

S.P. n. 14/2021

**Piano degli Interventi N. 12 del Comune di Caldiero**

▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲

**SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO TRA COMUNE DI CALDIERO**

**E**

**SOGGETTO PRIVATO**

L'anno duemilaventuno (2021), il giorno cinque (5) del mese di maggio in Caldiero (Verona), nella residenza municipale, il COMUNE DI CALDIERO rappresentato da:

FRANCESCA STRAZZA nata a [REDACTED] domiciliato per la carica presso il **Comune di Caldiero**, che interviene e agisce e stipula nella sua qualità di Responsabile dell'Area Urbanistica Edilizia Privata in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Caldiero, con sede municipale in Piazza Marcolongo n° 19 (CF/P.IVA 00252060231) ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett.c) e art. 109, comma 2 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n° 267, e autorizzato alla firma del presente atto con Decreto del Sindaco n. 10/2020, di qui in avanti indicato anche come "**il Comune**" da una parte,

REBONATO FRANCESCA, nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] e residente in [REDACTED], che interviene e agisce e stipula nella sua qualità di proprietario dell'immobile censito al Catasto in comune di Caldiero (VR) al Foglio 3 mappali nn. 226parte e 324parte, in qualità di proponente l'intervento in questione, di seguito denominato "**proponente**" dall'altra parte;

**PREMESSO**

- che il Comune di Caldiero (VR) è dotato di P.R.C. costituito da:
  - P.A.T.I. (Piano Assetto Territorio Intercomunale) adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 09 del 22.03.2007, approvato con Conferenza dei Servizi 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;



- Variante n. 1<sup>^</sup> al P.A.T.I. limitatamente al territorio del Comune di Caldiero ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 14/2017 adottata con D.C.C. n. 3 del 27.02.2019 e approvata con DCC n. 12 del 09.07.2019;
- Variante n. 3<sup>^</sup> al P.A.T.I. di adeguamento al P.T.C.P. limitatamente al territorio del Comune di Caldiero ai sensi della L.R. n. 11/2004 e sm.i. adottata con D.C.C. n. 35 del 27/11/2020;
- P.I. (Piano degli Interventi) per il "Centro Storico e per il Sistema dell'edilizia con valore storico ambientale esterna al Centro Storico" approvato con DCC n. 12 del 13.05.2010 e DCC n. 28 del 29.07.2010;
- 2<sup>^</sup> Variante al Piano degli Interventi per la Ricomposizione Cartografica e Normativa – adottata ai sensi dell'art.18 della L.R. n.11/2004 e s.m.i. con DCC n. 28 del 25.10.2011 – approvata con DCC n. 5 del 14.02.2012, vigente dal 14.03.2012;
- 3<sup>^</sup> Variante al Piano degli Interventi per il recepimento degli accordi di programma ex art. 6 L.R. n.11/2004, adeguamento cartografico e normativa – adottata ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. con DCC n.33 del 15.12.2011 – approvata con DCC n. 9 del 20.03.2012, vigente dal 06.05.2012;
- le seguenti varianti puntuali al Piano degli Interventi a seguito di procedimenti SUAP: "Variante n. 4<sup>^</sup> al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/10 - inerente il cambio d'uso da agricolo a commerciale di parte di fabbricato sito in località "I Caloseni" approvata con D.C.C.n. 40 del 12.09.2013;
- Variante n. 5<sup>^</sup> al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/10 inerente il cambio d'uso da agricolo/spaccio aziendale a commerciale di parte di fabbricato, sito nel Comune di Caldiero (VR) in via Musi, 26, approvata con D.C.C. n° 6 del 15.04.2014;
- Variante n. 6<sup>^</sup> al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/10 per la realizzazione di una struttura agricola produttiva per lo stoccaggio e la lavorazione della frutta ai sensi della Legge Regionale n. 11/2004" approvata con D.C.C.n.31 del 05.08.2014;



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and strokes, is written to the right of the official seal.

- Variante n. 7<sup>^</sup> al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/10 inerente il cambio d'uso per la realizzazione di una casa funeraria e sala del commiato”, in un fabbricato sito in via dell'industria 33/35 Comune di Caldiero ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 55/12 approvata con D.C.C. n.9 del 18.06.2015;
  - Variante 8<sup>^</sup>: “Variante al Piano degli Interventi per il recepimento degli accordi di programma ex art. 6 L.R. 11/2004, e modifiche puntuali” ai sensi dell'art. 18 della L.R. n°11/2004 e s.m.i., adottata con D.C.C. n. 24 del 31.05.2016 e approvata con D.C.C. n. 50 del 29.11.2016;
  - Variante 9<sup>^</sup>:“Variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. n°11/2004 e s.m.i.”, adottata con D.C.C. n. 28 del 05.10.2018 e approvata con D.C.C. n. 53 del 17.12.2018;
  - Variante 10<sup>^</sup>: “LAVORI PUBBLICI: PERCORSO CICLABILE DI CONNESSIONE TRA CALDIERO E CALDIERINO APPROVAZIONE PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA AGGIORNATO E CONTESTUALE ADOZIONE DELLA VARIANTE N.10 AL P.I.”, adottata con D.C.C. n. 49 del 17.12.2018, approvata e dichiarata efficace con DCC n. 13 del 09.07.2019;
  - Variante 11<sup>^</sup>: “Variante tematica e puntuale ” adottata con D.C.C. n. 9 del 30.03.2021;
- che l'articolo 11 della Legge 07/08/1990, n. 241, concernente la partecipazione al procedimento amministrativo, prevede la possibilità per l'amministrazione procedente di “concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero, nei casi previsti dalla legge, in sostituzione di questo;
  - che l'art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241, consente quindi all'Amministrazione Comunale di concludere accordi con soggetti privati, finalizzati a determinare il contenuto discrezionale di atti di pianificazione urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;



- che ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 all'art. 16, al comma c. 4, lett. d-ter) e comma 4 – bis, e ai sensi dell'Art. 35 della L.R. 11/04 è definito il contributo perequativo;
- che il Comune, nell'ambito della propria attività pianificatoria, ritiene che la stipulazione di accordi formati ai sensi del richiamato art. 11 della Legge 241/1990 possa costituire valido strumento per recepire nella pianificazione iniziative di incidenza strategica sull'assetto del territorio, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, dei principi di sussidiarietà, adeguatezza ed efficienza consacrati dal comma 2 dell'art. 2 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11, e senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- il Comune di Caldiero ha in corso di redazione il P.I. (Piano degli Interventi) n° 12 – Variante generale, strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio;
- che il “proponente” è proprietario dell'immobile censito al Catasto terreni in comune di Caldiero (VR) al foglio 3 nn. 226parte e 324parte;
- il “proponente” ha manifestato l'interesse a partecipare alla Variante generale al Piano degli Interventi richiedendo la variazione urbanistica meglio individuata nella proposta prot. **n. 10827/2020**, agli atti del Comune parte integrante del presente accordo anche se non materialmente allegato, e successivi accordi intercorsi tra le parti che si riassumono nei seguenti termini:
- che il suddetto immobile è destinato dal vigente P.R.C. come:
  - in ZTO Centro Storico A/21 isolato 26 con unità edilizia n. 4 soggetta a grado 4 demolizione e ricostruzione con nuova sagoma con una volumetria max ammessa di 685 mc e in parte classificato come Verde Privato sempre all'interno dello stesso ambito di Centro Storico;
- Che il PI in progetto prevederà la seguente destinazione:
  - in ZTO Centro Storico A/21 con unità edilizia n. 4 soggetta a grado 4 demolizione e ricostruzione con disegno di una nuova sagoma rispetto al Piano degli Interventi vigente e con una volumetria max ammessa di 900mc e, quindi, con incremento di volume pari a 215 mc rispetto al



Piano degli Interventi vigente e riducendo l'area destinata a Verde Privato. Gli altri parametri stereometrici per la nuova volumetria sono: superficie coperta massima ammessa corrispondente a 300 mq, altezza massima ammessa pari a 6,5 m e numero dei piani massimo ammesso pari a 2;

- Con deliberazione di Giunta Comunale n. 114/2011 e con deliberazione di Giunta Comunale 148/2020 sono state stabilite le modalità di corresponsione del contributo perequativo in caso di trasformazioni urbanistiche e che, nel caso specifico è stato stabilito l'importo di 30 euro/mc da corrispondere entro la sottoscrizione dell'atto essendo comunque possibile il pagamento in rate di cui la prima anticipata alla sottoscrizione dell'accordo di valore pari al 10% dell'intero importo (il restante fino ad un max di 4 rate semestrali dovrà essere coperto da garanzia fideiussoria valida sin dal momento della sottoscrizione dell'atto d'obbligo che dovrà essere emessa da istituto di primaria importanza nazionale abilitato a secondo i requisiti, le condizioni e di contenuti previsti per i contratti pubblici dal D.Lgs. 5/2016);
- Considerato che per l'intervento previsto è stato quantificato il seguente valore a titolo di contributo perequativo:
  - IMPORTO TOTALE : 215 mc x 30 €/mc= 6.450,00 € versato con bonifico bancario in data 04/05/2021.

#### TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE

##### ART. 1 – PREMESSE

1.1. Le premesse costituiscono parte integrante del presente accordo.

##### ART. 2 – OGGETTO

2.1. Il Comune di Caldiero e il Proponente convengono che nell'area, di cui in premessa, sita in Via Strà, censita catastalmente al foglio n. 3 mappali nn. 226parte e 324parte, attualmente classificata nel vigente strumento urbanistico in ZTO Centro Storico A/21 con unità edilizia n. 4 soggetta a grado 4 demolizione e ricostruzione con nuova sagoma con una volumetria max ammessa di 685 mc venga impressa la destinazione in ZTO Centro Storico A/21 con unità edilizia n. 4 soggetta a grado 4 demolizione e ricostruzione con disegno di una nuova sagoma rispetto al Piano degli Interventi vigente e con una volumetria max ammessa di 900mc e, quindi, con



incremento di volume pari a 215 mc rispetto al Piano degli Interventi vigente e riducendo l'area destinata a Verde Privato;

2.2. Il Proponente dichiara espressamente di avere la disponibilità, nonché la piena proprietà.

#### ART. 3 – IMPEGNI DEL COMUNE

3.1. Il Comune si impegna a dare corso a tutte le iniziative e ad assumere tutti gli atti necessari al recepimento del presente Accordo di pianificazione mediante la variante n. 12 al Piano degli Interventi in corso di redazione affinché l'atto medesimo venga assunto nella pianificazione comunale, ai sensi e agli effetti dell'art. 11 della Legge n. 241/1990 della L.R. 11/04;

3.2. Il Comune si impegna ad assolvere il suddetto obbligo nei più ristretti tempi tecnici necessari mediante adozione della variante alla vigente pianificazione urbanistica e in ulteriori 15 giorni per la sua efficacia a seguito dell'approvazione della variante medesima;

3.3. Resta inteso che l'efficacia degli impegni di entrambe le parti è subordinata all'approvazione definitiva della variante da parte del Consiglio Comunale.

#### ART. 4 – IMPEGNI DEL PROPONENTE

4.1. Il Promotore al fine di migliorare la funzionalità dell'ambito territoriale interessato dal proprio intervento, senza che ciò integri la realizzazione di urbanizzazioni correlate all'intervento e/o esecuzione di opere perequative, si impegna fin d'ora a:

- assumere tutte le iniziative necessarie per integrare l'opera all'interno della Pianificazione Comunale unitamente all'Amministrazione Comunale, fornendo alla stessa ogni necessario supporto tecnico, amministrativo e legale se necessario
- a corrispondere al Comune di Caldiero l'importo del contributo perequativo determinato ai sensi della D.D.C. 148/2020 di euro 6.450,00 (215 mc x 30 €/mc = 6.450,00) versato con bonifico bancari in data 04/05/2021.

#### ART. 5– EDIFICAZIONE E AGIBILITÀ



5.1. L'edificazione dell'intervento, di cui al presente Accordo, sarà effettuata dal Proponente, mediante adeguamento dello strumento attuativo vigente sulle aree di proprietà e il rilascio dei relativi titoli edilizi, entrambi adempimenti che il Comune si impegna ad assolvere nei più ristretti tempi tecnici necessari.

5.2. Le Parti si danno atto che tale obiettivo potrà essere conseguito anche con le modalità semplificate previste dalla vigente normativa qualora ciò fosse ritenuto opportuno dal Proponente.

#### ART. 6 – TRASFERIMENTO AREE E RELATIVE OBBLIGAZIONI

6.1. Il Proponente assume obbligazioni e diritti di cui al presente Accordo per sé, successori ed aventi causa anche a titolo particolare, obbligandosi comunque a trasferire ai propri aventi causa tali obblighi e diritti, rimanendo comunque obbligata in solido del loro adempimento fino all'espresso atto di svincolo da parte dell'Amministrazione.

#### ART. 7 – NORME DI CHIUSURA

7.1. Per quanto non espressamente previsto dal presente Accordo trovano applicazione le disposizioni contenute nell'art. 11 della Legge n. 241/1990 nonché, in quanto compatibili, i principi del codice civile in materia di obbligazione e contratti.

7.2. Le controversie aventi ad oggetto le conclusioni e l'esecuzione degli obblighi derivanti dal presente Accordo sono rimesse alla giurisdizione del Giudice amministrativo<sup>1</sup>.

7.3. Tutti i dati e le informazioni relative all'instaurazione e all'esecuzione del presente, verranno trattati sia in forma cartacea sia con strumenti informatici in modo lecito e secondo correttezza, ai sensi del T.U. in materia di riservatezza, ex Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196.

7.4. Ai sensi dell'art. 21, Legge 19 marzo 1990, n. 55, le Parti si danno reciprocamente atto che non sussistono le incapacità previste dall'art. 32 *quater* del codice penale.

---

<sup>1</sup> Cass. Civ., sez. Unite, ordinanza 17 febbraio 2017, n. 4217, l'art. 11, comma 5, dalla Legge 7 agosto 1990, n. 241 ora, l'art. 133, comma 1, lett. a, n. 2, del D.Lgs. n. 104 del 2010, prevede che sono devolute alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo, fra l'altro, le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi integrativi o sostitutivi di provvedimento amministrativo, configura una ipotesi di giurisdizione esclusiva amministrativa non correlata ad una determinata materia, bensì ad una determinata tipologia di atto, quale che sia la materia che ne costituisce oggetto, Cass. Civ., sez. Unite, ordinanza 9 marzo 2012, n. 3689.

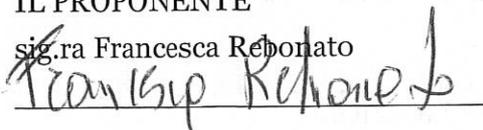


7.5. Il Promotore dichiara espressamente di poter contrarre con la pubblica amministrazione e di rispettare le norme e le misure in materia di prevenzione della corruzione, del codice di comportamento dei dipendenti del Comune.

Letto, approvato e sottoscritto.

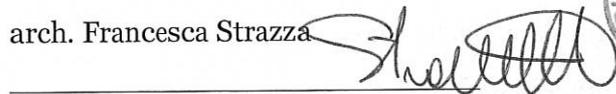
IL PROPONENTE

sig.ra Francesca Rebonato



IL COMUNE DI CALDIERO

arch. Francesca Strazza





L'anno 2021, addì 05 del mese di MAGGIO, io Sottoscritto dott. Nicola Fraccarollo, Segretario Comunale del Comune di Caldiero, ho iscritto la presente scrittura al n. 14/2021 del Repertorio delle scritture private del Comune di Caldiero.

Il Segretario Comunale  
dott. Nicola Fraccarollo



