



# Comune di Caldiero

PROVINCIA DI VERONA

COPIA

N. 33 Reg Delibere

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza STRAORDINARIA

PRIMA Convocazione

Seduta PUBBLICA

**OGGETTO:** URBANISTICA – TERZA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER IL RECEPIMENTO DEGLI ACCORDI DI PROGRAMMA EX ART. 6 L.R. 11/04, ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO E NORMATIVO – ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 11/2004 E S.M.I.

Trasmessa al Coreco di Venezia in data .....

Prot. n. ....

REFERATO DI PUBBLICAZIONE  
(Art. 124 D. Lgs. 18/08/2000, n. 267)

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale su  
conforme dichiarazione del messo che copia del  
presente verbale viene pubblicato il giorno:

22 DIC. 2011

all'Albo pretorio, ove rimarrà esposto per 30  
giorni consecutivi.

22 DIC. 2011

Addi .....



SEGRETARIO COMUNALE

Per i provvedimenti di competenza, copia del  
presente atto viene trasmessa in data .....

al Responsabile dell'Area:

- ☐ AMMINISTRATIVA AFFARI GENERALI
- ☐ ECONOMICO FINANZIARIA CONTABILE
- ☐ TECNICA

L'anno **2011 (duemilaundici)** addì **15 (QUINDICI)** del mese di  
**DICEMBRE** alle ore **20.30** nella Sala Consiliare, presso l'Ex  
Residenza Municipale.

Con inviti diramati in data utile, si è riunito il Consiglio Comunale.

Eseguito l'appello risultano:

Presente Assente

MOLINAROLI GIOVANNI

si

ALBERTI ROBERTO

si

CRIVELLENTI FABIO

si

FRANCHI FABIO

si

DAL SASSO ANDREA

si

VESENTINI GIOVANNI

si

CARPENE FIORENZO

si

ZARDINI ANNA MARIA

si

FERRI ALFONSO

si

LIGORIO UMBERTO

si

POMINI GIORGIO

si

BETTINI MARCO

si

BODINI MARCO

si

CHIECCHI GIUSEPPE

si

LUCCHESI LUCIANO

si

MARCOLUNGO STEFANO

si

DE ROBERTIS LOMBARDI GIANCARLO

si

COATI ALICE (Assessore Esterno)

si

Partecipa all'adunanza il Segretario Generale, Amadori D.ssa  
Maria Cristina.

Il Sig. Molinaroli Giovanni, nella sua veste di Sindaco, constatato  
legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed in-  
vita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindica-  
to, compreso nell'odierna adunanza.



Punto nr. 1\ O.d.g. originario, ora punto nr.2/ O.d.G. integrato

**OGGETTO:** “Urbanistica – 3<sup>a</sup> Variante al Piano degli Interventi per il recepimento degli accordi di programma ex art. 6 L.R. 11/2004, adeguamento cartografico e normativo – Adozione ai sensi dell’art. 18 della L.R. n°11/2004 e s.m.i.”

---

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA EX ART. 49 D.LGS. 18/08/2000, N. 267**

Visto si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

Li 12/12/2011

**IL RESPONSABILE DELL'AREA  
EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA**

F.to Dott. Arch. Alessio Pasetto

---

**Proposta di delibera** di iniziativa del Sindaco, Giovanni Molinaroli.

**Visto** lo Strumento Urbanistico vigente, Piano Regolatore Generale, approvato con delibera di Giunta Regionale n° 4945, del 26.09.1995, e relativa Variante Parziale allo Strumento Urbanistico approvata con deliberazione di Giunta Regionale n° 2133, in data 07.07.2000;

**Visto** il **P.A.T.I.** (Piano Assetto Territorio Intercomunale) adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 09 del 22.03.2007, approvato con Conferenza dei Servivi in data 06.12.2007 e ratificato, ai sensi dell’art. 15, comma 6 della L.R. n. 11/2004, con D.G.R. n. 4152 del 18.12.2007 (pubblicato sul BURV n. 7 del 22.01.2008) vigente dal 06.02.2008;

**Vista** la 1<sup>a</sup> variante al P.I. approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 13.05.2010, relativa al Centro Storico e alle Corti Rurali di antica origine;

**Vista** la 2<sup>a</sup> variante al P.I. adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 25.10.2011, relativa alla ricomposizione cartografica e normativa;

**Verificato** che, secondo i disposti del punto 5 dell’art. 48 della L.R.V. n. 11 del 23.04.2004 il Piano Regolatore attualmente vigente ha valore e efficacia di Piano degli Interventi per le sole parti compatibili con il P.A.T.I.;

**Preso atto** che con deliberazione di Consiglio Comunale n° 27 del 25/10/2011, esecutiva, avente ad oggetto: “*Illustrazione del documento del Sindaco per la 3<sup>a</sup> Variante al Piano degli interventi ai sensi dell’art.18, comma 1 della L.R.11/2004/*” si è dato avvio, secondo quanto previsto dalla normativa regionale con l’approvazione del documento programmatico preliminare, alla procedura per variare il Piano degli interventi;



**Atteso** che il documento del Sindaco poneva quale obiettivo il recepimento delle richieste o proposte pervenute a seguito della deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 in data 27.05.2011 con la quale sono state approvate le linee guida per indirizzi e criteri generali relativi agli accordi pubblico – privato di cui all’art. 6 della L.r. 11/04.

**Ritenuta** la presente variante al Piano degli interventi, che possiamo definire di “Riqualificazione e sviluppo”, ha quale obiettivo di recepire le istanze pervenute a seguito dell’assunzione delle linee guida sopra citate.

**Considerato** che tale operazione ha comportato una prima valutazione da parte della Giunta Comunale con delibera n. 114 del 08/11/2011 e successiva approvazione con delibera n. 130 del 06/12/2011 degli schemi di accordo sottoscritti dalle sotto riportate ditte:

- 1) Storari Franco e Guido;
- 2) Stevanella Rosella;
- 3) Dalla Verde Claudio e Rama Ada;
- 4) Tessari Alberto;
- 5) Pasquali Ottavio per Giunone Srl.

**Dato atto** che si è ritenuto di completare la presente variante al Piano degli interventi con ulteriori modifiche di interesse pubblico quali:

- 1) Individuazione area PEEP in località Bambare la cui realizzazione comporterà la realizzazione di un’area verde e relativi parcheggi.
- 2) Individuazione in Via Roma di un’area da destinare a piazza pubblica e spazio di aggregazione attraverso la demolizione degli edifici esistenti che generano conseguentemente un credito edilizio da riportare nell’apposito registro.
- 3) Stralcio della previsione viaria posta a sud di Caldierino superata dal nuovo innesto con la porcilana.

**Atteso** che è stato inoltre data ulteriore definizione all’aggiornamento normativo con la predisposizione del Nuovo Regolamento Edilizio da parte dell’UTC.

**Dato atto** che ai sensi dell’art. 18, comma 2, della L.R. n°11/2004 e s.m.i., prima dell’adozione dello strumento urbanistico in parola, si è proceduto alla necessaria divulgazione, consultazione e concertazione con i capigruppo consiliari, privati e tecnici e specifico incontro pubblico;

**Dato atto** che il professionista incaricato della redazione di detta 3<sup>a</sup> Variante al Piano degli interventi il Dott. Arch. Daniel Mantovani iscritto al n° 1486 dell’Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e conservatori ha consegnato tutta la documentazione con nota di protocollo n° 14172 del 12/12/2011 composta da:

- ☐ Relazione programmatica;
- ☐ Allegato alla Relazione – Dimensionamento;
- ☐ Allegato alla Relazione – Dimensionamento delle aree a servizi;
- ☐ Tavola n. 1 del Piano degli interventi – Intero Territorio comunale, scala 1:5000
- ☐ Tavola n. 2 del Piano degli interventi – Zone significative, scala 1:2000;
- ☐ Norme tecniche Operative;
- ☐ Allegato alle Norme tecniche Operative – Repertorio Normativo;
- ☐ Banca dati alfanumerica e vettoriale;



- ☐ P.I. per gli ambiti dei centri storici e per il sistema dell'edilizia con valore storico ambientale esterna al centro storico (estratto schede e tavole modificate).

**Visto** il sopra riportato parere di regolarità tecnica a norma dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000, n 267;

## **SI PROPONE**

- 1) Di adottare la 3<sup>a</sup> Variante al Piano degli interventi, redatta dal Dott. Arch. Daniel Mantovani iscritto al n° 1486 dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e conservatori, ai sensi dell'art. 18, comma 2 della L.R. n°11/2004 e s.m.i. e composta da:
  - ☐ Relazione programmatica;
  - ☐ Allegato alla Relazione – Dimensionamento;
  - ☐ Allegato alla Relazione – Dimensionamento delle aree a servizi;
  - ☐ Tavola n. 1 del Piano degli interventi – Intero Territorio comunale, scala 1:5000
  - ☐ Tavola n. 2 del Piano degli interventi – Zone significative, scala 1:2000;
  - ☐ Norme tecniche Operative;
  - ☐ Allegato alle Norme tecniche Operative – Repertorio Normativo;
  - ☐ Banca dati alfanumerica e vettoriale;
  - ☐ P.I. per gli ambiti dei centri storici e per il sistema dell'edilizia con valore storico ambientale esterna al centro storico (estratto schede e tavole modificate).
- 2) Di adottare il “Nuovo Regolamento Edilizio”, redatto dal Dott. Arch. Alessio Pasetto iscritto al n° 984 dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e conservatori, responsabile del settore Edilizia Privata ed Urbanistica.
- 3) Di dare atto che l'ufficio Tecnico Comunale provvederà ad effettuare le procedure di deposito, pubblicazione e raccolta di osservazioni, in ossequio a quanto stabilito dal comma 3 dell'art.18 della L.R. n°11/2004 e s.m.i.;
- 4) Precisare, ai sensi dell'art. 18, comma 3, della L.R. n°11/2004 e s.m.i. e dalla L.R. n°04/2008 e s.m.i., che il deposito degli atti presso l'ufficio Segreteria del Comune di Caldiero, verrà effettuato entro 8 giorni (otto) dalla data di assunzione della presente deliberazione del Consiglio Comunale e che gli stessi rimarranno a disposizione del pubblico per giorni 30 (trenta), dandone notizia mediante affissione pubblica sull'intero territorio comunale, e che il periodo per far pervenire eventuali osservazioni è stabilito in giorni 30 (trenta);
- 5) Di nominare Responsabile del Procedimento, l'arch. Alessio Pasetto – Responsabile del Settore Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Caldiero;

FIRMA DEL PROPONENTE

F.to Giovanni Molinaroli



Il Presidente pone in trattazione la proposta di delibera sopra riportata;

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Vista la proposta di deliberazione ad oggetto **“Urbanistica – 3^ Variante al Piano degli Interventi per il recepimento degli accordi di programma ex art. 6 L.R. 11/2004, adeguamento cartografico e normativo – Adozione ai sensi dell’art. 18 della L.R. n°11/2004 e s.m.i.”** corredata dal prescritto parere a norma dell’art. 49 comma 1 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267;

Considerata la proposta meritevole di approvazione per le motivazioni in essa indicate e con la cancellazione della parola “concertazione” così come da approvazione del Consiglio Comunale, che si recepiscono nel presente provvedimento;

Ritenuta la propria competenza ai sensi del combinato disposto dagli artt. 42 e 48 del citato decreto n. 267/2000;

Dato atto che il Sindaco Molinaroli, data lettura dell’oggetto del presente punto all’O.d.G.,

Preso atto della proclamazione della votazione;

Con voti favorevoli    nr. 12 (dodici) espressi con alzata di mano;

Contrari                    nr.1 (De Robertis)

Astenuti                   nessuno

Su nr. 13    Consiglieri presenti, nr. 13    Consiglieri votanti e nr.17 Consiglieri assegnati ed in carica;

## **DELIBERA**

di APPROVARE integralmente la proposta di cui in premessa che viene inserita nel presente atto come parte costitutiva del medesimo.



## **ALLEGATO A) alla Deliberazione di Consiglio comunale n.33 del 15/12/2011**

Il Sindaco data lettura dell'oggetto del presente punto all'O.d.G., cede parola all'Assessore Ferri.

L'Assessore Ferri riassume l'iter del procedimento, ricordando che a maggio sono state approvate le linee guida: fa presente che sono pervenute varie domande, che sono state analizzate e che solo cinque hanno firmato l'accordo pubblico/privato (ditta Storari, Pasquali, Tessari, Stevanella, Dalla Verde).

L'Opera Pia Da Prato e Foletto non hanno firmato l'accordo, per cui non sono state inserite.

Spiega inoltre che con la presente proposta di delibera si va ad approvare il nuovo regolamento edilizio e ne spiega l'iter.

Prende la parola il Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica, Arch. Pasetto, il quale riassume anch'egli il percorso dell'iter.

Infine con l'ausilio di personal computer e videoproiettore, l'Arch. Mantovani, redattore degli elaborati, illustra le tavole inerenti il presente punto all'O.d.G.

Aperta la discussione intervengono nell'ordine i consiglieri che ne fanno richiesta.

De Robertis: aggiunge anche le sue lamentele per il fatto che la Delibera contiene, come già avvenuto in precedenza, la parola "divulgazione, consultazione, concertazione", che dovrebbero essere state e che invece non ci sono state.

Inoltre si parla della Deliberazione di Giunta comunale 130/2011 che non era presente in cartella e che non risulta essere stata pubblicata. In cartella non erano presenti nemmeno gli accordi in questione, a suo avviso era opportuno ci fossero.

Il Sindaco e De Robertis si confrontano sul discorso della consultazione con i capigruppo: Il Sindaco ricorda a De Robertis di avergli illustrato la questione.

De Robertis: fa presente che erano stati invitati per illustrazione sulla prima Deliberazione di Giunta Comunale, la n. 114. Chiede quindi che venga tolta la parola "concertazione" con i capigruppo perché non c'è stata. Infine chiede se si è trattato di un errore il fatto che nelle norme tecniche si parla di cinque accordi, poi di quattro.

L'Arch. Mantovani, autorizzato a parlare, conferma che si tratta di un puro refuso e che ciò che ha valore normativo sono le Norme Tecniche di Attuazione, mentre la relazione ha solo scopo illustrativo.

De Robertis: entra quindi nel merito del suo intervento.

Innanzitutto Caldiero è un paese territorialmente piccolo, tra grandi strade; con questa situazione può sopportare ancora case? Si addentra poi nel discorso della CASA EX MILANI. Chi ci rimette è il Comune.

E' una vicenda triste, va valutata con attenzione. L'Opera Pia acquista per € 580.000,00, L'ATER progetta, l'Amministrazione ha approvato quel progetto, l'ATER sbaglia le misure e l'Amministrazione riapprova.

Nel 2011, la casa è fatiscente e l'ATER, su sollecito del Comune, dice che si ritira e che abbatte tutto per motivi di sicurezza chiedendo il riconoscimento del credito edilizio per 2700mc. Chi costruisce il parcheggio ed il giardino? Chiede se l'ATER intende recuperare il credito edilizio nell'area PEEP della lottizzazione Bambare. In tale lottizzazione se hai 7700mc previsti se ne aggiungono questi 2700mc dell'ATER, tutti in coro dicono no.

Alla fine chi paga è il comune di Caldiero.

Chiecchi: questo credito dell'ATER è un biglietto che vale molto, che possono spendere ovunque. Ritene che sia un costo per il Comune, l'area che un giorno darete all'ATER la potevate vendere.

De Robertis: l'ATER ha un credito commerciabile nel territorio comunale. Alla fine della storia, l'Amministrazione comunale è colpevole di aver concesso un po' tutto all'ATER. Aveva un contributo di 850.000.000 di lire, ora il Comune dovrà sostenere un onere per sistemare quest'area rimettendoci.



Pomini: sono dieci anni che si dice che bisogna demolire e fare una piazza, sembra uno sperpero, ma è una scelta.

De Robertis: prosegue con la seconda questione che vuole porre e cioè quella del Consorzio Agrario, alle cui spalle sorge la lottizzazione La Meridiana, con problema di mancanza di strade; chiede se si potrebbe guadagnare qualche metro per la strada.

Sindaco: spiega che qui la medesima cubatura esistente verrà disposta in modo diverso, con un palazzo di sei/sette piani ed un supermercato. Sarà cura dell'Amministrazione comunale cercare un compromesso, si è già parlato, anche lui si dice contrario a lottizzazione con un'unica via di entrata/uscita, anche per eventuali problemi in caso di necessità di soccorso. "Abbiamo dato una possibilità vendendola oro". Ci tiene che si costruisca in qualità non in quantità.

Chiecchi: si riferisce al PATI che pone il Sindaco di fronte al privato. Ci tiene a precisare che è una triste situazione e non è la panacea di tutti i mali.

Tutto ciò rende aleatorio il futuro di ogni comune perché la sorte dipende dalla più o meno coscienza dell'Amministrazione, non c'è possibilità di controllo, è rischioso. Un paese non ha un buon futuro se questo dipende da un calendario quinquennale mali occasionali poi però restano indelebili. E ritornando sulla vicenda della casa EX MILANI ribadisce che è un debito per il Comune, è un biglietto che costa molto di più del suo valore. Quando poi l'Amministrazione farà il parcheggio dovrà pagare anche per i danni fatti alle case adiacenti alla stesso. Poi espone lamentele sulle strade, sulle luci; in Via Monte Rocca chiede chi ha fissato il costo di contributo negli accordi pubblico/privato, "avete operato bene?" Con. interesse equilibrato o no?

Sindaco: replica affermando che è stata fatta una valutazione con l'arch. Pasetto, valutando anche cosa è stato fatto in giro, ritenendo congruo il valore di € 30,00

Marcolungo: interviene per chiedere chiarimenti sugli accordi, come mai da 50 ne restano solo 10? Gli altri 40? Avete chiesto un prezzo importante e perciò si sono ritirati?

Ferri: riferisce che le domande pervenute sono nei contenuti profondamente diverse, alcune, inoltre, non rispettando quanto previsto nella delibera del Consiglio comunale n.15 del 27/5/2011 con la quale si approvavano le linee guida per gli indirizzi e i criteri generali relativi agli accordi pubblico/privato non è stato possibile accogliere. Ci si è anche meravigliati della rinuncia, ad accettare l'accordo, da parte dell'Opera Pia Da Prato, in quanto nell'incontro tra i rappresentanti dell'Opera Pia e l'Amministrazione comunale, tutti erano sostanzialmente d'accordo sia sull'intervento urbanistico che sull'ammontare del contributo richiesto in quanto lo stesso era un vero e proprio segnale di contributo di solidarietà.

Una volta predisposto l'accordo così come precedentemente concordato, nessuno si è presentato per la firma.

Vesentini: circa lo spegnimento delle luci, fa presente che i dipendenti non rispondono male, è stato lui. Una persona si è recata in Comune lamentando lo spegnimento di alcune luci, proprio davanti a casa sua. Allora si dice bisogna risparmiare però poi ci si lamenta.

Carpene: un piccolo intervento, sulla questione della casa EX MILANI sono condivisibili le questioni poste dai due, è da venti anni che si vede la casa così. Quale sarebbe la soluzione migliore? Quello dell'ATER è un diritto condizionato. Crede sia cosa buona che la vicenda finisca. Sul regolamento si complimenta con l'arch. Pasetto, chiede tuttavia uno sforzo per semplificare le procedure.

Pomini: si riferisce a quanto detto da Chiecchi sul PATI: non so se questo metodo è meglio o peggio di quello di prima. Quello di prima non poteva andare bene. Per il PRG ci sono voluti sei anni, per l'approvazione. Questo modo di operare avrà qualche pecca ma ha i suoi vantaggi e l'Amministrazione comunale che approva si assume le sue responsabilità. I due strumenti sono PATI e Piano Interventi. Circa la casa EX MILANI è d'accordo con Carpane, la soluzione trovata è buona. Il credito edilizio è uno strumento che permette a chi ce l'ha di utilizzarlo nell'intero comune, e la zona va individuata dal Consiglio comunale.

Chiecchi e Pomini si confrontano ancora sul credito edilizio, sostenendo ciascuno la propria tesi in merito. Chiecchi poi sui lampioni di Via Monte Rocca, precisa che non sono davanti a casa sua.



Franchi: interviene per dare delucidazioni sugli accordi pubblico/privato.

De Robertis: chiede che venga tolta almeno la parola “concertazione” dal momento che non c’è stata.

Segretario, dott.ssa Amadori: si metta ai voti la proposta di delibera con la cancellazione della parola “concertazione”.

Dal momento che nessun altro consigliere ha chiesto la parola in merito, il Sindaco pone in votazione il presente provvedimento.



Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE

F.to Molinaroli Giovanni

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott.ssa Maria Cristina Amadori

---

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo.

Li, **22 DIC. 2011**



IL SEGRETARIO GENERALE

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

(Art. 134 D. Lgs. 18/08/2000, N. 267)

- ☐ si certifica che la suesesa deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune, senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità, per cui la stessa E' DIVENUTA ESECUTIVA ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267.
- ☐ si certifica che la suesesa deliberazione, dichiarata immediatamente eseguibile E' DIVENUTA ESECUTIVA ai sensi del 4° comma dell'art. 134, del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Li, .....

IL SEGRETARIO GENERALE

.....