Dr. FLORIANA ZAGO
NOTAIO
Via Madonnina, 6 - 37015 Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)
Codice Fiscale ZGAFRN57L70F943V
Partita IVA 02023770239

Dott. FLORIANA ZAGO - Notaio Via Madonnina, 6 - S. Ambrogio di Valpolicella (VR) - Tel. 045.6860066 - Fax 045.6887329

Repertorio n. 34243---------- Raccolta n. 13943
OGGETTO: ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO tra IL COMUNE DI NEGRAR e LE DITTE EDIL NORMA COSTRUZIONI SRL E IMMOBILIARE EMME SNC, AI SENSI DELL'ART.11, della L.241/1990 PER IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE CA' TURRI AD ARBIZZANO DI NEGRAR ==========
========== REPUBBLICA ITALIANA ==========
L'anno duemiladiciassette, il giorno undici del mese di aprile
========== 11 aprile 2017 ==========
in Negrar, via Francia n. 4, ==========
Avanti a me dott.ssa FLORIANA ZAGO, Notaio in Sant'Ambrogio di Valpolicella, con Studio in Via Madonnina n. 6, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile di Verona, con l'assistenza dei testimoni: ==========
[redacted], nata a [redacted],
residente [redacted],
[redacted] nata a [redacted]
[redacted] residente [redacted] ==========
========== sono comparsi: ==========
LO PRESTI ANNALISA, nata a [redacted],
domiciliata per la carica ove appresso, che interviene al presente atto, non in proprio, ma nella sua dichiarata qualità di Dirigente del Settore Gestione del Territorio, giusto decreto di nomina del Sindaco n.7 di nomina del Dirigente dell'Area di Line Gestione del Territorio del 31.03.2017 e legale rappresentante del: ==========
"COMUNE DI NEGRAR", con sede in Negrar (VR), piazza Vittorio Emanuele II n. 37, Codice Fiscale 00251080230, ai sensi dell'art. 107, comma 3 - lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e successive modificazioni, ==========
a ciò autorizzata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 59/2016, punto 9 del dispositivo di tale deliberazione, divenuta esecutiva, che si allega al presente atto sotto la lettera "A"; ==========
========== e ==========
SPERI LUIGI, nato a [redacted] domiciliato per la carica ove appresso, che interviene al presente atto nella sua dichiarata qualità di Amministratore Unico per conto ed in rappresentanza della società: ==========
"EDIL NORMA COSTRUZIONI S.R.L." con sede in Negrar (VR), frazione Arbizzano, via Casa Zamboni n. 20, ==========
capitale sociale Euro 10.400,00, interamente versato, =======
Codice Fiscale e iscrizione al Registro Imprese di Verona n. 00953140233, di seguito nominata quale *"Ditta attuatrice"*; ===
MARCONI GIANLUIGI, nato a [redacted], ====
MARCONI DARIO, nato a [redacted] ==========
MARCONI GRAZIELLA, nato a [redacted], ====
MARCONI GIULIA, nata a [redacted], =======
PINALI GIUSEPPINA, nato a [redacted]945, =
domiciliati per la carica ove appresso, che intervengono al

REGISTRATO AGENZIA ENTRATE DI VERONA1
IL 05/05/2017
AL N. 9580
SERIE 1T
€. 520,00

presente atto nella loro dichiarata qualità di soci amministratori per conto ed in rappresentanza della società: = "IMMOBILIARE EMME SNC DI MARCONI GIANLUIGI, DARIO, GRAZIELLA, GIULIA E PINALI GIUSEPPINA" con sede in Negrar (VR), frazione Arbizzano, via Casa Zamboni n. 70, ==========
Codice Fiscale e iscrizione al Registro Imprese di Verona n. 03303310233, di seguito nominata quale *"Ditta attuatrice"*. ===
Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certa, mi chiedono di far constatare per atto pubblico quanto segue: ==========
========== PREMESSO CHE ==========
- in data 16.01.2002 al prot. n. 898 i Sigg.ri Marconi Caterina, Dario, Francesco, Gianluigi, Giovanni, Graziella, Luigino, Raffaello, Renzo e Righetti Emma, hanno presentato domanda per l'attuazione di un piano di lottizzazione artigianale industriale in località Arbizzano, denominato "Ca' Turri" su aree di loro proprietà, a cui è stato attribuito il numero di P.E.13A/02; ==========
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 23.01.2003 veniva approvato il piano di lottizzazione in oggetto e nella deliberazione veniva esposto quanto segue: " *per una corretta urbanizzazione dell'area, data la scarsa consistenza delle vie di penetrazione verso la Zona D1 individuata dal P.R.G. si rende necessaria la realizzazione di una strada di collegamento che congiunga a nord le esistenti Via Venezia a ovest con Via Case Zamboni a est*" ed inoltre: " *la suddetta strada di collegamento tra Via Venezia e Via Case Zamboni va ad incidere sulla fascia di rispetto dell'asse viario previsto dal P.T.P. e per tale motivo è stato richiesto e ottenuto con esisto favorevole il parere di competenza dell'Amministrazione Provinciale;* ==========
- a seguito dell'approvazione del Piano di lottizzazione sopra descritto, è stata stipulata convenzione urbanistica, con atto notaio Giuseppe Tucci, in data 30.04.2003, rep. 59535, raccolta 10702 registrato all'Agenzia delle Entrate il 13.05.2003 al numero 1954 atti pubblici; ==========
- in tale convenzione urbanistica venivano stabiliti i tempi, i modi di attuazione delle opere di urbanizzazione e più in generale gli accordi tra le parti tra cui la realizzazione dell'incrocio con via Case Zamboni e Vecchia Valpolicella; in particolare per l'incrocio con Via Valpolicella Vecchia i lottizzanti s'impegnavano a realizzare, entro i termini previsti per le altre opere di urbanizzazione primaria, la soluzione che verrà studiata dall'Amministrazione Comunale; ==
- inoltre all'articolo 11 della convenzione si dava atto del deposito di garanzia degli obblighi assunti a mezzo polizza fidejussoria n. 1585.01.27.27013526 in data 29.04.2003 emessa dall'ASSICURATRICE EDILE, di importo pari ad € 1.067.740,12, con scadenza 29.04.2004 e rinnovabile fino alla dichiarazione di svincolo da parte del Comune garantito. Per il contenuto di tale fidejussione, le parti fanno congiunto rinvio alle relative condizioni contrattuali; ==========
- in data 30.04.2003, con atto notaio Tucci, rep.59537, trascritto a Verona il 06.05.2003 al num.reg.gen.17887 e reg.part.11769, venivano cedute le aree, catastalmente identificate al foglio 48° mappali 571-573-574-575-577-578-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-598-600-601, oggetto del piano di lottizzazione, da parte dei sig.ri Marconi Raffaello, Marconi Caterina, Marconi Renzo, Marconi Giovanni, Marconi Francesco, Marconi Graziella, Marconi Gianluigi, Marconi Dario e Righetti Emma alla ditta EDIL NORMA di Speri Luigi; in data 30.04.2003, con atto notaio Tucci, rep.59537 trascritto a Verona il 06.05.2003, reg.gen.17888 e reg.part.11770, venivano cedute le aree, catastalmente identificate al foglio 48° mappali 567-570-576, oggetto del piano di lottizzazione da parte dei sig.ri Marconi Raffaello, Marconi Caterina, Marconi Renzo, Marconi Giovanni, Marconi Francesco, Marconi Graziella, Marconi Gianluigi, Marconi Dario e Righetti Emma alla ditta IMMOBILIARE EMME snc di Marconi Luigino e altri; ==========
- a seguito della stipula di tale convenzione veniva rilasciata, in data 26.06.2003, concessione edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui alla P.E.13B/02 ed i lavori sono regolarmente iniziati il 24.07.2003; ==========
- con delibera di Giunta Comunale n.275 del 18.11.2003 veniva nominato, ai sensi dell'art.15 della convenzione urbanistica sopra richiamata, quale collaudatore della lottizzazione, l'Arch. Maurizio Guariento. ==========
========== PREMESSO INOLTRE CHE: ==========
- in data 04.11.2005, al prot.gen.21470 veniva presentata, dalle ditte lottizzanti EDIL NORMA COSTRUZIONI SRL e Immobiliare Emme Snc, richiesta di variante al piano di lottizzazione avente i seguenti contenuti: ==========
1) incrocio di Via Case Zamboni; ==========
2) diversa distribuzione dei parcheggi; ==========
3) ricognizione delle infrastrutture a rete realizzate; ======
4) incrocio Via Valpolicella Vecchia nuova sistemazione in accordo con l'Amministrazione come da specifico articolo di convenzione; ==========
- la nuova soluzione progettuale proposta però non interessava esclusivamente aree di proprietà delle ditte lottizzanti ma anche aree di proprietà della ditta Marconi Giulia e di altre ditte (LERICE srl, Fasoli Lauretta, GIANNINA sas, STEAL srl, FALEGNAMERIA ZANTEDESCHI snc, MENEGHINI NATALINO & C., Gelso Enzo), proprietarie di un immobile, già venduto dai lottizzanti, prospiciente il previsto allargamento stradale; ==========
- con deliberazione di Giunta Comunale n.116 del 20.06.2006, è stata adottata la variante n.01 (e successivamente

approvata con DCC n.57 del 14.09.2006) al piano di lottizzazione Ca' Turri, in conformità alla variante al PRG n.22 adottata e agli elaborati di variante predisposti; al punto 7 del dispositivo di adozione si disponeva ulteriormente che venisse redatto: " *il collaudo parziale del complesso unitario di opere di urbanizzazione con esclusione delle opere oggetto di variante, dando atto che l'approvazione da parte della Giunta Comunale di detto collaudo parziale consente il rilascio di certificati di agibilità dei fabbricati realizzati nell'ambito della lottizzazione*"; ==========

- nel dispositivo della deliberazione di approvazione della variante n.01 al piano di lottizzazione Ca' Turri, dopo aver preso atto nelle premesse che le ditte richiedenti la variante rappresentavano oltre il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale oltre a più del 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo, si indicava che l'approvazione del Piano di Lottizzazione e la sua successiva entrata in vigore costituiva dichiarazione di pubblica utilità delle aree ricomprese nell'ambito di intervento e costituiva altresì titolo per procedere all'espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti secondo le modalità e per gli effetti previsti dall'articolo 21 della LR 11/04; ==========

- in data 13.11.2006 veniva rilasciata la variante n.01 al Piano di lottizzazione artigianale industriale di iniziativa privata e nella stessa data veniva rilasciato anche il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione nel quale veniva specificato che: "*il completamento di Via Venezia e dell'incrocio su Via Valpolicella Vecchia sarà oggetto di nuovo e separato permesso di costruire che verrà rilasciato dopo la presentazione e l'esame, con esito favorevole dei progetti esecutivi riguardanti tali collegamenti.*" ==========

========== RICHIAMATA: ==========

- la D.G.C. n.22 del 30.01.2007 con la quale veniva approvato il collaudo della lottizzazione, sottolineando tuttavia, al punto 4 e 5 del dispositivo, che "*resterà a carico delle ditte lottizzanti la realizzazione delle opere finalizzate alla realizzazione dell'allargamento e il potenziamento di Via Venezia, compreso l'adeguamento dei sottoservizi, la realizzazione della pubblica illuminazione e la sistemazione dell'incrocio con Via Valpolicella Vecchia, una volta che l'Amministrazione comunale avrà acquisito le aree private oggetto del citato intervento*", ed inoltre: "*una volta rese disponibili le aree per la realizzazione delle opere finalizzate alla realizzazione dell'allargamento e il potenziamento di Via Venezia, compreso l'adeguamento dei sottoservizi, la realizzazione della pubblica illuminazione e la sistemazione dell'incrocio con Via Valpolicella Vecchia, la ditta lottizzante sarà tenuta a presentare richiesta di permesso di costruire per la realizzazione dell'incrocio su via Valpolicella Vecchia ed il completamento delle opere di urbanizzazione in conformità alla variante n.1 allo strumento urbanistico attuativo rilasciata (tavola 7bis)*"; ==========

- la nota del 27.02.2007, prot.4360, con la quale il dirigente del Settore Gestione del Territorio sollecitava ai lottizzanti la consegna del progetto per la realizzazione del completamento delle opere di Via Venezia, in attuazione della DGC n.22 del 30.01.2007; ==========

- la domanda di permesso di costruire per la realizzazione della soluzione dell'incrocio tra via Venezia e Via Valpolicella Vecchia, presentata dalle ditte lottizzanti EDIL NORMA COSTRUZIONI SRL e IMMOBILIARE EMME, in data 02.04.2007, al prot.gen.6912; ==========

- la D.C.C. n.84 del 21.12.2007 con la quale veniva approvato lo schema di atto di cessione per l'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di proprietà delle ditte LERICE srl, Fasoli Lauretta, GIANNINA sas, STEAL srl, FALEGNAMERIA ZANTEDESCHI snc, MENEGHINI NATALINO & C., Gelso Enzo, catastalmente distinte al foglio 48° mappale 28 parte di mq 519. ==========

========== RICHIAMATA: ==========

- la nota del 15.03.2010 prot.4066 del Dirigente del Settore Servizi Gestionali con la quale si richiedeva alle ditte lottizzanti, l'atto di acquisizione delle aree da destinarsi a collegamento viario, catastalmente identificate al foglio 48° mappali 711 e 708 e il pagamento delle spese previste per la stipula dei contratti, il tutto entro la data del 20.04.2010 e con successiva nota del 16.05.2011 si sollecitava quanto precedentemente richiesto. ==========

- l'ulteriore comunicazione in data 16.05.2011 prot.6785, con la quale il Segretario Comunale sollecitava le ditte lottizzanti alla cessione a titolo gratuito al Comune di Negrar delle aree necessarie al completamento stradale, in attuazione alla convenzione rep.59535 del 30.04.2003, specificando che, in assenza di tale area, non sarebbe stato possibile procedere con gli adempimenti di competenza. =======

- la comunicazione, in data 29.12.2011 prot.18372, con la quale è stato comunicato da parte del Comune di Negrar, alle ditte lottizzanti, il procedimento per l'escussione, da parte del Comune di Negrar, della polizza fidejussoria a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione, emessa dalla compagnia ASSICURATRICE EDILE ora SACE BT spa in data 29.04.2003. ==========

In tale avvio del procedimento si evidenziava che, non essendo, alla data della trasmissione della comunicazione stessa, ancora stati ottemperati tutti gli obblighi in relazione al completamento delle opere di urbanizzazione della lottizzazione Ca' Turri, si invitata e diffidava le

ditte lottizzanti a procedere entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione, all'acquisizione delle aree oggetto di collegamento viario tra Via Venezia e Via Valpolicella Vecchia, al fine di poter proseguire nella realizzazione dell'opera di urbanizzazione in questione. ==========
In mancanza di ciò il Comune di Negrar avrebbe proceduto a escutere la polizza fidejussoria n. 1585.01.27013526 emessa da Assicuratrice Edile ora Agenzia di Assicurazione SACE BT spa. ==========
Le ditte lottizzanti hanno contestato, con rispettive lettere raccomandate a.r., il contenuto di tale comunicazione di avvio del procedimento. ==========
VISTO l'atto pubblico del notaio Giannaugusto Fantin rep.104130/21020, in data 13.07.2012, trascritto il 19.07.2013 al n.r.p.18003 e n.r.g.24972, con il quale veniva stipulata compravendita dei mappali foglio 48° n.708-710-711 a favore delle ditte lottizzanti EDIL NORMA COSTRUZIONI srl e IMMOBILIARE EMME snc. ==========
RICHIAMATA inoltre: ==========
- la comunicazione in data 27.07.2012 prot.11511 con la quale il Dirigente del Settore Gestione del Territorio trasmetteva alla ditta lottizzante EDIL NORMA COSTRUZIONI srl, sollecito per la definizione della P.E.200A/07 relativa al completamento delle opere di urbanizzazione, specificando che il Decreto BB.AA. già acquisito era in scadenza il 08.05.2013;
- la comunicazione prot.19896 del 22.10.2013 con la quale il Dirigente del Settore Gestione del Territorio informava il Segretario Comunale della richiesta formulata dalla ditta EDIL NORMA COSTRUZIONI SRL in relazione allo svincolo della polizza e chiedeva ragguagli in merito alla definizione della pratica di cessione delle aree per il completamento di Via Venezia; ==========
- la comunicazione del 31.10.2013 con la quale il Dirigente del Settore Amministrativo convocava per il giorno 07.11.2013 le parti interessate alla cessione delle aree necessarie al completamento della viabilità di Via Venezia e, in particolare, le ditte lottizzanti EDIL NORMA COSTRUZIONI srl, IMMOBILIARE EMME snc, quantificando altresì le spese necessarie alla stipula dell'atto, secondo le quote di proprietà dei lottizzanti stessi; ==========
- la comunicazione pervenuta al protocollo generale n.21041 il 05.11.2013, con la quale la ditta EDIL NORMA COSTRUZIONI srl informava del breve tempo assegnato per esaminare la documentazione tecnica relativa all'atto di cessione delle aree, chiedendo quindi lo spostamento della data e ribadendo la necessità di procedere, da parte del Comune di Negrar, allo svincolo della polizza fidejussoria; ==========
- la comunicazione del 05.11.2013 prot.21078 con la quale il Comune di Negrar confermava alla ditta lottizzante EDIL NORMA COSTRUZIONI srl la convocazione per il giorno 07.11.2013 al fine di addivenire alla cessione delle aree necessarie al completamento di Via Venezia, specificando che, successivamente alla stipula sarebbe stato possibile eventualmente ridurre tale polizza una volta definiti i costi per la realizzazione delle opere relative al completamento delle opere di urbanizzazione; ==========
VISTO l'atto di cessione a favore del Comune di Negrar (atto rep.6177/2013 stipulato presso la sede municipale) delle aree catastalmente individuate al foglio 48° mappale 714 (ex mappale 28 sub 23 parte, di mq 519) oggetto di D.C.C.n.84/2007 sopra richiamata con cui sono state acquisite le aree necessarie all'esecuzione dell'intervento viario con la sola eccezione delle aree catastalmente distinte al foglio 48° Mappali 711-708-710, di proprietà proprio di EDIL NORMA COSTRUZIONI srl e IMMOBILIARE EMME snc, che pur avendo proposto il piano viario approvato dal Comune non si sono presentate alla stipula dell'atto di cessione. ==========
RICHIAMATA: ==========
- la comunicazione in data 22.04.2016 prot.9186 del Responsabile del Procedimento che evidenzia la prossima scadenza della convenzione urbanistica di lottizzazione (30.04.2016) e il mancato completamento delle opere di urbanizzazione previste in convenzione, in particolare il completamento del collegamento viario tra Via Venezia e Via Valpolicella Vecchia, collegamento che le lottizzanti EDIL NORMA COSTRUZIONI srl e IMMOBILIARE EMME snc avrebbero comunque potuto eseguire, sotto il profilo della disponibilità delle aree, visto che le uniche aree interessate dall'intervento e rimaste non cedute al Comune sono quelle in proprietà delle lottizzanti stesse; ==========
- la Determinazione Dirigenziale n.registro generale 180 del 22.04.2016 con la quale, il Dirigente dell'Area di Line Gestione del Territorio, ha disposto l'escussione parziale della polizza fidejussoria n. 1585.01.27.27013526, il tutto finalizzato al completamento delle opere di urbanizzazione della lottizzazione Ca' Turri; ==========
DATO ATTO CHE tale determinazione è stata anticipata via PEC e poi trasmessa a mezzo raccomandata AR alle ditte lottizzanti e alla compagnia assicuratrice che detiene la polizza fidejussoria in argomento, con comunicazione prot.9361 del 27.04.2016; tale richiesta di escussione è stata espressamente contestata dalle ditte lottizzanti a mezzo dei propri legali con lettere raccomandate registrate al protocollo generale dell'Ente il 27.04.2016, prot.9375 e il 18.05.2016 prot.11092; ==========
RICHIAMATA la comunicazione del 18.05.2016 prot.11092, a firma congiunta delle ditte lottizzanti EDIL NORMA COSTRUZIONI srl ed IMMOBILIARE EMME snc, con la quale, pur contestando il contenuto della determinazione r.g.180/2016, ai soli fini di cercare di evitare il contenzioso con il

Comune di Negrar, ribadiscono nella stessa la propria disponibilità al completamento dei lavori di urbanizzazione in relazione alla viabilità di Via Venezia; ==========
VISTO che, a seguito della corrispondenza di cui sopra sono seguiti diversi incontri tra le parti (Comune di Negrar e ditte lottizzanti) per valutare la possibilità di formalizzare un impegno per la definizione in via bonaria della questione, impegnandosi gli stessi lottizzanti a presentare uno studio di fattibilità tecnico economica relativo al progetto di completamento della viabilità di Via Venezia; ==========
VISTA la documentazione trasmessa a firma EDIL NORMA COSTRUZIONI srl ed IMMOBILIARE EMME snc il 01.06.2016 prot.12138 (allegato "A" al Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 18.10.2016, sotto citato), ad integrazione di quanto già espresso nella comunicazione del 18.05.2016 prot. 11092 ed in particolare: ==========
- relazione al piano di fattibilità tecnico economica, contenente tra l'altro un computo metrico di massima ed il quadro economico dell'opera, quantificato in € 158.900,00; ===
- tavola grafica della sistemazione dell'incrocio Via Venezia/Via Valpolicella Vecchia; ==========
RILEVATO che dal quadro economico (allegato "A" al Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 18.10.2016, sotto citato) si evince che la cessione della aree a favore del Comune di Negrar avverrà a titolo gratuito in quanto non sono previsti oneri di esproprio visto che l'area è già in disponibilità alle ditte lottizzanti; ==========
VISTO che la realizzazione del collegamento stradale così come proposto risulta già previsto dal vigente strumento di pianificazione (Piano degli Interventi) e che il parcheggio da realizzarsi è già stato previsto dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n.83 del 21.12.2007, regolarmente esecutiva; ==========
RILEVATO INOLTRE CHE, in data 03.10.2016 al prot. n. 21353 le ditte attuatrici hanno presentato la proposta di accordo che si configura quale ipotesi prevista dall'art. 10 e 11 della L.241/1990; ==========
DATO ATTO CHE l'Amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi e nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo; ==========
RILEVATO in particolare che, per il completamento della viabilità della lottizzazione, il presente accordo risponderebbe ai criteri di economicità e di efficacia del procedimento amministrativo in quanto permetterebbe di evitare i già annunciati contenziosi giudiziari e si sostituirebbe alle procedure espropriative per la preventiva acquisizione delle aree ed agli altri atti e provvedimenti necessari all'ultimazione dell'intervento, che determinerebbero un aggravio procedurale e temporale in relazione al completamento dei lavori; ==========
RICHIAMATO CHE, con determinazione dirigenziale n.r.g.264 del 20.06.2016 regolarmente esecutiva, sono attualmente sospesi i termini per l'escussione della polizza fidejussoria sopra citata e quindi il presente accordo può intendersi come sostitutivo del provvedimento finale di realizzazione dell'opera pubblica da parte dell'Ente Pubblico; ==========
RICHIAMATO l'articolo 11 comma 3 e 4bis della L.241/1990 per i quali gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi e che la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento. ==========
VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 Reg. Delib. del 18 ottobre 2016 al prot. 26960 del 07.12.2016 con la quale è stato approvata la proposta di accordo depositato dalle ditte lottizzanti in data 3 ottobre 2016 al prot. 21353.
Tutto ciò premesso, costituente parte integrante e sostanziale del presente contratto le parti come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue: ==========
========== Art. 1 Oggetto ed obblighi delle parti ==========
Il presente accordo disciplina gli obblighi relativi alla realizzazione del completamento della viabilità di collegamento tra Via Venezia e Via Valpolicella Vecchia in loc. Arbizzano di Negrar, attraverso un accordo tra la ditta attuatrice come descritta in premessa e Il Comune di Negrar, in attuazione del Piano degli Interventi approvato con D.C.C.65/2013 e successive varianti. ==========
La ditta EDIL NORMA COSTRUZIONI SRL e la ditta IMMOBILIARE EMME SNC, in qualità di lottizzanti il piano attuativo decaduto denominato Ca' Turri, a soli fini transattivi in relazione agli impegni di lottizzazione e in forza del presente accordo si impegnano: ==========
a) a realizzare l'opera pubblica consistente nel completamento della viabilità/parcheggi tra via Venezia e Via Valpolicella Vecchia, secondo lo studio di fattibilità tecnico economica presentato dalle ditte attuatrici in data 01.06.2016 al prot.12138 ed approvato con D.G.C.n. 42 del 28.03.2017 e dichiarata immediatamente eseguibile, composto da tavola grafico progettuale e relazione tecnica con allegato quadro economico di massima dell'opera pubblica (allegato "A" al Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 18.10.2016, sopra citato); ==========
b) a produrre i successivi livelli di progettazione (progetto definitivo ed esecutivo), a totale cura e spese della ditta attuatrice, in particolare: ==========
· il progetto definitivo dovrà essere depositato dalla ditta attuatrice al protocollo dell'Ente entro 120 giorni dalla

sottoscrizione del presente contratto, affinchè il Comune di Negrar acquisisca le necessarie autorizzazioni e nulla osta all'attuazione del progetto. ==========
· il progetto esecutivo ed i relativi schemi di contratto di appalto dovranno essere depositati al protocollo dell'Ente entro 90 giorni dall'approvazione del progetto definitivo da parte della Giunta Comunale. ==========
Il Comune di Negrar si impegna a: ==========
a) approvare, con proprio provvedimento, il progetto definitivo dell'opera pubblica, entro 30 giorni dall'avvenuta acquisizione di tutti i pareri/nulla osta propedeutici all'approvazione, esonerando la parte attuatrice dall'attivarsi per l'acquisizione di qualsivoglia titolo abilitativo alla realizzazione dell'opera pubblica; ==========
b) approvare, con proprio provvedimento, il progetto esecutivo dell'opera pubblica, verificandone così sia i contenuti tecnici che lo schema dei relativi contratti di appalto, i quali dovranno prevedere il rispetto dell'art.80 del D.Lgs.50/2016, entro 30 giorni dall'avvenuto deposito al protocollo del progetto stesso da parte della ditta attuatrice; ==========
Le parti prendono atto che: ==========
- al fine di accertare l'unità progettuale, il R.U.P. prima dell'approvazione e in contraddittorio con il progettista, verifica la conformità del progetto esecutivo o definitivo rispettivamente, al progetto definitivo o al progetto di fattibilità; ==========
- nel caso in cui Enti terzi esprimessero parere negativo sul progetto o prescrivessero soluzioni tecnico/economiche che dovessero modificare sostanzialmente il progetto preliminare approvato o il relativo quadro economico, la ditta attuatrice e il Comune di Negrar si impegnano a modificare la presente convenzione pubblico privata fermo restando il monte economico complessivo (€ 158.900,00 - euro centocinquattottomilanovecento/00) oggetto dell'accordo; ==========
- l'opera pubblica dovrà essere realizzata e collaudata, a mezzo di emissione di certificato di regolare esecuzione: la fine dei lavori dovrà avvenire entro il termine di 12 mesi dall'approvazione del progetto esecutivo dell'opera pubblica.
- Per la realizzazione dell'opera pubblica in argomento, in quanto opera pubblica realizzata a spese del privato all'interno del presente regime convenzionale, non trova applicazione il Codice dei Contratti, ai sensi dell'articolo 20 del D.Lgs. 50/2016. ==========
Inoltre le parti stabiliscono: ==========
- di sottoscrivere il presente accordo nelle forme di legge entro e non oltre 60 giorni dall'approvazione del presente accordo da parte dell'organo competente; ==========
- che il presente atto è vincolante per le ditte Edil Norma Costruzioni srl ed Immobiliare Emme snc dal momento della presentazione della proposta di accordo come in premesse, mentre per il Comune di Negrar lo diverrà dopo l'approvazione dello stesso da parte dell'organo competente (qualora però detta approvazione non dovesse intervenire entro due mesi dalla suddetta data di presentazione della proposta di accordo da parte delle ditte attuatrici, per esse cesserà il vincolo di cui sopra ed esse pertanto saranno libere di svincolarsi dalla proposta e dal presente atto, anche indipendentemente l'una dall'altra; ==========
che il presente accordo, una volta sottoscritto supera, anche rendendolo privo di interesse ex art.100 cpc, l'eventuale contenzioso sull'effettivo inadempimento dei lottizzanti ed il conseguente diritto di escussione della polizza fidejussoria da parte del Comune. ==========
Conseguentemente fintantochè il presente atto non verrà approvato dal Comune di Negrar e sottoscritto, il Comune di Negrar si impegna a prorogare, dandone tempestiva comunicazione all'EDIL NORMA COSTRUZIONI srl ed alla IMMOBILIARE EMME snc, la sospensione dell'escussione della polizza fideiussoria; se il Comune di Negrar dovesse negare la suddetta approvazione, le parti saranno libere di tutelare le proprie ragioni nel modo ritenuto più opportuno, ed in tale caso verrà anche meno sin da subito la vincolatività della proposta di accordo e del presente atto per le ditte lottizzanti. ==========
Il Comune di Negrar, con la sottoscrizione del presente contratto e con gli adempimenti indicati nel presente accordo, si dichiara interamente soddisfatto degli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica di lottizzazione di cui all'atto del notaio Giuseppe Tucci, in data 30.04.2003, rep.59535, raccolta 10702 registrato all'Agenzia delle Entrate il 13.05.2003 al numero 1954 atti pubblici e successive varianti, liberando così a titolo definitivo i lottizzanti dagli obblighi scaturenti dal tale convenzione di lottizzazione, dichiarando di non avere più nulla a pretendere in relazione alla convenzione di lottizzazione, ad eccezione di quelli relativi alla realizzazione del completamento della viabilità oggetto del presente contratto secondo le forme e le modalità qui disciplinate. ==========
Dal canto loro anche le ditte lottizzanti dichiarano di non aver nulla a pretendere in forza di tutti i titoli dedotti dal Comune di Negrar. ==========

Art. 2 - Cessione gratuita delle aree per la realizzazione ========== dell'opera pubblica ==========

Le ditte "EDIL NORMA COSTRUZIONI S.R.L." e "IMMOBILIARE EMME SNC DI MARCONI GIANLUIGI, DARIO, GRAZIELLA, GIULIA E PINALI GIUSEPPINA" come descritte in premessa, titolari del diritto di proprietà delle aree su cui verrà realizzata l'opera pubblica descritta all'articolo 1, cedono e trasferiscono con il presente atto, a titolo gratuito al Comune di Negrar, le

seguenti aree censite al Catasto Terreni del Comune di Negrar ed indicate in rosso nell'allegata planimetria catastale che si allega al presente atto sotto la lettera "B"; ==========
Foglio 48° Mappale 710 Qualità Vigneto Classe 1, Superficie 114 mq, reddito dominicale 1,45 e reddito agrario 0,88; ======
Foglio 48° Mappale 711 Qualità Vigneto Classe 1, Superficie 341 mq, reddito dominicale 4,35 e reddito agrario 2,64; ======
Foglio 48° Mappale 708 Qualità Vigneto Classe 1, Superficie 187 mq, reddito dominicale 2,70 e reddito agrario 1,45; ======
Tali aree risultano di proprietà della ditta "EDIL NORMA COSTRUZIONI S.R.L." per la quota di 779/1000 e della ditta "IMMOBILIARE EMME SNC DI MARCONI GIANLUIGI, DARIO, GRAZIELLA, GIULIA E PINALI GIUSEPPINA" per la quota di 221/1000, giusta atto di compravendita rep.104130/21020 del 13.07.2012 del notaio Giannaugusto Fantin, notaio in Verona, registrato a Verona il 18 luglio 2012 al n. 13645 e trascritto al n. r.g. 24972 e n. r.p.18003 il 19.07.2012 ed in precedenza per atto di donazione tra i signori Marconi Luigino e Marconi Giulia in data 4 giugno 1999 n. 11303 di repertorio Notaio Vincenzo Scaduto di San Pietro in Cariano, registrato a Verona il 14 giugno 1999 al n. 3361 e trascritto in data 16 giugno 1999 n. 20909 R.G. e n. 13609 R.P. ==========
In relazione a detta provenienza donativa le parti dichiarano di essere edotte sul regime giuridico dei beni medesimi e dei relativi rischi e, pertanto, ne prendono atto e li accettano.
Le aree sopra descritte sono cedute libere da trascrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami e vincoli di ogni specie, ad eccezione della trascrizione di atto d'obbligo in data 10 dicembre 1987 n. 29994 R.G. e n. 21290 R.P. istitutivo di vincolo di destinazione d'uso ai sensi della legge regionale del Veneto 5.3.1985 n. 24 sul mappale n. 10 di ha 02.29.41 del Catasto - Comune di Negrar - Sezione Unica - foglio trentesimo (i mappali 710 e 711 derivano dal mappale 10 di ha 03.92.40 - il mappale 708 non è interessato da tale atto d'obbligo) le parti al riguardo dichiarano che tale vincolo di destinazione d'uso è venuto meno, in relazione ai mappali 710 e 711, per intervenuta variazione dello strumento urbanistico della zona come da premesse del presente atto. ===
La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché formalmente cedute al Comune resta a carico delle ditte attuatrici sino all'approvazione del certificato di regolare esecuzione con le modalità descritte all'articolo 1.
La parte cedente, in ottemperanza a quanto disposto dalla vigente normativa, dichiara che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica, che si allega al presente atto sotto la lettera "C", e la stessa garantisce che il suddetto certificato si riferisce alle aree interessate dai negozi contenuti nel presente atto e che quanto venduto non è interessato dai vincoli e dai divieti di cui alla Legge n. 353/2000. ==========
== Art. 3 - Cauzione per l'esecuzione dell'opera pubblica ==
Nel quadro economico generale dello studio di fattibilità tecnico economica allegato alla proposta prot.12138 del 01.06.2016 ed approvato con D.G.C.n. 42 del 28.03.2017 e dichiarata immediatamente eseguibile viene indicata la somma di € 158.900,00 quale somma necessaria alla realizzazione dei lavori dell'opera pubblica oggetto del precedente articolo 1.
A garanzia del corretto adempimento degli obblighi che la ditta si è assunta per la realizzazione dell'opera pubblica relativa al completamento della viabilità tra Via Venezia e Via Valpolicella Vecchia, la ditta attuatrice costituirà al momento della sottoscrizione del presente accordo fidejussione bancaria di primaria compagnia assicurativa n. 1585.01.27.2799712817 del 10 aprile 2017, di importo pari ad € 201.008,50 (Euro duecentounomilaotto/50), emessa da SACE BT SpA, pari alla somma indicata nel quadro economico maggiorata del 10% di IVA e del 15% di spese tecniche ed imprevisti che l'Amministrazione Comunale dovrebbe sostenere in caso di mancata attuazione degli obblighi da parte delle ditte proponenti. ==========
Le parti convengono che, per effetto della stipula del presente accordo, la polizza fidejussoria n. 1585.01.27.27013526 in data 29.04.2003 emessa dall'ASSICURATRICE EDILE (ora SACE BT) già contratta a garanzia degli obblighi di lottizzazione di cui alla convenzione rep. 104130/21020 del 13.07.2012 deve intendersi automaticamente e sin da subito svincolata e non più in essere e l'originale di tale polizza, con annotazione di svincolo su di essa, viene consegnato dal Comune alle ditte attuatrici che ne danno ricevuta e si riservano di inoltrarla alla Compagnia. ==========
La nuova garanzia dovrà esser svincolata trascorsi sei mesi dal deposito del certificato di regolare esecuzione dell'opera pubblica di cui all'articolo 1 del presente contratto. ==========
Qualora venga accertato un inesatto o mancato adempimento alle obbligazioni di cui al presente articolo, il Comune di Negrar potrà escutere la polizza fidejussoria e disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, alla condizione che l'escussione stessa avvenga nel pieno rispetto delle norme di legge e contrattuali (in ogni caso l'escussione potrà essere attivata dal Comune solo dopo aver invitato per iscritto le ditte attuatrici a por fine al loro inesatto o mancato adempimento entro un termine ragionevole in rapporto a quanto contestato). ==========
Inoltre la garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale

e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. ==========
La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora (fatto salvo il preliminare invito scritto di cui sopra), col solo rilievo dell'inadempimento. =
========== Art. 4 - Privacy ==========
I dati contenuti nel presente accordo verranno trattati con le modalità previste dal decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196 e successive modificazioni in materia di protezione dei dati personali. ==========
========== Art. 5 - Controversie ==========
Le eventuali controversie che dovessero sorgere tra le parti circa l'interpretazione ed attuazione della presente convenzione saranno deferite alla competente Autorità Giudiziaria. ==========
========== Art. 6- Obblighi Fiscali ==========
Il contenuto patrimoniale del presente atto è soggetto a registrazione in misura fissa ai sensi del D.P.R. 26.04.1986 n. 131 e successive modificazioni. Ai fini fiscali le parti dichiarano che il valore della predetta convenzione è pari a € 158.900,00. ==========
========== Art. 7 Trasparenza ==========
Il presente atto sarà pubblicato nella sezione "Amministrazione Trasparente" ai sensi di quanto disposto dal D.lgs. 33 del 14 marzo 2013 riguardante il riordino della disciplina sugli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni e dell'art. 1 comma 32 della L-n.190/2012. ==
========== Art. 8 - Spese ==========
Tutte le spese, imposte, tasse e bolli inerenti e conseguenti la presente Convenzione, nessuna esclusa, sono a carico delle ditte attuatrici, eccezion fatta per le spese legali che devono intendersi integralmente compensate tra le parti. =====
I comparenti dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati.
Richiesto, io Notaio ho redatto il presente atto pubblico, scritto a macchina in gran parte da persona di mia fiducia, scritto in poca parte a mano da me stessa in quindici pagine di quattro fogli, da me letto, alla presenza dei testimoni, ai comparenti i quali, da me interpellati, lo hanno approvato dichiarandolo in tutto conforme alla propria volontà e viene sottoscritto alle ore 10,40 ==========
Firmati: Annalisa Lo Presti ==========
---------Speri Luigi ==========
---------Marconi Gianluigi ==========
---------Marconi Dario ==========
---------Marconi Graziella ==========
---------Giulia Marconi ==========
---------Pinali Giuseppina ==========
---------Roberta Garzatti ==========
---------Milena Pontalto ==========
---------Floriana Zago Notaio ==========

OGGETTO: ACCORDO TRANSATTIVO TRA IL COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA E LE DITTE "IMMOBILIARE EMME SNC" E "EDIL NORMA COSTRUZIONI SRL IN LIQUIDAZIONE" AVENTE AD OGGETTO "ACCORDO PUBBLICO / PRIVATO TRA IL COMUNE DI NEGRAR E LE DITTE EDIL NORMA COSTRUZIONI SRL E IMMOBILIARE EMME SNC AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA L. N. 241/1990 PER IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE CA' TURRI AD ARBIZZANO DI NEGRAR" STIPULATO IN DATA 11 APRILE 2017

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro, il giorno ..... del mese di febbraio

in ..... (VR), via ..... n. ...,
Avanti a me dott.ssa FLORIANA ZAGO, Notaio in Sant'Ambrogio di Valpolicella, con Studio in Via Madonnina n. 6, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile di Verona, con l'assistenza dei testimoni:

....., nata a ..... (.....) il ....., residente a ..... (....), via .....;
....., nata a ..... (.....) il ....., residente a ..... (....), via .....;

sono comparsi:

...., nato a ..... (VR) il .....,
domiciliato per la carica ove appresso, che interviene al presente atto, non in proprio, ma nella sua dichiarata qualità di Dirigente del Settore....., giusto decreto di nomina del Sindaco n. ..... di nomina del Dirigente dell'Area di ..... del ..... e legale rappresentante del:

"COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA", con sede in Negrar di Valpolicella (VR), piazza Vittorio Emanuele II n. 37, Codice Fiscale 00251080230, ai sensi dell'art. 107, comma 3 – lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e successive modificazioni,

a ciò autorizzata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. ...../....., punto ..... del dispositivo di tale deliberazione, divenuta esecutiva, che si allega al presente atto sotto la lettera "A";

e

RIGHETTI NORMA, nata a [redacted] domiciliata per la carica ove appresso, che interviene al presente atto nella sua dichiarata qualità di Liquidatrice per conto ed in rappresentanza della società:

"EDIL NORMA COSTRUZIONI S.R.L." in liquidazione, con sede in Negrar di Valpolicella (VR), frazione Arbizzano, via Casa Zamboni n. 20,
capitale sociale Euro 10.400,00, interamente versato,
Codice Fiscale e iscrizione al Registro Imprese di Verona n. 00953140233;

MARCONI GIANLUIGI, nato a [redacted]

[redacted]
MARCONI DARIO, nato a [redacted] il [redacted]
MARCONI GRAZIELLA, nato [redacted] il [redacted]
MARCONI GIULIA, nata [redacted] il [redacted]
PINALI GIUSEPPINA, nato a [redacted],
domiciliati per la carica ove appresso, che intervengono al presente atto nella loro dichiarata qualità di soci amministratori per conto ed in rappresentanza della società: **"IMMOBILIARE EMME SNC DI MARCONI GIANLUIGI, DARIO, GRAZIELLA, GIULIA E PINALI GIUSEPPINA"** con sede in Negrar di Valpolicella (VR), frazione Arbizzano, via Casa Zamboni n. 70, Codice Fiscale e iscrizione al Registro Imprese di Verona n. 03303310233.
Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certa, mi chiedono di far constatare per atto pubblico quanto segue:

PREMESSO CHE

· In data 11 aprile 2017 è stato stipulato tra le parti un accordo avente il seguente oggetto: "Accordo pubblico / privato tra il Comune di Negrar e le ditte Edil Norma Costruzioni Srl e Immobiliare Emme Snc ai sensi dell'art. 11 della l. n. 241/1990 per il completamento delle opere di urbanizzazione della lottizzazione Ca' Turri ad Arbizzano di Negrar" come da atto del Notaio Dr. Floriana Zago Rep. n. 34243 – raccolta n.13943, registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 05/05/2017 al n.9580.

· In base a tale accordo, il cui contenuto è ben noto alle parti, le ditte Edil Norma Costruzioni Srl (ora in liquidazione) e Immobiliare Emme Snc si sono impegnate, tra l'altro, a realizzare l'opera pubblica consistente nel completamento della viabilità/parcheggi tra via Venezia e via Valpolicella Vecchia di Negrar di Valpolicella secondo lo studio di fattibilità tecnico-economica approvato con Delibera di Giunta Comunale n.42 del 28.03.2017 e a produrre, a loro spese e secondo una precisa tempistica, i successivi livelli di progettazione definitiva ed esecutiva (art. 1 dell'Accordo). Nel citato studio di fattibilità tecnico-economica è stata quantificata in € 158.900,00 (euro centocinquantottomilanovecento,00) la somma necessaria per realizzare l'opera pubblica.

· Con la sottoscrizione dell'accordo richiamato, il Comune di Negrar si è dichiarato interamente soddisfatto degli obblighi derivanti dalla precedente convenzione urbanistica di lottizzazione di cui all'atto del notaio Giuseppe Tucci, in data 30.04.2003, rep. 59535, raccolta 10702 registrato all'Agenzia delle Entrate il 13.05.2003 al numero 1954 atti pubblici e successive varianti, liberando così a titolo

definitivo i lottizzanti dagli obblighi scaturenti da tale convenzione di lottizzazione, dichiarando di non avere più nulla a pretendere in relazione alla convenzione, ad eccezione di quelli relativi alla realizzazione del completamento della viabilità oggetto dell'Accordo pubblico/privato, secondo le forme e le modalità ivi disciplinate.

· In sede di Accordo (art. 2), le ditte hanno provveduto alla cessione gratuita delle aree per realizzare l'opera pubblica, regolarmente trasferite al Comune di Negrar che ne risulta, quindi, proprietario.

· Al momento della sottoscrizione dell'Accordo le ditte hanno costituito una fidejussione bancaria n. 1585.01.27.2799712817 di € 201.008,50 (Euro duecentounomilaotto/050), pari alla somma indicata nel quadro economico di cui sopra maggiorata del 10% di IVA (€ 15.890,00) e del 15% di spese tecniche ed imprevisti che l'Amministrazione Comunale potrebbe sostenere in caso di mancata attuazione degli obblighi da parte delle ditte proponenti (€ 26.218,50) (art. 3).

· Nonostante nel corso degli anni si siano svolti più incontri tecnici e scambiata varia corrispondenza tra le parti al fine di adempiere agli obblighi di cui all'Accordo Rep. 34243-2017, non tutta la documentazione necessaria è stata prodotta dalle ditte interessate e i termini indicati nell'Accordo pubblico / privato sono, ad oggi, decorsi.

· La Giunta Comunale, nella seduta del 25.05.2023, ha dato indicazione agli Uffici di competenza di procedere con l'avvio del procedimento nei confronti delle ditte interessate al fine di completare l'attuazione dell'Accordo pubblico / privato rep. 34243 del 11.04.2017.

· In data 09.06.2023, con nota prot. 15913, il Comune trasmetteva comunicazione di avvio del procedimento nei confronti delle ditte Edil Norma Costruzioni Srl e Immobiliare Emme Snc per l'attuazione dell'accordo pubblico / privato Rep. 34243 del 11.04.2017, invitando le ditte a: - definire con il Servizio Lavori Pubblici tutta la documentazione necessaria, al fine di approvare entro e non oltre 60 giorni dalla presente comunicazione il progetto definitivo del completamento delle opere di urbanizzazione della lottizzazione denominata " Ca' Turri" ad Arbizzano di Negrar di Valpolicella, al fine di ottemperare gli obblighi di cui l'atto Rep.34243/2017; - definire tutte le procedure conseguenti, indicate nell'accordo pubblico / privato concordate e verificate con il servizio preposto al fine di procedere all'inizio dei lavori dell'opera pubblica in oggetto, entro e non oltre il mese di ottobre 2023. Nella suddetta comunicazione si avvisavano le ditte interessate che, decorso infruttuosamente il termine ivi indicato per l'approvazione del progetto definitivo, sarebbe stato accertato il mancato adempimento alle obbligazioni di cui

Numero del protocollo: 0006433 Data del protocollo : 05-03-2024

l'Accordo pubblico / privato Rep. 34243 del 11.04.2017 e l'Ente avrebbe proceduto all'escussione della fidejussione bancaria.

· A seguito dell'avvio del procedimento sopra descritto, in data 21.06.2023 con prot. pec. n.17119 perveniva comunicazione da parte della ditta Edil Norma Costruzioni Srl con la quale si informava che il rappresentante della società era fuori sede e che al suo rientro sarebbe stato chiesto un incontro.

· Con comunicazione pec prot. 19948 del 20.07.2023 le ditte interessate sono state nuovamente convocate presso gli Uffici comunali per la data del 27 luglio.

· Il giorno fissato per l'incontro è pervenuta comunicazione (prot. 20578 del 27.07.2023) di Edil Norma Costruzioni Srl in liquidazione con richiesta di posticipare l'incontro mentre nessuno dei rappresentanti della ditta Immobiliare Emme Snc si presentava, né produceva comunicazione in merito.

· A seguito di successiva riunione del 7 agosto 2023 i rappresentanti della ditta Edil Norma Costruzioni Srl in liquidazione evidenziavano le loro oggettive difficoltà ad attuare gli obblighi di cui l'Accordo pubblico / privato, manifestando nel contempo la volontà di voler corrispondere al Comune l'importo di euro 158.900,00, volontà formalizzata con istanza prot. 22232 del 11.08.2023, sottoscritta dai legali rappresentanti di entrambe le ditte interessate.

CONSIDERATO CHE

• L'Amministrazione evidenzia che, a fronte dell'inadempimento delle ditte interessate, l'escussione dell'intera somma di cui alla polizza fideiussoria (€ 201.008,50) potrebbe dar corso ad un contenzioso riguardante sia la quantificazione IVA (10%), in quanto riferita a spese ad oggi non sostenute, sia la somma pari al 15% a titolo di spese tecniche ed imprevisti, che l'Ente avrà la possibilità di richiedere, senza certezza di introito, qualora ne dimostri l'effettivo esborso nel corso ed al termine di lavori che, ad oggi, non risultano approvati e programmati.

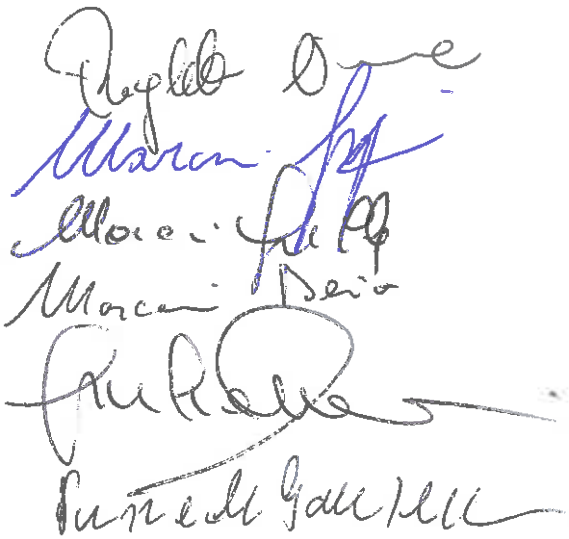
• L'alea dell'eventuale, futuro, contenzioso, con durata ed esiti incerti, potrebbe avere ulteriori ripercussioni negative sui tempi di realizzazione delle opere per il completamento di via Venezia/via Valpolicella Vecchia.

• E' prioritario per l'Amministrazione introitare, in tempi celeri e sicuri, la somma a suo tempo indicata come necessaria a realizzare i lavori dell'opera pubblica (€ 158.900,00) in funzione del rilevante interesse pubblico sotteso al completamento di via Venezia, in quanto collegamento più diretto e scorrevole tra l'abitato di Arbizzano e la strada di collegamento con San Pietro In Cariano e Verona, con notevole incidenza positiva sulla viabilità dell'intera zona.

• E' intenzione delle parti porre fine all'annoso contenzioso

e, comunque, prevenirne di futuri in relazione all'adempimento degli obblighi di cui sopra.
Tutto ciò premesso, costituente parte integrante e sostanziale del presente accordo, le parti come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue:
A. a parziale modifica dell'accordo pubblico/privato di cui al Rep. 34243 del 11.04.2017, stipulato ai sensi dell'art.11 della legge 241/1990, le ditte Edil Norma Costruzioni Srl in liquidazione e Immobiliare Emme Snc si obbligano, in solido tra loro, a corrispondere al Comune di Negrar di Valpolicella la somma di € 158.900,00 (euro centocinquantottomilanovecento) contestualmente alla sottoscrizione del presente accordo mediante:
- BONIFICO/ASSEGNO (INDICARE GLI ESTREMI)
con il versamento di tale importo viene meno l'obbligo in capo a Edil Norma Costruzioni Srl in liquidazione e Immobiliare Emme Snc di realizzare l'opera pubblica di cui all'art. 1 dell'Accordo pubblico/privato dell'11.04.2017;
B. tutte le spese / oneri / imposte e tasse inerenti e conseguenti il presente accordo, nessuna esclusa, sono a carico, in solido tra loro, delle ditte Edil Norma Costruzioni Srl in liquidazione e Immobiliare Emme Snc; si indica sin d'ora come notaio rogante dell'accordo transattivo la dr. Floriana Zago di Sant'Ambrogio di Valpolicella;
C. le parti si impegnano a sottoscrivere la modifica dell'accordo descritto al punto A) entro 30 giorni dall'approvazione di apposita Delibera di Consiglio Comunale che valuti favorevolmente la proposta di cui al prot. 22232 del 11.08.2023, autorizzando altresì un funzionario incaricato alla sottoscrizione dell'accordo in modifica;
D. le parti convengono che, per effetto dell'integrale versamento dell'importo concordato nelle precedenti lettere A) e B), nei tempi e nei modi ivi indicati, la polizza fideiussoria n. 1585.01.27.2799712817 del 10.04.2017 di importo pari ad € 201.008,50 emessa da Sace Bt Spa, contratta a garanzia degli obblighi di cui all'accordo pubblico/privato del 11.0.2017, deve intendersi automaticamente svincolata e non più in essere; l'originale di tale polizza, con annotazione di svincolo su di essa, verrà consegnato dal Comune alle ditte citate che ne daranno ricevuta con riserva di inoltrarla alla Compagnia;
E. con l'integrale adempimento del presente accordo transattivo, che non ha funzione novativa, le parti non avranno più nulla a pretendere in relazione all'obbligo di realizzazione dell'opera pubblica di cui all'art. 1 dell'Accordo pubblico / privato in data 11 aprile 2017;
F. le eventuali controversie che dovessero sorgere tra le parti circa l'interpretazione ed attuazione del presente accordo saranno deferite alla competente Autorità Giudiziaria.
Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto sono a

carico di .....



Negrar di Valpolicella, 14.03.2024

Oggetto: emendamento alla proposta di deliberazione n.11 del 05.03.2024 ad oggetto: **"ACCORDO TRANSATTIVO TRA IL COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA E LE DITTE "IMMOBILIARE EMME SNC" E EDIL NORMA COSTRUZIONI SRL IN LIQUIDAZIONE AVENTE AD OGGETTO ACCORDO PUBBLICO / PRIVATO TRA IL COMUNE DI NEGRAR E LE DITTE EDIL NORMA COSTRUZIONI SRL E IMMOBILIARE EMME SNC AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA L. N. 241/1990 PER IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE CA TURRI AD ARBIZZANO DI NEGRAR"**

Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto;

Visto il parere sulla proposta stessa trasmesso in data 14.03.2024 al prot.7501 dall'Avv.Stefania Emanuela Cona dello studio legale Aceto Cona Ferrari;

Visto che in tale parere si conclude evidenziando che l'adesione alla proposta avanzata dalla controparte può considerarsi conveniente sotto il profilo giuridico suggerendo tuttavia di richiedere oltre alla somma proposta di € 158.900,00 anche la quota del 10% aggiuntiva e pari ad € 15.890,00 in quanto dovuta per i lavori che il Comune dovrà sostenere ed inoltre che la somma sia versata nelle casse comunali dalla Ditta IMMOBILIARE EMME snc;

Tutto ciò premesso si propone di emendare la proposta di deliberazione così come segue:

nelle premesse aggiungere dopo il capoverso "DATO ATTO CHE l'accordo transattivo di cui all'allegato B non ha funzione novativa, a seguito della sottoscrizione le parti non avranno più nulla a pretendere in relazione all'obbligo di realizzazione dell'opera pubblica di cui all'art. 1 dell'Accordo pubblico / privato in data 11 aprile 2017" i seguenti paragrafi:

VISTO il parere sulla proposta in oggetto trasmesso in data 14.03.2024 al prot.7501 dall'Avv. Stefania Emanuela Cona dello studio legale Aceto Cona Ferrari (Allegato C);

VISTO che in tale parere si conclude evidenziando che l'adesione alla proposta avanzata dalla controparte può considerarsi conveniente sotto il profilo giuridico suggerendo tuttavia di richiedere oltre alla somma proposta di € 158.900,00 anche la quota del 10% aggiuntiva e pari ad € 15.890,00 in quanto dovuta per i lavori che il Comune dovrà sostenere ed inoltre che la somma sia versata nelle casse comunali dalla Ditta IMMOBILIARE EMME snc.

Considerato che il presente provvedimento, ai sensi del combinato disposto degli artt. 49-147bis.1-153.5 del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i., comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico finanziaria e patrimoniale dell'Ente poiché verrà introitata, sul capitolo 451/10 in entrata che finanzia il capitolo in uscita 5798/10 la somma **di € 174.790,00 (euro centosettantaquattromilasettecentonovanta/00);**

Comune di Negrar di Valpolicella
Prot. N. 0007724
del 18-03-2024

PRES.CONSIGLIO

Nel dispositivo modificare lo stesso come segue:

- al punto 2 dell'elenco puntato modificare come segue nella parte in neretto: "Di approvare lo schema di accordo transattivo, pervenuto sottoscritto per accettazione dei contenuti da parte della ditta EDILNORMA srl e IMMOBILIARE EMME il 05.03.2024 al prot.6433 (Allegato B), **introducendo l'obbligo di versare anche la quota del 10% aggiuntiva e pari ad € 15.890,00 in quanto dovuta per i lavori che il Comune dovrà sostenere**;"
- introdurre successivamente il seguente punto: **" Di approvare che la somma pari ad € 174.790,00 sia versata nelle casse comunali dalla Ditta IMMOBILIARE EMME snc ritenendosi indenne il Comune circa la regolazione a livello privatistico tra le ditte lottizzanti sulle modalità di compensazione tra le parti;"**
- al punto 3 dell'elenco puntato modificare come segue nella parte in neretto: "Di dare atto che il presente provvedimento, ai sensi del combinato disposto degli artt. 49-147bis.1-153.5 del D.lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii., comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico finanziaria e patrimoniale dell'Ente poiché verrà introitata, sul capitolo 451/10 **"CONVENZIONE URBANISTICA"** in entrata che finanzia il capitolo in uscita 5798/10 **"COMPLETAMENTO VIABILITA' VIA VENEZIA FRAZ. ARBIZZANO"** la somma di € 158.900,00 (euro centocinquantottomilanovecento/00);

Il consigliere comunale (

_____

COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA
Provincia di Verona

Alla cortese attenzionedel
Presidente del Consiglio Comunale
Gianfranco dalle Pezze

e del Segretario Comunale
Dott.ssa Giuliana Todeschini

- **Sede –**

OGGETTO: Parere di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147 bis co. 1 del D.Lgs. 267/2000, sull'emendamento prot. 7724 del 18.03.2024, alla proposta di Consiglio comunale n. 11 del 05/03/2024 avente ad oggetto l'accordo transattivo tra il Comune di Negrar di Valpolicella e le ditte Immobiliare Emme snc e Edil Norma Costruzioni srl in liquidazione.

Visto l'emendamento prot. 7724 del 18/03/2024 di cui all'oggetto;

Visto il verbale dell'Organo di Revisione n. 67 del 18/03/2024, recante parere favorevole, in cui si evidenzia che:

- l'emendamento presentato in data 18/03/2024 prot. 7724, di pari data, avente ad oggetto la modifica della proposta di deliberazione del Consiglio comunale nella parte in cui si prevede:
    - al punto 2 del dispositivo, l'obbligo di versare anche la quota del 10% aggiuntiva e pari ad euro 15.890,00 in quanto dovuta per i lavori che il Comune dovrà sostenere;
    - che la somma complessiva di euro 174.790,00 sia versata nelle casse comunale dalla ditta Immobiliare Emme snc, ritenendosi quindi indenne il comune circa la regolazione tra le ditte lottizzanti sulla modalità di compensazione interna tra le stesse;
    - che il **deliberato in oggetto comporta riflessi sulla situazione economica finanziaria e patrimoniale dell'Ente perché verrà introitata la somma di euro 174.790,00** [dovendosi così interpretare la terza emenda che invece, erroneamente, indica ancora l'originario importo di euro 158.900,00]

Visto il parere tecnico favorevole del Responsabile Settore Urbanistica Patrimonio Prot. 7797 del 19.03.2024;

Il Responsabile del Servizio Finanziario, a norma del TUEL 267/2000, esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147 bis co. 1 del D.Lgs. 267/2000**,** sulla proposta emendata come da verbale nr. 67 del 18/03/2024 dell'Organo di Revisione, **parere di regolarità contabile favorevole.**

Lì, 19/03/2024

IL RESPONSABILE SETTORE
PROGRAMMAZIONE FINANZIARIA
Nadia Marastoni

(documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate che sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)

COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA
Provincia di Verona

Negrar di Valpolicella, 19.03.2024
Prot.7797

Alla cortese attenzione
del Presidente del Consiglio Comunale
Gianfranco dalle Pezze

E del Segretario Comunale
Dott.sa Giuliana Todeschini
Sede -

OGGETTO: Parere tecnico emendamento prot.7724 del 18.03.2024

Visto l'emendamento presentato e di cui all'oggetto si esprime parere tecnico favorevole in quanto lo stesso non modifica gli elementi fondanti il parere tecnico già espresso in data 08.03.2024 sulla proposta di deliberazione al Consiglio Comunale n.11 del 05.03.2024.
L'emendamento presentato è altresì teso a rafforzare le garanzie a favore dell'Ente in attuazione a quanto evidenziato nel parere legale pervenuto in data 12.03.2024 prot.7279 e quindi in data successiva all'emissione del parere tecnico di cui sopra.
Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti,
Cordiali saluti

IL RESPONSABILE SETTORE URBANISTICA PATRIMONIO
Arch. Giorgia Ortolani
(documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e
norme collegate che sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)

Comune di Negrar di Valpolicella
Via Francia, 4
37024 Negrar Di Valpolicella (VR)

www.comunenegrar.it
C.F. e P.Iva 00251080230
pec: protocollo@pec.comunenegrar.it

Area Gestione Territorio 1
Settore Urbanistica Patrimonio
Mail :
giorgia_ortolani@comune.negrardivalpolicella.vr.it

Responsabile del Settore
Arch. Giorgia Ortolani
Tel. 045/6011760
Orari di ricevimento previo appuntamento sul sito istituzionale: lunedì ore 9,00/12,30
martedì 9,00/12,30
giovedì ore 15,00/17,00

COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA

(Provincia di Verona)

* * * * * *

PARERE DELL'ORGANO DI REVISIONE
SULLA PROPOSTA DI ACCORDO TRANSATTIVO TRA IL COMUNE E LE DITTE "IMMOBILIARE EMME SNC" E "EDIL NORMA COSTRUZIONI SRL" in liq. - n. 67

In data 18 marzo 2024, i sottoscritti dott. Stefano Bergamasco, rag. Paolo Prearo e rag. Renzo Pedron, componenti del collegio dei revisori dei conti del Comune di Negrar di Valpolicella hanno tenuto una riunione da remoto in audio-videoconferenza per esaminare la documentazione consegnata via mail in data 12.03.2024, integrata in data 14.03 ed ancora in data odierna, e relativa alla proposta di deliberazione del consiglio comunale relativa agli argomenti del presente parere. Al termine dell'esame, gli stessi hanno redatto il presente verbale.

Il collegio dei revisori dei conti

CONSIDERATO

- che l'art. 239, comma 1, lett. b) punto 6) del D.Lgs. 267/2000 prevede che l'organo di revisione rilasci il proprio parere sulle proposte di transazione;

VISTI ED ESAMINATI

- la proposta di deliberazione di consiglio comunale n. 11 del 05.03.2024 avente per oggetto "Accordo transattivo tra il comune di Negrar di Valpolicella e le ditte Immobiliare emme snc e Edil norma costruzioni srl in liquidazione avente per oggetto accordo pubblico / privato tra il comune di Negrar e le ditte Edil norma costruzioni srl e Immobiliare emme snc ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990 per il completamento delle opere di urbanizzazione della lottizzazione Ca Turri ad Arbizzano di Negrar",

- il testo dell'"accordo pubblico/privato tra il Comune di Negrar e le ditte Edil Norma Costruzioni srl e Immobiliare Emme snc, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990 per il completamento delle opere di urbanizzazione della lottizzazione Cà Turri ad Arbizzano di Negrar" stipulato in data 11.04.2017 a rogito del notaio Zago rep. 34243 racc. 13.943 registrato a Verona1 il 05.05.2017 al n. 9580, con il quale si erano definiti, tra gli altri, i seguenti impegni:
    - le ditte in oggetto (ditte attuatrici) si impegnavano ad eseguire l'opera pubblica consistente nel completamento della viabilità/parcheggi tra Via Venezia e Via Valpolicella Vecchia secondo uno studio di fattibilità dalle stesse presentato per un valore delle somme necessarie alla realizzazione quantificata in € 158.900,00;
    - le stesse di impegnavano a produrre progetto definitivo e successivo progetto esecutivo entro prestabiliti termini;
    - il comune di Negrar si impegnava a sua volta ad approvare detti progetti;
    - le ditte attuatrici si impegnavano quindi a cedere a titolo gratuito al Comune di Negrar le aree di interesse per la realizzazione delle opere in oggetto;

  Alla firma dell'accordo le ditte attuatrici costituivano fidejussione bancaria/di primaria compagnia assicurativa per un importo di € 201.008,50, pari alla somma indicata nel quadro economico dell'opera, maggiorata del 10% di Iva e del 15% di spese tecniche e imprevisti;

- il testo del nuovo *accordo transattivo tra il comune di Negrar di Valpolicella e le ditte Immobiliare emme snc e Edil norma costruzioni srl in liquidazione avente per oggetto "accordo pubblico / privato tra il comune di Negrar e le ditte Edil norma srl e Immobiliare emme snc ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990 per il completamento delle opere di urbanizzazione della lottizzazione Ca Turri ad Arbizzano di Negrar" stipulato in data 11 aprile 2017*, con il quale le indicate ditte, essendo inadempienti alle obbligazioni assunte con il precedente accordo, si impegnano a corrispondere al comune di Negrar di Valpolicella la somma di euro 158.900,00 contestualmente alla sottoscrizione dello stesso, sottoscrizione che dovrà avvenire entro 30 giorni dall'approvazione della deliberazione del consiglio comunale;

- il parere reso dall'avv. Cona Stefania del 14.03.2024. con il quale la stessa esprime un giudizio di convenienza sotto il profilo giuridico;

- l'emendamento presentato in data 18.03.2024 prot. 7724 di pari data avente ad oggetto la modifica della proposta di deliberazione del consiglio comunale nella parte in cui si prevede:

    - al punto 2 del dispositivo, l'obbligo di versare anche la quota del 10% aggiuntiva e pari ad euro 15.890,00 in quanto dovuta per i lavori che il Comune dovrà sostenere;
    - che la somma complessiva di euro 174.790,00 sia versata nelle casse comunale dalla ditta Immobiliare Emme snc, ritenendosi quindi indenne il comune circa la regolazione tra le ditte lottizzanti sulla modalità di compensazione interna tra le stesse;
    - che il deliberato in oggetto comporta riflessi sulla situazione economica finanziaria e patrimoniale dell'Ente perché verrà introitata la somma di euro 174.790,00 [*dovendosi così interpretare la terza emenda che invece, erroneamente, indica ancora l'originario importo di euro 158.900,00*]

RILEVATO

pertanto che l'accordo in oggetto assume natura di atto transattivo tra le parti, atteso che l'alternativa percorribile con l'escussione della fidejussione avrebbe potuto generare un potenziale contenzioso in ordine alla corretta quantificazione delle spese tecniche (posto che comunque le ditte obbligate hanno prodotto agli uffici comunali della documentazione, seppur non completa) ed in ordine all'ammontare degli imprevisti (che data la natura degli stessi non possono essere oggi quantificati);

RILASCIA

PARERE FAVOREVOLE

alla approvazione della proposta di deliberazione di consiglio comunale n. 11 del 05.03.2024 avente per oggetto "Accordo transattivo tra il comune di Negrar di Valpolicella e le ditte Immobiliare emme snc e Edil norma costruzioni srl in liquidazione avente per oggetto accordo pubblico / privato tra il comune di Negrar e le ditte Edil norma costruzioni srl e Immobiliare emme snc ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990 per il completamento delle opere di urbanizzazione della lottizzazione Ca Turri ad Arbizzano di Negrar", così come risultante dopo l'emendamento più sopra indicato.

In fede,

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

dott. Stefano Bergamasco
rag. Renzo Pedron
rag. Paolo Prearo

(documento firmato digitalmente)