



Comune di  
**Salizzone**

Provincia di  
Verona

**I VARIANTE  
2021  
ACCORDI**

**Elaborato**

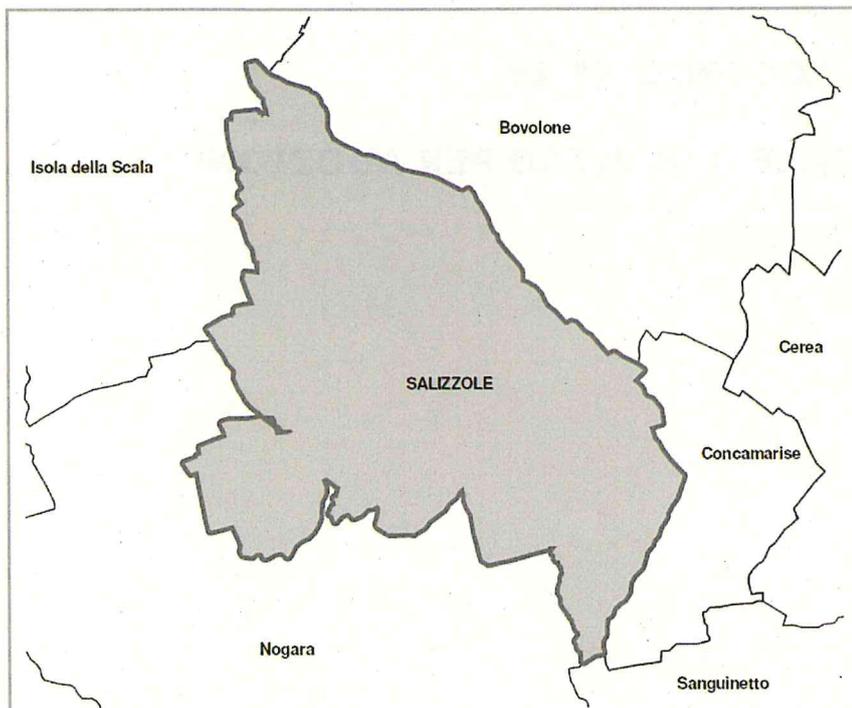
--	--	--

**Scala**

--

**Elaborato Accordi**

**Prima Variante 2021**



**GRUPPO DI LAVORO**

**Ufficio Tecnico Comunale**  
Arch. Diano Zanetti

**Progettista incaricato PI**  
Arch. Emanuela Volta

**Elaborazioni grafiche**  
Dott. Arcangelo Condomitti

**Comune di Salizzone**  
Sindaco Angelo Campi



**Progettista incaricato**  
Arch. Emanuela Volta

Via Belvedere 4D  
37064 Povegliano – Verona

**Novembre 2021**

## **COMUNE di SALIZZOLE**

### **Provincia di Verona**

#### **PRIMA VARIANTE 2021 PIANO DEGLI INTERVENTI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI, ART. 6 L.R. 11/04**

TRA

#### **IL COMUNE DI SALIZZOLE**

Il sottoscritto **ZANETTI DIANO**, istruttore tecnico, nato a Cerea (VR) il 01.10.1961, il quale agisce non in proprio ma come Responsabile del settore edilizia privata/urbanistica, ai sensi dell'art. 109 c. 2 del D.Lgs. 267/2000, in coordinazione con l'art. 24 c. 1 del regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, legale rappresentante del Comune di Salizzole, avente sede nel luogo di stipula (codice fiscale 00709050231 e partita I.V.A. 00660970237), giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 06.03.2013, di qui in avanti indicato come "il Comune", da una parte;

e la Ditta:

**"C.F. DI DANIELI ELISABETTA & C. SOCIETÀ AGRICOLA"** con sede a Bovolone Via Ospedale 4 P. Iva: 03777780234, legale rappresentante, Sig. **FERRARESE EDOARDO**, nato a Isola della Scala il 21/07/1977, residente a Bovolone (VR) in Via Pisa 27, codice fiscale FRR DRD 77L21 E3490;

di qui in avanti indicato anche come "Proponente", dall'altra parte;

#### **PREMESSO CHE**

- la Giunta Regionale con Deliberazione n. 1787 del 8.11.2011 ha ratificato, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. 11/2004, l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale dei Comuni di Sanguinetto, Salizzole, Concamarise e Gazzo Veronese, di qui in avanti denominato "PATI";
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 15.03.2012 è stato approvato il "Piano degli Interventi - Prima fase", successivamente approvato in forma definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 29.05.2012;
- con deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale n. 65 del 30.12.2012 è avvenuta l'illustrazione del Documento del Sindaco attinente al "Piano degli Interventi - Seconda fase" che contiene tra le altre priorità il raggiungimento dell'operatività delle trasformazioni proposte sotto forma di Accordo da parte dei privati ai sensi dell'art. 6, LRV n° 11/04 e che il presente Accordo fa parte delle elaborazioni relative alla Prima Variante alla Seconda fase del PI relativa agli Accordi Pubblico/Privato;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 06.03.2013 sono state approvate le "Linee guida per la presentazione delle manifestazioni di interesse per gli accordi di pianificazione per il P.I.";
- l'Amministrazione Comunale, a seguito dell'approvazione della Seconda Fase del Piano degli Interventi ha raccolto ulteriori manifestazioni di interesse per accordi di pianificazione ai sensi art. 6 della L.R. 11/2004 che sono state ritenute di interesse pubblico e che sono state inserite nella PRIMA VARIANTE 2021 al PI;
- il Proponente ha formulato uno specifico accordo comprendente le modalità di trasformazione territoriale e di calcolo del contributo perequativo;
- come previsto nel PATI il Proponente e il Comune hanno definito nella Proposta i contenuti di dettaglio che il PI dovrà recepire;
- la Proposta avanzata risulta coerente e compatibile con il PATI e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;

- dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi;
- **dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione da parte del Comune di un valore economico significativo pari a € € 20.740,00= (diconsi Euro ventimilasettecentoquaranta/00).**
- Si considerano le spese tecniche quantificate in € 1.000 al netto di Iva e inarcassa.

## **SI CONVIENE QUANTO SEGUE**

### **Art.1 - Premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

### **Art.2 - Finalità**

Le parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto del presente Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

### **Art.3 - Contributo perequativo**

In particolare, il Proponente, a garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti, presenta in allegato la ricevuta di versamento al Comune del **pagamento in due soluzioni** del contributo perequativo straordinario di urbanizzazione pari all'importo di € **20.740** = (diconsi Euro **ventimila/00** ).

La prima rata del versamento si intende da versare a seguito della Delibera di Adozione entro il 31 gennaio 2022;

- Pagamento I rata: € **10.370,00**

La seconda rata si intende da versare entro 30 gg dall'efficacia del PI (15 gg dalla pubblicazione sull'Albo Pretorio).

In concomitanza al versamento della prima rata verranno versate le spese tecniche per un tot di € **1.268,80 (corrispondenti a € 1.000,00 netti)**.

- Pagamento II rata: € **10.370,00**

Il Comune si impegna, a recepire nella proposta di approvazione del PI e rendere operativi i contenuti urbanistici della Proposta presentata dalla Ditta secondo le indicazioni descritte negli elaborati di variante.

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di rilascio del titolo abilitativo.

In sede di rilascio del permesso di costruire potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

Il contributo perequativo può essere versato anche in un'unica rata prima dell'approvazione della Variante in Consiglio Comunale.

### **Art.4 - Validità dell'accordo**

La validità del presente accordo cessa in caso di mancato inserimento nel PI dei contenuti previsionali urbanistici richiesti entro il termine di mesi 12 dalla sottoscrizione.

### **Art.5 - Attuazione degli interventi**

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire.

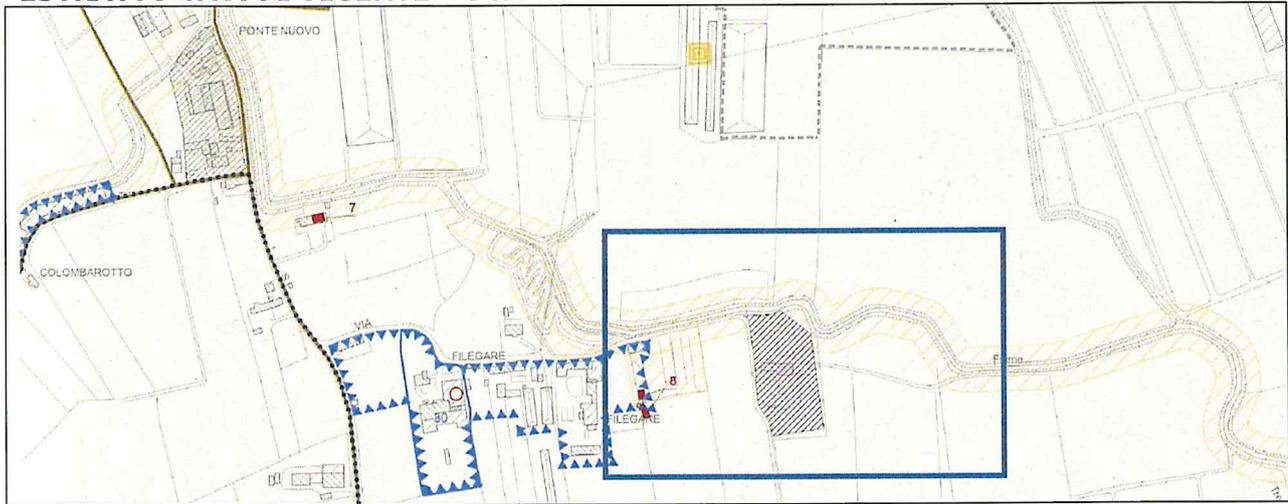
In sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

### **Art.6 - Norme integrative**

**ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI ACCORDO N. 18**

<b>NOMINATIVO ACCORDO: "C.F. DI DANIELI ELISABETTA &amp; C. SOCIETÀ GRICOLA"</b>		<b>ACCORDO N° 18</b>	
<b>ATO di appartenenza</b>	<b>Localizzazione</b>		<b>Richiesta prot. n°</b>
1.8	BIONDE		PROT. 0002969 del 21-04-2021
<b>Modalità di intervento</b>	X Intervento edilizio diretto ■■ Piano Attuativo ■■ Altro .....		
<b>Descrizione richiesta</b>	Viene previsto l'inserimento di una porzione di ambito residenziale a volume dato, a fini non speculativi		
<b>Dati proposti intervento:</b>	Superficie territoriale  mq. 3.600	Volume residenziale:  mc: 3.329	Volume altra destinazione (edifici da riconvertire):  mc: 1860
<b>Norme tecniche Intervento:</b>	■■ Rapporto max. copertura: - ■■ Altezza massima: edificio attuale con possibilità di allineamento delle coperture ■■ Volume massimo: volume esistente		
<b>Prescrizioni per l'attuazione dell'intervento:</b>			
<b>Beneficio pubblico a favore del Comune di Salizzole</b>	<p>Si riporta la proposta perequativa che va a integrare le disposizioni di cui all'Allegato 1, DCC n° 9/2013, considerando un Indice perequativo del 50% in riferimento all'art. 16, c.4, lett. dter del DPR 380/2001:</p> <p><b><u>4.b - Riconversione con cambio d'uso di volume esistente non residenziale in residenziale (in ambiti di edificazione diffusa, Centri Storici frazioni, Corti Rurali, Manufatti significativi, zona agricola)</u></b></p> <p>i parametri per il calcolo €/mc assumono i seguenti valori:  <b>V.ICI 1</b> = Zona C2 espansione residenziale da urbanizzare = <b>35,00 €/mq.</b>  <b>V.ICI 2</b> = Valore agricolo medio per coltura a seminativo = <b>5,00 €/mq.</b>  <b>IT</b> = <b>1,0 mc/mq.</b>  <b>Ip</b> = <b>30%</b>                  Si ottiene quindi:  <b>Vp</b> = (35,00 €/mq - 5,00 €/mq) x 30% x 1,0 = (30,00 €/mq x 30%) x 1,0 =                  = <b>9,00 € x 1,0 = 9,00 €/mc</b></p> <p><b>Il volume da recuperare risulta pertanto di 1860 mc → € 16.740</b></p> <p>Si considera la richiesta integrativa relativa alla possibilità di modificare le forometrie come un vantaggio da acquisire attraverso la definizione di una perequazione che, non essendo definita all'interno della delibera originaria, si quantifica a corpo in <b>€ 4.000</b> (considerate le possibilità operative di realizzare interventi in zona agricola che si differenziano dalle norme previste dal prontuario per la zona agricola, in riferimento alle nuove aperture di progetto che prevedono ampie vetrate).</p> <p><b>Contributo perequativo totale: € 20.740</b></p>		

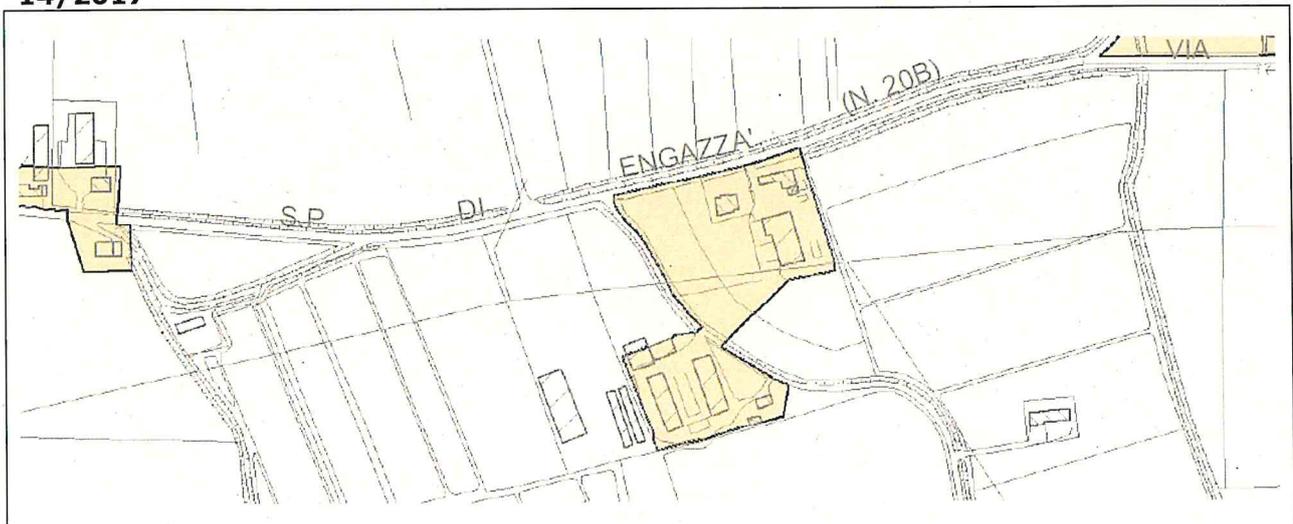
**ESTRATTO TAV. PI VIGENTE – SCALA 1:5000**



**ESTRATTO TAV. PI VARIATO – SCALA 1:5000**

L'ESTRATTO DI PI VARIANTO VIENE INSERITO A SEGUITO DELL'ADOZIONE DELL'ACCORDO PARTE DEGLI ELABORATI DI PROGETTO

**ESTRATTO TAVOLA N° 5 PATI – AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA LRV N° 14/2017**







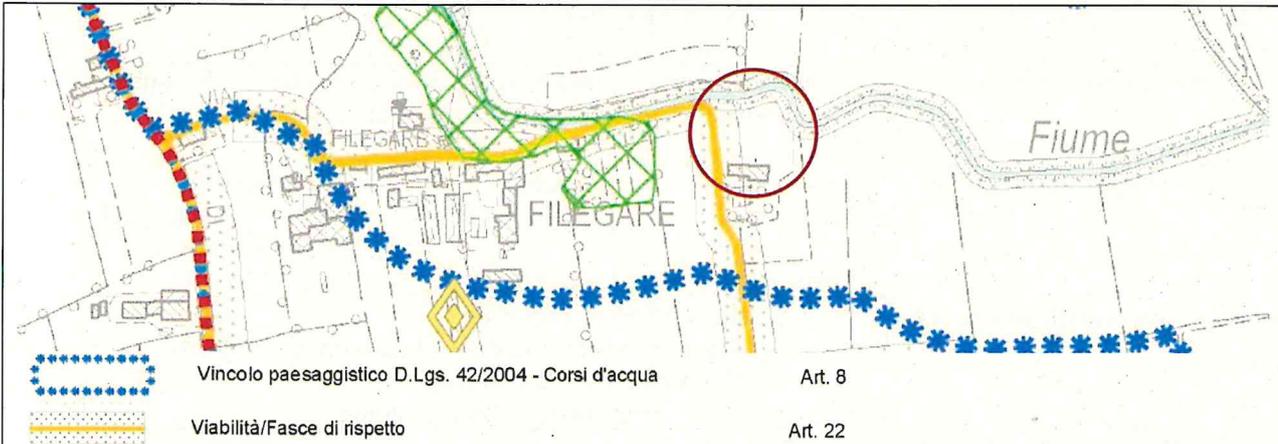
**ESTRATTO ORTOFOTO**



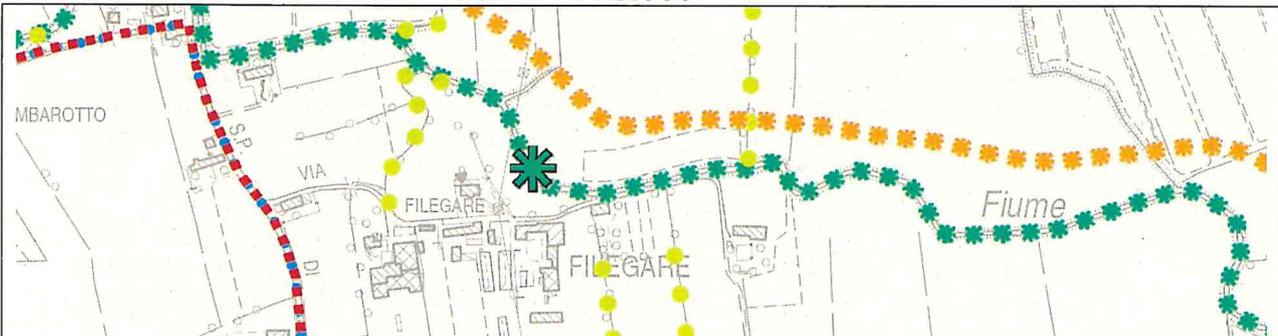
ALLEGATO GRAFICO:

ATO 1.8	Località: BIONDE	Nominativo richiedente "C.F. DI DANIELI ELISABETTA & C. SOCIETÀ AGRICOLA"	Accordo n° 18
	Ubicazione: Loc. Filegare		

ESTRATTO TAV. 1 DEL PATI - SCALA 1: 10.000



ESTRATTO TAV. 2 DEL PATI - SCALA 1: 10.000



ESTRATTO TAV. 3 DEL PATI - SCALA 1:10.000



ESTRATTO TAV. 4 DEL PATI - SCALA 1: 10.000



Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

#### **Art.7 – Obbligazioni di carattere generale**

Il Proponente assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora al Proponente dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

#### **Art.8 – Recesso e controversie**

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

In caso di risoluzione del presente accordo per causa non imputabile all'Amministrazione Comunale, nonché in caso di fallimento o di assoggettamento ad altra procedura concorsuale, o inadempimento senza giusta causa dei tempi previsti ai sensi dell'art. 6 del presente accordo, il versamento del contributo perequativo nei termini di cui all'art. 7 del presente accordo rimarranno definitivamente acquisite all'Amministrazione comunale senza alcun obbligo di rimborso o restituzione a titolo di penale per l'inadempimento.

L'inadempimento da parte del privato degli obblighi da parte del privato comporterà la possibilità per l'Amministrazione comunale di recedere dal presente accordo riclassificando l'area oggetto di accordo come da precedente PI vigente.

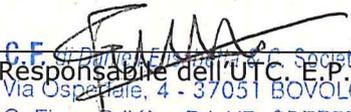
Analogamente, l'inadempimento da parte del Comune comporterà per la ditta proponente il diritto di avvalersi dei rimedi previsti dal Codice Civile e, se del caso, delle norme che regolano l'azione amministrativa della Pubblica Amministrazione.

La risoluzione del presente accordo, a qualunque titolo fosse determinata, costituisce il presupposto per l'approvazione di una specifica delibera dell'organo comunale competente di revoca o decadenza delle previsioni dell'atto di pianificazione territoriale e urbanistica ivi pattuite, e di ogni altro atto o provvedimento presupposto, connesso o consequenziale, ai sensi dell'art. 21 quinquies della legge 7 agosto 1990, n° 241 e smi.

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art.11 comma 5 della Legge 241/90 alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo.

#### **Art.9 – Spese e tasse**

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente Accordo, comprese quelle per la stipula dell'Atto pubblico di registrazione dell'Accordo, sono a carico della parte privata con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e in particolare dei benefici di legge n° 666 del 28/6/43.

Per il Comune "Il Responsabile dell'UTC. E.P."   
Società Agricola  
Via Ospedale, 4 - 37051 BOVOLONE (VR)  
C. Fisc., P. IVA e R.I. VR: 0377773 023 4  
R.E.A. COIAA VR: 365014  
Tel. 045 7102000 - Fax 045 7103944

IL PROPONENTE

VISTO \_\_\_\_\_  
"IL SINDACO"

- la Proposta non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- la suddetta "Proposta di Accordo" risulta accolta dal PI a seguito della deliberazione di Consiglio Comunale n. .... del ..... di adozione della I Variante 2021 al Piano degli Interventi.

#### **VISTO**

- la L.R. 11/2004, che attribuisce al PATI la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e al PI la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;
- l'art. 6 della L.R. 11/2004, che prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede;
- l'art. 75bis - Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati delle Norme Tecniche del PATI, che recita:  
*"Per individuare nel PI le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI.  
A tal fine il Comune può concludere con soggetti privati degli "Accordi" ai sensi dell'art. 6 della legge regionale n. 11/2004 e s.m.i. per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.  
Gli Accordi in oggetto sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione urbanistica, nel rispetto alle previsioni urbanistiche del PATI approvato e della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi e secondo principi di trasparenza ed evidenza pubblica."*

#### **DATO ATTO CHE**

la Proposta, come rappresentato negli elaborati allegati, prevede per l'Area di cui trattasi, nello spirito di una reciproca collaborazione, l'iniziativa di individuazione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione".

Per tale Area la Proposta richiede nella I Variante 2021 al PI la seguente destinazione urbanistica: "zona agricola con accordo";

La Proposta presentata dal Proponente contiene quanto segue:

- indicazione e dati individuativi del Proponente e dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta;
- individuazione degli ambiti di intervento su stralcio tav. 4 del PATI in scala 1:10.000, su PI vigente in scala 1:5000 e su planimetria catastale in scala 1:2.000;
- documentazione fotografica con planimetria indicante i punti di ripresa;
- Calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione da farsi sulla base dei "Criteri per la definizione del contributo perequativo degli accordi di pianificazione per il Piano degli Interventi" approvati con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 06.03.2013

#### **CONSIDERATO INOLTRE**

che il Comune, vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. ...., di adozione della Seconda Variante al PI - Seconda Fase, ritiene la proposta del Proponente di rilevante interesse pubblico, in quanto:

- dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PATI;

**I VARIANTE 2021  
LEGGE REGIONALE N. 11/2004 - ART. 6**

**ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI**

**DITTA PROPONENTE:**

**"C.F. DI DANIELI ELISABETTA & C. SOCIETÀ AGRICOLA"  
LEGALE RAPPRESENTANTE FERRARESE EDOARDO**

**ACCORDO N° 18**

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER ADOZIONE**