16818 + 15079

Sindaco

Comune di BARDOLINO
Protocollo n°0015426 del 04/11/2013
Titolo I
Classe6
Sottocl.

Bardolino, lì 21/10/2013

Spett.le
COMUNE DI BARDOLINO

BARDOLINO (VR)

A MANO

I sottoscritti Camping Cisano Spa, Pietro Delaini, Giuseppina Marzan, Francesca Delaini, Barbara Delaini, Federica Delaini e Alessandra Delaini propongono al Comune di Bardolino di sottoscrivere la convenzione ex art. 6 della Legge Regionale Veneta 11/2004 qui acclusa in copia.

Precisano che detta proposta sostituisce la precedente proposta, inerente le medesime aree, protocollata presso Codesto Comune in data 28/10/13

I sottoscritti restano a disposizione per ogni chiarimento ed inviano distinti saluti.

CAMPING CISANO S.p.A.
SOCIO UNICO
Via Peschiera n. 48 C.P. 126
37011 CISANO di BARDOLINO (Verona)
Tel. 045.6229098 - Fax 045.6229059
Codice Fiscale e Partita IVA: 00771620234
C.C.I.A.A. di VERONA - R.E.A. N° 193141
Cap. Sociale € 832.000,00 int. vers.

Camping Cisano Spa

Francesca Delaini Francesca Del

Pietro Delaini

Barbara Delaini Delaini Barbara

Giuseppina Marzan Marzan Giuseppina

Federica Delaini Federica Delaini

Alessandra Delaini Delaini Alessandra

Rif.: 9741/10274/117195/SD/p

CONVENZIONE EX ART. 6 L.R.V. 11/2004

Tra

1. **COMUNE DI BARDOLINO** (Verona), in persona di.....con sede in Bardolino....., cod. fisc. e P.IVA.....autorizzato a sottoscrivere il seguente atto, come da delibera n.....del Consiglio Comunale, da una parte, detto di qui in avanti anche "il Comune"

e

2. **CAMPING CISANO SPA** con sede in Via Peschiera n. 48 - Cisano di Bardolino (VR), in persona dell'amministratrice unica Pia Wiegele, cod. fisc. 00771620234**,** detta di qui in avanti "Camping Cisano"
3. **DELAINI PIETRO** nato a Verona il 30.07.1960 residente in Cisano di Bardolino Via Peschiera n. 39 – COD. FISC. DLNPTR60L30L781N
4. **MARZAN GIUSEPPINA** nata a Albino (BG) il 09.06.1928 residente in Cisano di Bardolino (VR) Via Peschiera n. 39 – COD. FISC. MRZGPP28H49A163U
5. **DELAINI FRANCESCA** nata a Verona il 29.07.1951 residente in Brescia Via Chiassi n. 2 – COD. FISC. DLNFNC51L69L781Q
6. **DELAINI BARBARA** nata a Verona il 30.1.1955 residente in Cisano di Bardolino Via Peschiera n. 46 – COD. FISC. DLNBBR55A70L781P
7. **DELAINI FEDERICA** nata a Verona il 20.02.1954 residente in Mozzo (BG) Via Trento n. 15 – COD. FISC. DLNFRC54B60L781J
8. **DELAINI ALESSANDRA** nata a Verona il 13.8.1956 residente in Cisano di Bardolino (VR) Via Marzan n. 17 COD. FISC. DLNLSN56M53L781D

di qui in avanti "**eredi di Alessandro Delaini**"

DB FD

AD

premesso

a) che Camping Cisano Spa e Eredi di Alessandro Delaini sono proprietari dei terreni qui di seguito indicati:

Proprietà Eredi di Alessandro Delaini

Catasto Terreni del Comune di Bardolino, Fg. 13 m.n. 1034, 1023, 1025, 325, 326;

Proprietà Camping Cisano Spa

Catasto Terreni del Comune di Bardolino, Fg. 13 – m.n. 72, 73, 1231, 105, 106, 107, 199, 1333, 121, 200, 1022, 126, 1342;

b) che l'attuale destinazione delle aree sopra indicate, così come prevista dal PAT adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n°11 del 11.04.2011 e approvato con delibera della Giunta Regionale n. 252 del 5 marzo 2013 e dal precedente P.R.G. approvato con delibera del C.C. n. .... del .....e DGR n. ..... del ..... è quella che risulta dal Cdu (all. 1) che viene accluso al presente Accordo di Programma (di qui in avanti "Accordo");

c) che Camping Cisano Spa e Eredi di Alessandro Delaini hanno sottoposto all'amministrazione comunale 12 "*Schede Esplicative*", che vengono allegate al presente Accordo (all. da 2 a 13), 11 "*Schede di Previsione Puntuale*", che vengono allegate al presente Accordo (schede da s1 a s11) e un Masterplan (all.14) (di qui in avanti "Masterplan") inerente il riordino dell'intera zona e che prevede le seguenti destinazioni di progetto, nonché i seguenti interventi e prestazioni:

- l'ampliamento di complessivi 44.537 mq circa della struttura già esistente, denominata "Campeggio S. Vito";
- l'inserimento di una nuova area turistico alberghiera di espansione di

circa 17.059 metri quadrati, con una potenzialità edificatoria di circa 26.000 mc;

- la realizzazione in ambito già a ciò di fatto destinato, di un parcheggio pubblico di circa 4.700 mq, oggetto di costruzione e cessione a favore del Comune;
- il riordino e la cessione di una parte dell'area di rispetto cimiteriale, della superficie di 2.636 mq circa da attrezzarsi a parcheggio pubblico;
- la realizzazione e cessione al Comune di una pista ciclabile/carrabile di circa 2.225 mq adiacente al cimitero;
- la realizzazione di una nuova strada comunale oggetto di cessione al Comune, in permuta e sostituzione della attuale strada comunale, per la parte ricadente all'interno dell'area di intervento privato;
- l'inserimento di una nuova area di espansione per edilizia residenziale pubblica, adiacente a quella già esistente in zona, con una potenzialità edificatoria di circa 3.000 mc;
- la cessione a Veneto Strade Spa o altro ente incaricato di un'area per la realizzazione della rotonda all'intersezione tra Via Pralesi e Via Peschiera di 250 mq;
- l'erogazione al Comune di una somma pari a 800.000,00 Euro (le somme si intendono oltre IVA di legge ove dovuta), da destinare, quale contributo aggiuntivo del privato, ad opere funzionali allo sviluppo del turismo nella frazione di Cisano;

d) che la riqualificazione dell'ambito oggetto del proposto intervento appare idonea a raggiungere le seguenti finalità di pubblico interesse;

DB FD AD

- ad incidere positivamente sullo sviluppo quanti-qualitativo della frazione di Cisano di Bardolino e sulla percezione della distribuzione degli spazi, realizzando così un corretto riassetto urbanistico, atteso da tempo dalla frazione Cisano e sino ad ora non realizzato;
- a consentire la riqualificazione degli spazi pubblici aperti, ove attualmente non esistono percorsi ciclabili, passaggi pedonali dedicati, collegamenti fra le diverse infrastrutture;
- a favorire uno sviluppo turistico orientato verso l'offerta di qualità, con conseguente incremento dell'occupazione;
- ad assicurare un contributo aggiuntivo, rispetto agli ordinari obblighi di legge, da parte dei soggetti privati chiamati ad attuare le modificazioni urbanistiche qui convenute per la realizzazione delle opere pubbliche previste all'interno del perimetro del Masterplan e/o di quelle ricadenti nelle adiacenti aree della frazione di Cisano;

e) che resta chiarito che l'allegato Masterplan ha la finalità di fornire le linee guida di come potrà pervenirsi alla riqualificazione della zona e costituisce una traccia dello sviluppo successivo dell'area, da determinarsi nel dettaglio con la pianificazione successiva ferma restando la tipologia nonché l'impianto morfologico del Masterplan,;

f) che in attuazione del Masterplan sono già state realizzate le *"Schede di Previsione Puntuale"* che hanno la valenza progettuale dello schema edilizio attuativo (PUA) e che vengono allegate alla presente convenzione della quale formano parte integrante.(s1 a s11)

considerato che

a) l'art. 11 della L. 241/1990, per finalità di pubblico interesse senza pregiudizio per i terzi, consente all'amministrazione comunale di concludere accordi con privati finalizzati a determinare il contenuto discrezionale di atti di pianificazione urbanistica;

b) gli artt. 6, 35, 36 e 37 della Legge Regionale del Veneto n. 11/2004, consentono ai Comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, per perseguire la perequazione urbanistica, per individuare gli interventi di miglioramento della qualità urbana

si conviene

1) Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente accordo.

2) Il Comune, Camping Cisano Spa e Eredi Delaini concordano su quanto di seguito indicato e, conseguentemente, assumono reciprocamente i relativi obblighi per realizzare quanto ivi previsto.

3) Il Comune si impegna ad introdurre negli strumenti urbanistici previsti dalla legge e comunque nel piano degli interventi (PI) o in qualsiasi altro strumento che produca i medesimi effetti del piano degli interventi, per la parte che interessa il presente accordo;

3.1 un'area a destinazione turistico alberghiera di espansione di 17.059 mq circa, con possibilità di realizzare una struttura alberghiera di 26.000 mc urbanistici, contrassegnata con il colore arancione nella scheda esplicativa che costituisce l'allegato 7, distinta al catasto terreni del Comune di Bardolino, foglio 13, mappali n. 105 (parte), 106 (parte), 1.333 (parte), 1231 (parte) (come da estratto catastale riportato nella scheda

DB FD AD

che costituisce l'allegato 8);

3.2 un ampliamento della struttura già esistente (Campeggio S. Vito) con un'ulteriore area di complessivi 44.537 mq circa, in ciò inclusa l'area indicata nella scheda allegata 7 con le sigle D5/1 quest'ultima da destinare esclusivamente alla realizzazione di piazzole, debitamente attrezzate per l'utilizzo delle stesse con allestimenti mobili ai sensi dell'art. 26 comma 2 della legge regionale 14.06.2013 n. 11, con esclusione di qualsiasi altro edificio o manufatto, anche accessorio, sopra o sotto il suolo. L'area è contrassegnata con il colore viola nella scheda che costituisce l'allegato 7 ed è distinta al catasto terreni del Comune di Bardolino al foglio 13, mappali n. 106 parte, 107 parte, 199 parte, 105 parte, 1342, 121, 200, 1022, 1025, 325, 1034, 1023, 326, 1333 (parte).

3.3 lo spostamento della strada comunale ricadente all'interno dell'ambito di intervento, indicata, con colore verde, nella scheda che costituisce l'allegato 10 con sua sdemanializzazione e cessione in permuta a Camping Cisano Spa, con previsione di una nuova strada comunale, come indicato, con colore blu, nella scheda che costituisce l'allegato11.

4) A fronte degli obblighi assunti dal Comune (da considerarsi tutti essenziali per Camping Cisano Spa ed Eredi Delaini), Camping Cisano Spa e Eredi Delaini e si obbligano:

4.1 a realizzare sull'area distinta al catasto terreni del Comune di Bardolino, foglio 13, mappale n. 1231, 72 parte e 73 parte, per complessivi 4.700 mq, un parcheggio pubblico ed a cederlo gratuitamente al Comune, per un totale di circa 130 posti auto; la

DB FD AD

realizzazione del parcheggio sarà a carico di Camping Cisano e dovrà avvenire previa presentazione di progetto a spese di Camping Cisano da approvarsi da parte del Comune, da redigersi secondo criteri di un corretto inserimento ambientale e secondo le linee guida del Masterplan e delle "*Schede di Previsione Puntuale*"; il progetto dovrà essere corredato di analitico computo-metrico, che dovrà prevedere una spesa non superiore a 240.000 euro (le somme si intendono oltre IVA di legge ove dovuta).

Resta chiarito che:

a) una volta presentato e approvato il progetto, eventuali differenze dei costi in meno rispetto all'importo di 240.000 euro (le somme si intendono oltre IVA di legge ove dovuta) resteranno a vantaggio del Comune di Bardolino cui, pertanto, andrà pagata l'eventuale differenza tra l'importo di 240.000 euro (le somme si intendono oltre IVA di legge ove dovuta) e quanto effettivamente pagato;

b) il Comune si riserva di richiedere la realizzazione di un progetto che abbia costi superiori a quelli qui previsti, assumendosi, in tal caso, il relativo maggior onere;

c) la gestione della gara ad evidenza pubblica per la scelta dell'appaltatrice sarà a cura della parte privata, e dovrà assicurare il pieno rispetto della normativa vigente;

4.2 a riordinare l'area cimiteriale di 2.636 mq circa con realizzazione di un parcheggio e di un percorso ciclopedonale carrabile di circa 2.225 mq. nell'area contraddistinta con i mappali 107 (parte), 199 (parte), 105 (parte), 72 (parte), 73 (parte) nella planimetria del Masterplan (adiacente

DB FD AD

al cimitero), e a cedere gratuitamente dette aree ed opere al Comune, il tutto previo conforme mutamento della destinazione dell'area nel piano degli interventi. Il riordino dell'area e la realizzazione del parcheggio e del percorso ciclopedonale carrabile sarà a carico di Camping Cisano e dovrà essere effettuata sulla base di un progetto che rispetti le linee guida del Masterplan e delle "*Schede di Previsione Puntuale*", da redigersi da parte di Camping Cisano Spa, a sue spese e da approvarsi da parte del Comune.
Il progetto dovrà essere corredato di analitico computo metrico, che dovrà prevedere una spesa non superiore a 120.000 euro (le somme si intendono oltre IVA di legge ove dovuta) per il parcheggio e a 40.000 euro (le somme si intendono oltre IVA di legge ove dovuta) per la pista ciclabile.
Resta chiarito che:
a) una volta presentato e approvato il progetto, eventuali differenze dei costi in meno rispetto agli importi di 120.000 euro e 40.000 euro sopra indicati resteranno a vantaggio del Comune di Bardolino cui, pertanto, andrà pagata l'eventuale differenza tra 120.000 Euro e 40.000 Euro e quanto effettivamente pagato;
b) il Comune si riserva di richiedere la realizzazione di un progetto che abbia costi superiori a quelli qui previsti, assumendosi, in tal caso, il relativo maggior onere;
c) la gestione della gara per la scelta dell'appaltatrice sarà a cura della parte privata, e dovrà assicurare il pieno rispetto della normativa vigente;
4.3 a realizzare e cedere al Comune, in permuta con il sedime della attuale strada comunale di cui al precedente art. 3.2, la nuova strada

comunale adiacente al parcheggio di cui al precedente punto 4.1., indicata nella scheda che costituisce l'allegato11, ove l'area è indicata con il colore blu. La realizzazione sarà a carico di Camping Cisano e dovrà essere effettuata sulla base di un progetto, da redigersi a cura e spese di Camping Cisano Spa da sottoporsi alla preventiva approvazione del Comune; completo di computo metrico estimativo. La gestione della gara per la scelta dell'appaltatrice sarà a cura e spese di Camping Cisano.

4.4 Una volta che il PI abbia introdotto la prevista destinazione ad E.R.P. sull'area contraddistinta con il colore rosa nella scheda che costituisce l'allegato7, a stipulare un'apposita convenzione con il Comune, di contenuto equivalente, anche per quanto concerne le quantità e le destinazioni della cubatura realizzabile, a quella a suo tempo stipulata dal Comune nell'area di Via Fontana (ERP), e a realizzare conseguentemente quanto sarà previsto per tale area dagli strumenti urbanistici nei tempi e modi che saranno indicati nella medesima convenzione.

4.5. Le parti si danno pure atto che Camping Cisano Spa, per la realizzazione del Masterplan, si impegna a cedere gratuitamente a Veneto Strada Spa (o altro ente preposto) un'area di circa 250 mq per la realizzazione della rotonda all'intersezione tra via Pralesi e Via Peschiera, indicata con il numero 5 nella scheda che costituisce l'allegato13, purché le opere che si dovessero realizzare non compromettano la fruibilità del sottopasso esistente e della cabina Enel.

Nel caso in cui l'esecuzione delle opere dovesse danneggiare la cabina Enel e il sottopasso, il Comune si impegna a tenere indenne Camping Cisano S.p.A. e a far sì che le spese di ricostruzione siano a carico della

DB FD AD

ditta appaltante. La concreta identificazione dell'area avverrà in loco sulla base del progetto esecutivo (i lavori di realizzazione della rotonda dovranno essere eseguiti in periodo di chiusura del Campeggio Cisano).

5) In aggiunta agli obblighi indicati al precedente articolo 4, Camping Cisano Spa e Eredi di Alessandro Delaini si obbligano a versare al Comune di Bardolino la complessiva somma di 800.000,00 Euro (le somme si intendono oltre IVA di legge ove dovuta) che dovrà essere destinata dal Comune esclusivamente ad opere preordinate a favorire la frazione di Cisano.

6) La cessione del parcheggio di cui al precedente articolo 4.1, nonché dell'area e delle opere a servizio del cimitero di cui al precedente articolo 4.2. dovranno avvenire entro 120 giorni dall'approvazione del PI sempreché il relativo progetto sia approvato in termini compatibili per la realizzazione del parcheggio. La cessione dell'area per la realizzazione della rotonda di cui all'art. 4.5 avverrà invece entro 180 giorni dall'approvazione del piano degli interventi.

7) La somma di € 800.000 dovrà essere versata come segue:

7.1 € 200.000 entro 7 giorni dall'approvazione da parte del Consiglio Comunale di Bardolino della presente Convenzione, dandosi atto che è interesse comune delle parti realizzare al più presto quanto previsto in Convenzione;

7.2 € 200.000 entro 7 giorni dall'approvazione definitiva del Piano degli

DB PD AD

Interventi;

7.3 € 200.000 entro 60 giorni dall'approvazione del Piano degli Interventi ;

7.4 € 200.000 entro 18 mesi dall'approvazione del Piano degli Interventi ;

8) Resta inteso che sia le obbligazioni di fare di cui ai precedenti art. 4.1, 4.2 e 4.3, con relativi costi da sostenersi da parte di Camping Cisano, sia il pagamento della somma dovuta al Comune di Bardolino di cui all'art. 7, saranno da adempiersi e corrispondersi in aggiunta ai normali obblighi connessi alla urbanizzazione quali derivanti dal rilascio dei permessi per la costruzione, sicché, in nessun modo, essi potranno invocarsi a compensazione, anche parziale, degli oneri suddetti.

9. La cessione dell'area di cui al precedente articolo 4.2 sarà, invece, computata in conto standard. Resta altresì pattuito fin d'ora che, vista la presenza a seguito dell'intervento di standard in eccedenza nella zona (parcheggio del centro di Cisano con relative aree verdi di cui alla presente convenzione), il soggetto attuatore avrà la possibilità di monetizzare gli standard nella misura massima consentito dalla normativa.

10. Resta chiarito che la cessione dell'area di sedime della strada comunale da sdemanializzare e cedere a Camping Cisano Spa indicata nella scheda, che costituisce l'allegato 10 avverrà in permuta con l'area di proprietà di Camping Cisano spa previa realizzazione, sulla medesima, della nuova strada

DB FD AD

comunale di cui all'art. 4.3.

11. Camping Cisano Spa ed Eredi di Alessandro Delaini si obbligano a presentare il progetto per ottenere il Permesso di Costruire inerente la riqualificazione dell'intero ambito del Masterplan, e sulla base delle Schede di Previsione Puntuale come indicato nella presente convenzione, entro 15 giorni dall'approvazione del Piano degli Interventi, da parte del Comune di Bardolino.

In mancanza della presentazione del PdC entro il termine sopra indicato, Camping Cisano ed Eredi Delaini dovranno comunque a semplice richiesta del Comune ed entro i successivi 60 giorni:

- realizzare il parcheggio pubblico di cui al precedente articolo **4.1** e cedere la relativa area.
- realizzare il parcheggio e la pista ciclo-pedonale di cui all'art. 4.2 e cedere le relative aree, salva la facoltà di conteggiare la cessione delle aree in conto standard.
- versare al Comune la somma in denaro di cui al precedente art. 7

12. La trasformazione urbanistica di cui alla presente convenzione, con gli obblighi reciproci che da ciò conseguono, resta espressamente condizionata alla positiva e conforme valutazione da parte degli enti superiori e di tutte le pubbliche autorità coinvolte per legge nel procedimento di approvazione del PI.

DB FD AD

13. Tutte le previsioni urbanistiche che saranno inserite nell'ambito della normativa operativa del P.I. in attuazione del presente accordo, decadranno automaticamente nel caso in cui il Camping Cisano e/o gli eredi Alessandro Delaini si rendano inadempienti anche ad uno solo degli obblighi di fare e/o di dare previsti nel presente accordo e siano trascorsi inutilmente giorni 30 dalla comunicazione da parte del Comune di Bardolino di specifico atto di diffida e messa in mora. In caso di decadenza della normativa operativa di variante tornerà automaticamente in vigore la normativa regolativa attuale, ed i permessi di costruzione, nonché gli altri titoli di legittimazione edilizia nel frattempo rilasciati, dovranno essere annullati e le relative conseguenze edilizie rimosse e messe in pristino, senza che il privato inadempiente, o i suoi eventuali aventi causa, possano nulla pretendere nei confronti del Comune di Bardolino.

14. Costituiscono allegati all'Accordo di Programma.

Allegato 1)	CDU
Allegati 2-13)	Schede esplicative
Schede S1-s11)	Schede di Previsione Puntuale
Allegato14)	Masterplan

Bardolino, lì

Per il Comune di BARDOLINO.....

FD

DB

AD

CAMPING CISANO S.p.A.
SOCIO UNICO
Via Peschiera n. 48 C.P. 126
37011 CISANO di BARDOLINO (Verona)
Tel. 045.6229098 - Fax 045.6229059
Codice Fiscale e Partita IVA: 00771620234
C.C.I.A.A. di VERONA - R.E.A. N° 193141
Cap. Sociale € 832.000,00 int. vers.

Camping Cisano Spa .....

Pietro Delaini.....

Giuseppina Marzan.....

Francesca Delaini.....

Barbara Delaini.....

Federica Delaini.....

Alessandra Delaini.....