovrà essere garantita con Polizza fideiussoria a PRIMA RICHIESTA rilasciata da Istituto di Credito (controllato da Consob) ovvero da primaria assicurazione (controllata ISVAP) . Essa dovrà ammontare all'importo del contributo perequativo straordinario di urbanizzazione quantificato addizionato agli importi di cui al successivo art. 8;

La polizza dovrà avere le seguenti caratteristiche minime: escussione a prima richiesta ed esecutività della stessa entro 15 giorni dalla semplice richiesta del Comune ;non potrà essere svincolata con la espressa approvazione da parte del Comune ;dovrà prevedere espressamente la clausola della rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e il pagamento a semplice richiesta scritta.

*In alternativa* alla esecuzione diretta della progettazione e realizzazione dell'opera da parte del Proponente, le parti concordano/potranno concordare (da indicare) che gli interventi vengano messi in atto dal Comune, con oneri tutti a carico della ditta ed ammontanti a .....€ .

**In caso di Cessione senza opere di aree o immobili** si impegna a titolo di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, a cedere al Comune entro **90** giorni a partire dall'approvazione



# Città di Oppeano

Provincia di Verona

oooooooooooooooooooo

Ufficio Tecnico-Edilizia Privata e Urbanistica

C.F. 80030260238

P.IVA 01536590233

definitiva del PI l'area/l'immobile \_\_\_\_\_ con destinazione \_\_\_\_\_ identificato catastalmente fg. \_\_\_\_\_ mapp. \_\_\_\_\_ meglio identificato negli elaborati \_\_\_\_\_ allegati alla proposta, dal valore di .....€ come da stima allegata alla proposta; a copertura presenta in allegato garanzia fideiussoria a PRIMA RICHIESTA ESCUSSIONE emessa da .....e *dovrà avere i requisiti, le condizioni ed i contenuti previsti per i contratti pubblici ai sensi del Decreto Legislativo 50/2016 e s.m.i. in quanto applicabili.*

**In caso di monetizzazione con pagamento Totale prima dell'approvazione PI** presenta in allegato la ricevuta di versamento al Comune del pagamento del contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, addizionato agli importi di cui al successivo art. 8, e pari all'importo complessivo di .....€;

6. **In caso di monetizzazione con importi inferiori a 20.000 € con pagamento totale in due rate prima dell'approvazione PI** presenta in allegato la ricevuta di versamento al Comune del pagamento del 50% del contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, addizionato agli importi di cui al successivo art. 8, e pari all'importo complessivo di .....€, impegnandosi a pagare il rimanente 50% entro l'approvazione definitiva del PI; decorso inutilmente il termine che precede le previsioni urbanistiche operative di trasformazione legate all'Accordo riportate nel PI adottato saranno rigettate e in sede di approvazione definitiva del PI all'immobile saranno applicate solo le norme e le previsioni urbanistiche antecedenti al PI stesso;

7. **In caso di monetizzazione con importi superiori a 20.000 € con rateizzazione fino ad un max di 4 rate del pagamento** presenta in allegato la ricevuta di versamento al Comune del pagamento della prima rata del contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, addizionato agli importi di cui al successivo art. 8, e pari all'importo complessivo di .....€ nonché presenta, sempre in allegato, garanzia fideiussoria emessa da ..... *a prima richiesta escussione dovrà avere i requisiti, le condizioni ed i contenuti previsti per i contratti pubblici ai sensi del Decreto Legislativo 50/2016 e s.m.i. in quanto applicabili)* dell'ammontare di € \_\_\_\_\_ pari all'importo delle rimanenti **n° 3 rate non versate**, dando impegno di corrispondere tali rate con scadenza semestrale dalla data di sottoscrizione del presente Accordo; l'importo garantito potrà essere ridotto gradualmente, con determinazione dirigenziale, a seguito del versamento delle rate di pagamento previste;

8. altro: \_\_\_\_\_;

b) il **Comune** si impegna:

1. a rendere operativi, nei limiti dei poteri di sua competenza, i contenuti urbanistici della proposta presentata dai Proponenti;
2. altro \_\_\_\_\_.

### Art. 3 - Attuazione degli interventi privati

L'Accordo diverrà attuabile a livello edilizio previo rilascio delle opportune ordinarie autorizzazioni edilizie; i privati proprietari provvederanno direttamente alla redazione del progetto esecutivo, delle opere di urbanizzazione e/o dei progetti edilizi per le richieste dei relativi Titolo abilitativi. In tale sede gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale, e potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.



# Città di Oppeano

Provincia di Verona

oooooooooooooooooooo

Ufficio Tecnico-Edilizia Privata e Urbanistica

C.F. 80030260238

P.IVA 01536590233

## Art. 4 - Validità dell'Accordo – Cause di recessione dell'accordo

In sede di approvazione del PI l'Accordo mantiene la sua validità anche nel caso siano introdotte variazioni e modificazioni, ma solo se le stesse lasciano inalterate le caratteristiche urbanistiche generali ed il calcolo dei benefici pubblici previsti dal presente Accordo: se le modifiche attengano alla scelta dell'opera pubblica da realizzarsi da parte del Privato quale Contributo perequativo da corrispondere al Comune, le parti si incontreranno per conseguentemente ridefinire l'entità e le modalità di esecuzione dell'intervento previsto per il beneficio per il Comune, con facoltà di scegliere altra realizzazione a parità di Contributo perequativo stabilito

Il Proponente non potrà alcunché recriminare degli importi versati e/o coperti da garanzia fideiussoria, comunque dovuti al Comune se non nel caso di provata inadempienza da parte della stessa amministrazione: l'Accordo potrà decadere nel caso che le modifiche introdotte in sede di approvazione del PI siano di natura diversa dalle suddette, e siano respinte dal Proponente con comunicazione scritta da far pervenire al Comune **entro e non oltre 30 giorni dalla data di efficacia del PI.**

Se per motivi personali del Proponente, il suddetto fosse nell'impossibilità di dare attuazione a quanto richiesto, lo stesso **entro la data di approvazione del PI**, dovrà comunicare al Comune la sua intenzione di non proseguire l'iter amministrativo. **Il Comune sarà autorizzato dallo stesso a trattenere il 5% di quanto versato in acconto come rimborso spese di quanto dal Comune anticipato di spese tecniche.**

Fatto salvo quanto al successivo art. 8, nel caso che l'Accordo non veda l'approvazione con il PI, o decada nei termini di cui sopra, gli importi versati e le garanzie fideiussorie aperte saranno, senza rivalutazioni aggiuntive, restituite al Proponente.

Fatto salvo quanto al successivo art. 7, **decorsi cinque anni** dall'entrata in vigore del PI decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, o per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi. In tali ipotesi si applicano i contenuti dell'art. 18, commi 7 e 7bis della L.R. 11/2004 e s.m.e i. Il Proponente non potrà alcunché recriminare degli importi di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione versati, comunque dovuti al Comune, se non nel caso di inadempienza provata da parte dell'Amministrazione comunale stessa.

## Art. 5 – 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, anche i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

## Art. 6 - 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. 7 - Recesso e controversie

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

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.





# Città di Oppeano

Provincia di Verona

oooooooooooooooooooo

Ufficio Tecnico-Edilizia Privata e Urbanistica

C.F. 80030260238

P.IVA 01536590233

## Art. 8 Spese e tasse

Tutte le spese, imposte e tasse, onorari professionali, inerenti e conseguenti al presente Accordo, comprese quelle per la stipula dell'Atto pubblico di eventuale registrazione dell'Accordo e per la eventuale convenzione definitiva (PUA), sono a carico della parte privata con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile al presente Accordo.

(firma) \_\_\_\_\_  
IL COMUNE

(firma) \_\_\_\_\_  
IL PROPONENTE