

*BOZZA DI ACCORDO TRANSATTIVO PER LA DEFINIZIONE DEL CONTENZIOSO
RELATIVO ALLA LOTTIZZAZIONE “CRESCINI” IN VIA VIVALDI DI ARBIZZANO
DI CUI ALLA CONVENZIONE DEL 08 OTTOBRE 1991 REP. 146182*

Tra

COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA con sede in Negrar di Valpolicella (VR), piazza Vittorio Emanuele II n. 37, c.f. e P.I.v.a. 00251080230, in persona di ..., a ciò autorizzato con delibera di Consiglio comunale n. ...del...;

e

CRESCINI DOMENICO (c.f. **omissis** I), nato a **omissis**
omissis e residente in **omissis**

n. 179.

PREMESSO CHE

1. innanzi al T.a.r. Veneto è pendente il procedimento r.g. nr. 691/2014 promosso dal signor Crescini Domenico con ricorso notificato in data 22.04.2014 con il quale egli chiede: - *l'annullamento dell'ordinanza sindacale contingibile ed urgente n. 6 del 28.01.2014 del Comune di Negrar (il cui contenuto, noto alle parti, si intende qui per riportato); -l'accertamento del perdurante obbligo del Comune di Negrar di acquisire al patrimonio comunale la strada di lottizzazione denominata via Vivaldi, con la fissazione giudiziale del termine entro il quale esso debba provvedervi; - in subordine, l'accertamento della natura di strada vicinale di uso pubblico della strada di lottizzazione denominata via Vivaldi e del conseguente obbligo del Comune di promuovere la costituzione del consorzio obbligatorio di sua gestione, con conseguenziale ordine giudiziale impartito al Comune di provvedervi;*
2. il Comune di Negrar si è costituito ritualmente in giudizio, contestando in fatto e in diritto le domande del ricorrente;
3. il ricorso, dopo diversi rinvii, è chiamato per la discussione all'udienza pubblica dell' 11.12.2025;
4. il contenzioso trae origine dall'esecuzione di un piano di lottizzazione, inizialmente denominato “Flli Crescini” - ora “Crescini” -, che si estende su di un'area in loc. Montericco in Comune di Negrar di Valpolicella, convenzionato con atto del notaio Paolucci rep. n. 6625 del 02.03.1977, sottoscritto dal Comune di Negrar e, tra gli altri, in qualità di co-lottizzante, dal signor Crescini Domenico;

5. per la medesima area, in data 08.10.1991 con atto del notaio Paladini - rep. n. 146182, risulta sottoscritta una seconda convenzione urbanistica, sempre tra il Comune di Negrar e, fra gli altri lottizzanti, il signor Crescini Domenico;
6. la convenzione da ultimo sottoscritta prevedeva tra gli obblighi dei lottizzanti (nonché successori ed aventi causa a qualsiasi titolo): - la cessione a titolo gratuito al Comune di Negrar delle aree per opere di urbanizzazione primaria unitamente alle opere stesse (strade, parcheggi, verde pubblico) per una superficie complessiva di mq. 6.795; - l'assunzione a loro carico degli oneri relativi alle strade residenziali, spazi di sosta e per parcheggi, rete idrica, fognatura bianca e nera, rete di distribuzione energia elettrica, telefonica, illuminazione pubblica e spazi verdi attrezzati, compreso tracciamenti dei confini;
7. nella convenzione era, altresì, precisato che "il passaggio di proprietà trasferisce a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere. Sino a quando ciò non avvenga, sarà obbligo dei privati di curarne la manutenzione ordinaria e straordinaria";
8. nel corso degli anni sono sorti diversi contrasti tra le parti aventi ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione (in particolare, ma non solo, della strada denominata 'via Vivaldi'), il loro collaudo, lo svincolo delle polizze fideiussorie, la cessione / acquisizione delle aree destinate a standard e delle opere di urbanizzazione in favore del Comune, la manutenzione di tali aree, in particolare di quelle destinate alla viabilità stradale;
9. a causa della mancata composizione di tali divergenze, risultano ancor oggi di proprietà del signor Crescini Domenico la maggior parte delle aree a standard e delle opere di urbanizzazione previste in cessione nell'ambito del piano di lottizzazione convenzionato;
10. al fine di verificare le possibili soluzioni stragiudiziali del contenzioso in essere, con delibera n. 77 del 06.06.2024 la Giunta Comunale ha approvato, quale nota di indirizzo: a) di provvedere ad una ricognizione delle aree previste in cessione nella convenzione urbanistica rep. n. 146182/1991; b) di verificare il rispetto delle quantità previste e la disponibilità alla cessione da parte degli attuali proprietari (attività portata a termine con la stessa delibera 77/2024); c) di verificare lo stato manutentivo delle reti e dei sottoservizi; d) di eseguire gli eventuali interventi manutentivi funzionali per la presa in carico delle opere da parte del Comune anche a mezzo di accordo transattivo o, in alternativa, di accordo ai sensi dell'art. 11 della l. n. 241/1990, stabilendo l'entità e la tipologia degli interventi manutentivi finalizzati alla messa in sicurezza e presa in carico delle aree previste in cessione;

11. a seguito della ricognizione svolta, per quanto riguarda le proprietà ancora formalmente in capo al signor Domenico Crescini, sono stati individuati nell'ambito del piano di lottizzazione i seguenti mappali previsti in cessione nella convenzione rep. n. 146182/1991 e nei successivi progetti approvati per le opere di urbanizzazione:

catasto terreni del Comune di Negrar di Valpolicella, sez. Parona, foglio 47,

- m.n. 94 di mq. 790; m.n. 673 di mq. 10; m.n. 99 di mq. 2.102; m.n. 562 di mq. 102; m.n. 775 di mq. 6; m.n. 667 di mq. 8, tutti destinati a *strada*;

- m.n. 676 di mq. 425; m.n. 675 di mq. 228; m.n. 493 di mq. 434; m.n. 487 di mq. 1.255, tutti destinati *parte strada, parte verde, parte parcheggi*;

- m.n. 770 di mq. 10; m.n. 974 di mq. 389; m.n. 972 di mq. 7; m.n. 871 di mq. 8; m.n. 968 di mq. 4; m.n. 970 di mq. 19, tutti *destinazione a verde*.

Tali aree sono individuate con specifiche colorazioni nell'allegata planimetria catastale (allegato A);

12. in merito allo stato manutentivo delle reti e dei sottoservizi, i competenti Enti gestori hanno trasmesso al Comune di Negrar di Valpolicella parere favorevole; in particolare:

- Acque Veronesi SCARL con comunicazione prot.21827 del 26.07.2022 ha espresso parere favorevole in relazione alla rete idrica e fognaria della lottizzazione;
- Erogasmet – Reti italiane con nota del 28.02.2022 ha comunicato che la rete distribuzione gas metano è regolarmente in esercizio e collegata alla rete comunale;
- ENEL con nota del 18.05.2022 ha comunicato che la rete distribuzione energia elettrica di Via Vivaldi risulta idonea ed in ottimo stato manutentivo.
- UNIENERGIE con nota del 30.10.2024 prot.28420 ha comunicato che la rete e l'impianto di pubblica illuminazione risulta in uso e funzionante e pertanto ha rilasciato parere favorevole all'utilizzo dell'impianto alle condizioni esistenti;

13. in merito all'efficienza e allo stato manutentivo della rete delle acque meteoriche e della sede stradale, l'Ing. Pesavaneto, appositamente incaricato dal Settore Gestione del Territorio 3, ha trasmesso perizia avente ad oggetto l'idoneità delle opere di urbanizzazione sopra descritte, accertando la funzionalità delle stesse alla data del 22.01.2025 ed indicando le opere ulteriori necessarie per il loro adeguamento; per quanto rileva l'idoneità di via Vivaldi, la stessa è stata dichiarata "non accettabile" e, pertanto, sono state individuate delle opere per la manutenzione straordinaria, quantificate in euro 37.833,96 oltre Iva, oneri per la sicurezza, costo della manodopera e spese tecniche per un importo complessivo pari ad € 54.817,78;

14. è intenzione delle parti porre fine all'annoso contenzioso di cui in premessa e, comunque, prevenirne di futuri in relazione all'adempimento degli obblighi di cui al piano di lottizzazione e relative convenzioni

Tutto ciò premesso, costituente parte integrante e sostanziale del presente accordo, le parti come sopra costituite,

CONVENGONO E STIPULANO

quanto segue:

Art. 1: Il signor Crescini Domenico si impegna a trasferire a titolo gratuito al Comune di Negrar di Valpolicella, che accetta, le aree a standard e le opere di urbanizzazione insistenti sui mappali indicati in premessa, sub lett. 11, di seguito specificati: catasto terreni del Comune di Negrar di Valpolicella, sez. Parona, foglio 47

m.n. 94 di mq. 790, destinazione strada (catastalmente prato arbor., r.d. 2,04, r.a. 1,02);

m.n. 673 di mq. 10, destinazione strada (catastalmente seminativo arbor., r.d. 0,04, r.a. 0,04);

m.n. 99 di mq. 2.102, destinazione strada (catastalmente seminativo arbor., r.d. 12,48, r.a. 9,23);

m.n. 562 di mq. 102, destinazione strada (catastalmente bosco ceduo, r.d. 0,11, r.a. 0,03);

m.n. 775 di mq. 6, destinazione strada (catastalmente bosco ceduo., r.d. 0,01, r.a. 0,01);

m.n. 667 di mq. 8, destinazione strada (catastalmente seminativo arbor., r.d. 0,05, r.a. 0,04);

m.n. 676 di mq. 425, destinazione parte strada, parte verde, parte parcheggi (catastalmente prato arbor., r.d. 1,10, r.a. 0,55);

m.n. 675 di mq. 228, destinazione parte strada, parte verde, parte parcheggi (catastalmente prato arbor., r.d. 0,59, r.a. 0,29);

m.n. 493 di mq. 434, destinazione parte strada, parte verde, parte parcheggi (catastalmente vigneto, r.d. 4,26, r.a. 2,80);

m.n. 487 di mq. 1.255, destinazione parte strada, parte verde, parte parcheggi (catastalmente pascolo, r.d. 0,91, r.a. 0,45);

m.n. 770 di mq. 10, destinazione verde (catastalmente pascolo, r.d. 0,01, r.a. 0,01);

m.n. 974 di mq. 389, destinazione verde (catastalmente seminativo arbor., r.d. 2,31, r.a. 1,71);

m.n. 972 di 7 mq., destinazione verde (catastalmente seminativo arbor., r.d. 0,04, r.a. 0,03);

m.n. 871 di mq. 8, destinazione verde (catastalmente seminativo arbor., r.d. 0,05, r.a. 0,04);

m.n. 968 di mq. 4, destinazione verde (catastalmente prato arbor., r.d. 0,27, r.a. 0,20);

m.n. 970 di mq. 19, destinazione verde (catastalmente seminativo arbor., r.d. 0,11, r.a. 0,08).

Tali aree sono individuate con specifica colorazione nell'allegata planimetria catastale (allegato A); le stesse si intendono cedute ed accettate nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto alle parti.

Art. 2: Il signor Domenico Crescini si impegna a versare al Comune di Negrar di Valpolicella, quale sua quota parte delle spese per la manutenzione straordinaria di via Vivaldi (asfaltatura sede stradale, asfaltatura parcheggi, posizionamento chiusini, segnaletica orizzontale), la somma onnicomprensiva di € 5.088,00 (euro cinquemilaottantotto). Tale importo è stato calcolato in comune accordo tra le parti in misura proporzionale alla cubatura a suo tempo riconosciuta e, quindi, edificata sui lotti di proprietà Crescini all'interno della lottizzazione (pari a mc. 2.037); la somma sarà versata in un'unica soluzione mediante bonifico bancario alla sottoscrizione dell'atto di trasferimento / cessione formale dei mappali indicati all'art. 1 del presente accordo transattivo.

Art. 3: Il signor Crescini, entro i 30 giorni successivi alla formalizzazione dell'accordo transattivo, rinuncerà, a spese integralmente compensate, al contenzioso attualmente pendenti innanzi al T.a.r. Veneto (procedimento r.g. nr. 691/2014), ovvero, in alternativa, ne chiederà la declaratoria di improcedibilità per sopravvenuta carenza d'interesse a spese integralmente compensate.

Art. 4: Le parti si impegnano a formalizzare la cessione delle aree descritte in premessa in apposito atto pubblico entro 60 giorni dall'approvazione dell'accordo transattivo da parte del Consiglio Comunale; tutte le spese / oneri / imposte e tasse inerenti e conseguenti il presente accordo, nessuna esclusa, sono divise in parti uguali tra le parti; si indica sin d'ora come ufficiale rogante, il Segretario Comunale.

Art. 5: Contestualmente alla cessione di aree ed opere e al pagamento dell'importo pattuito da parte del sig. Crescini Domenico, il Comune svincolerà e restituirà la polizza fideiussoria di € 54.425,26 rilasciata da MAA Assicurazioni s.p.a. a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte dai lottizzanti con la convenzione urbanistica n. 146182 rep. del 08.10.1991, ivi richiamata all'art. 10.

Art. 6: Con l'esatto ed integrale adempimento del presente accordo transattivo, le parti dichiarano di non aver null'altro reciprocamente a pretendere per qualsiasi titolo o ragione che potesse trovare causa nei fatti e negli obblighi richiamati nel presente accordo, avendo esse inteso risolvere e definire in via transattiva ogni controversia collegata e/o connessa;

Art. 7: I procuratori delle parti sottoscrivono il presente atto per rinuncia alla solidarietà ai sensi dell'art. 13, legge 31 dicembre 2012, n. 247.

Negrar, lì