

S.P. n. 20/2021

Piano degli Interventi N. 12 del Comune di Caldiero

▲ ▲ ▲ ▲ ▲

SCHEMA DI ACCORDO TRA COMUNE DI CALDIERO

E

SOGGETTO PRIVATO

(art. 11 L. 07/08/1990, n. 241 e artt. 6 e 17 comma 4bis della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 e s.m.i.)

▲ ▲ ▲ ▲ ▲

L'anno duemilaventuno (2021), il giorno 6 (sei) del mese di maggio in Caldiero (Verona), nella residenza municipale, il COMUNE DI CALDIERO rappresentato da:

FRANCESCA STRAZZA nata [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,

e

TOFFALETTI TIZIANO, nato a [REDACTED] residente in [REDACTED] che interviene e agisce e stipula nella sua qualità di proprietario per 1000/1000 (millesimi) dell'immobile censito al Catasto in comune di Caldiero (VR) al foglio 8 mappali n. 448, 449 (parte), 450 (parte), in qualità di proponente dell'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 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;
 - Variante n. 1^a 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^a 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 13.05.20101 e DCC n. 28 del 29.07.2010;
- 2^ 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^ 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^ 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^ 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^ 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;
 - Variante n. 7^ 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^: "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^:"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^: "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^:"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 (disciplinati dagli artt. 6, 35, 36 e 37 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11), 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 gli artt. 6, 35, 36 e 37 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 consentono ai Comuni, al fine di rispondere alle richieste di cui sopra, di poter perseguire la perequazione urbanistica, individuare gli interventi di miglioramento della qualità urbana attraverso il credito edilizio e consentire compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree, previa cessione dell'area oggetto di vincolo;
- che il D.P.R. n. 380/2001 all'art. 16, al comma c. 4, lett. d-ter) definisce il "contributo straordinario" e al comma 4 – bis;
- che il Comune, nell'ambito della propria attività pianificatoria, ritiene che la stipulazione di accordi formati ai sensi dei richiamati art. 11 della Legge 241/1990 e artt. 6 e 17 comma 4bis della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 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, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità;
- che il "proponente" è proprietario dell'immobile censito al Catasto terreni in comune di Caldiero (VR) al foglio 8 mappale n. 448, 449 (parte), 450 (parte) e che con istanza prot. 10647/2020 e successive integrazioni ha richiesto di schedare l'area quale "attività produttiva fuori zona";
- che i suddetti immobili sono destinati dal vigente P.R.C. come:
 - Parte zona agricola E (Foglio 8 mappali 449- parte e 450-parte) parte Corte Rurale n. 38 - fabbricati n. 1-2-3-4-5-12- (Foglio 8 mappale n. 448)
- Che il PI in progetto prevederà le seguenti destinazioni:
 - Parte zona agricola E (Foglio 8 mappali 449- parte e 450-parte) parte Corte Rurale n. 38 - fabbricati n. 1-2-3-4-5-12- (Foglio 8 mappale n. 448) con schedatura "Attività produttiva fuori zona" identificata all'interno del perimetro indicato nell'allegata planimetria;

CONSIDERATO:

- Che in questa fase preliminare di elaborazione della proposta di PI, da sottoporre poi all'adozione e approvazione del Consiglio Comunale, sussistono le condizioni previste dalla citata legge regionale per addivenire ad accordo ai sensi degli artt. 6 e 17 comma 4bis della LRV n° 11/2004 e smi;
- Che la proposta risulta essere stata presentata da soggetto avente la disponibilità dell'area oggetto della proposta stessa e comporta l'inserimento negli atti di pianificazione urbanistica comunale, in ragione dei contenuti indicati dalla proposta stessa;
- 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/mq 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 esser coperto da garanzia fideiussoria valida sin dal momento della



Handwritten signature and official stamp of the Comune di Caldiero.

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. 50/2016) o che in alternativa possono essere realizzate dal proponente opere di interesse pubblico di pari importo;

- Con deliberazione di Giunta Comunale n. 46/2021 è stato autorizzato, nel caso di concrete motivazioni di impossibilità da parte dei Privati, il differimento del termine di consegna della polizza a garanzia dell'impegno di corresponsione delle rate di contributo previsto al momento della sottoscrizione dell'atto, al termine massimo di 30 giorni dalla data di adozione della variante urbanistica;
- Che la Giunta Comunale ha approvato il presente accordo con deliberazione n. 46/2021 nei limiti della sua competenza in questa fase procedurale, ossia ai fini della definitiva formulazione della proposta di PI da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, il tutto in conformità alle disposizioni della vigente Legge Regionale del Veneto n° 11/2004 e smi;
- Che questo accordo costituirà un allegato al PI e pertanto diventerà efficace se e quando saranno definitivamente approvati e resi efficaci i correlati strumenti di pianificazione urbanistica.

TUTTO CIÒ PREMESSO

Tra il Comune e il proponente si conclude, ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241 e degli artt. 6 e 17 comma 4bis della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 per l'aspetto urbanistico il seguente accordo convenzionale.

Articolo 1 - Approvazione degli atti

Le premesse e gli allegati sono condivisi, acquisiti e approvati quale parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Articolo 2 - Rapporti con il Piano degli Interventi

Il presente accordo sarà recepito dal Piano degli Interventi n. 12 ai sensi dell'art. 18 della L.R.V. 23/04/2004, e ne costituirà parte integrante.

Articolo 3 - Obiettivi e obblighi dell'accordo convenzionale

Gli obiettivi e obblighi che i soggetti sottoscrittori intendono raggiungere con il presente accordo sono i seguenti:

Il Comune:

SI IMPEGNA

a modificare la pianificazione urbanistica del Piano degli Interventi prevedendo e includendo quanto previsto nella scheda 001- ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA:

- a) Inserimento nella scheda "attività produttiva fuori zona" degli immobili identificati corte rurale 38 – unità edilizia n.1 (individuato in scheda "attività produttiva fuori zona" con lettera C) con conferma attività produttiva esistente e ampliamento dell'attività pari a 2.007 mq all'interno dell'area identificata nella planimetria della scheda
- b) superficie di pertinenza come indicato nel perimetro identificato nella scheda di cui 2.500 mq pavimentati con materiale permeabile da considerarsi superficie utile per l'attività destinata a deposito e stoccaggio dei materiali impiegati dalla attività insediata;



- c) possibilità di demolizione del fabbricato identificato con unità edilizia n. 12 (individuato in scheda "attività produttiva fuori zona" con lettera B) con recupero e accorpamento della volumetria esistente nell'intervento di demolizione e ricostruzione dei fabbricati identificati con unità edilizia n. 2-3-4. L'intervento per tali unità dovrà prevedere altezza massima in allineamento al fabbricato esistente identificato con unità edilizia n. 5 e la ricostruzione dovrà essere realizzata in armonia con il contesto della corte rurale anche con l'impiego di architetture contemporanee. Gli immobili schedati con unità edilizia n. 2-3-4-5 (individuati in scheda "attività produttiva fuori zona" con lettera A) di proprietà manterranno la destinazione d'uso residenziale e attività compatibili con la residenza (uffici e destinazione d'uso necessarie alle attività insediate e schedate) e prevedere relativi standard a parcheggio previsti dalla vigente normativa
- d) Potranno essere realizzate negli spazi di pertinenza strutture aperte e con coperture permeabili funzionali all'attività che non determinano superficie o volume ma per le quali devono essere rispettate le distanze minime previste dal Codice civile
- e) l'adeguamento degli elaborati di P.I. al fine di recepire quanto sopra;

Il proponente:

SI IMPEGNA:

- 1) a corrispondere al Comune di Caldiero l'importo di € 135.210,00 («CENTOTRENTACINQUEMILADUECENTODIECI EURO) quale contributo perequativo secondo il calcolo qui di seguito specificato,
- QUOTA 1 – Ampliamento fuori zona 2.007,00 mq x € 30/mq = € 60.210,00
 - QUOTA 2 – all'interno della superficie di pertinenza sono realizzabili 2.500,00 mq di superficie utile pavimentata permeabile= 2.500,00 mq x € 30/mq (incidenza perequazione) = € 75.000,00.

La modalità di corresponsione del beneficio pubblico corrisponderà alla realizzazione di opere pubbliche ed altro a scomputo dell'importo del contributo perequativo fino a concorrenza della cifra sopra esposta, esclusi IVA e oneri di legge, opere che saranno eseguite dalla ditta Toffaletti Costruzioni Generali srl insediata e schedata come attività produttiva fuori zona Scheda n. 01. Le opere pubbliche da realizzare saranno identificate dall'Amministrazione Comunale con successivo provvedimento.

Le opere di pubblica utilità dovranno essere realizzate entro e non oltre il 31 marzo 2022; nel caso in cui il Proponente non realizzi tali opere entro tale data, lo stesso Proponente dovrà versare all'Amministrazione Comunale l'importo del contributo perequativo nei successivi quindici giorni.

A garanzia della corretta esecuzione del presente accordo, nonché della regolare esecuzione delle opere di pubblica utilità, il Proponente depositerà entro trenta giorni dalla data di adozione della variante urbanistica fidejussione assicurativa emessa da primaria compagnia nazionale valida fino allo svincolo del Comune medesimo, pari al valore di 135.210,00 € a prima richiesta e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. Essa perderà efficacia e verrà restituita in esito o all'integrale pagamento del contributo perequativo dovuto al Comune o alla verifica favorevole dei lavori eseguiti mediante rilascio di certificato di regolare esecuzione. Il rilascio del certificato di regolare esecuzione non esonera il Proponente dalla garanzia per vizi occulti o successivi di cui all'art.1669 del codice civile.

L'impegno di cui sopra è condizionato all'approvazione da parte del Comune di Caldiero del Piano degli Interventi n. 12 che individui la nuova previsione edificatoria sugli immobili di proprietà del proponente e



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

censiti al Catasto in Comune di Caldiero al foglio 8 mappali 448, 449 (parte), 450 (parte)

- A realizzare opportune opere di mitigazione ambientale all'interno dell'area di proprietà quali piantumazione di alberature autoctone a schermatura dell'attività, realizzazione e ristrutturazione dei fabbricati con finiture compatibili con il contesto nella realizzazione dell'opera;

2) A non richiedere e pretendere dal Comune, in nessun caso, la restituzione della perequazione, in tutto o in parte, versata al Comune, nel caso in cui le varianti oggetto del presente accordo siano state introdotte e approvate nel P.I.;

Articolo 4 - Adempimenti, modalità e tempi di attuazione

Le Parti si danno reciprocamente atto che:

- L'allegato con individuazione dei mappali oggetto di accordo e di quanto richiesto fanno parte integrante del presente accordo convenzionale;

Articolo 5 - Efficacia

Le obbligazioni contenute nel presente accordo sono immediatamente impegnative per la parte proponente già al momento della sottoscrizione della proposta. L'efficacia del presente accordo è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Piano degli Interventi n. 12 che sarà adottato dal Comune. Da quel momento saranno, altresì, efficaci le obbligazioni a carico del Comune.

Nel caso in cui il Piano degli Interventi n. 12 fosse approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli descritti nel presente accordo, il presente accordo diverrà automaticamente inefficace se entro i successivi 2 (due) mesi le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti ed interessi. Nell'ipotesi prevista dal comma precedente, così come nell'ipotesi di inadempimento del proponente che determini la risoluzione del presente accordo, il Comune avrà la facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo al proponente.

Articolo 6 - Estensione degli impegni e dei vincoli

Il proponente assume le obbligazioni di cui al presente accordo per sé, successori ed aventi causa anche a titolo particolare e comunque si obbliga, in caso di alienazioni o di costituzioni di diritti reali relativi ad aree od edifici inclusi nell'ambito, a trasferire in capo agli aventi causa tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal presente accordo, che all'atto del trasferimento non fossero, in tutto o in parte, adempiuti.

Articolo 7 - Inadempimento

La violazione del presente accordo ad opera del proponente comporta il ritiro del procedimento amministrativo di pianificazione.

Articolo 8 - Controversie

In caso di controversie inerenti all'esecuzione del presente accordo non risolubili dalle Parti in conformità alla normativa del Codice dei contratti D. Lgs. 163/2006, le stesse sono devolute al giudice ordinario del Tribunale del Foro di Verona.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005

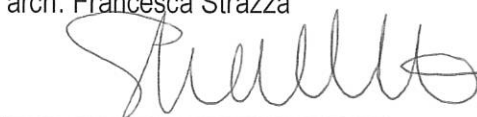
IL PROPONENTE

Toffaletti Tiziano



IL COMUNE DI CALDIERO

arch. Francesca Strazza

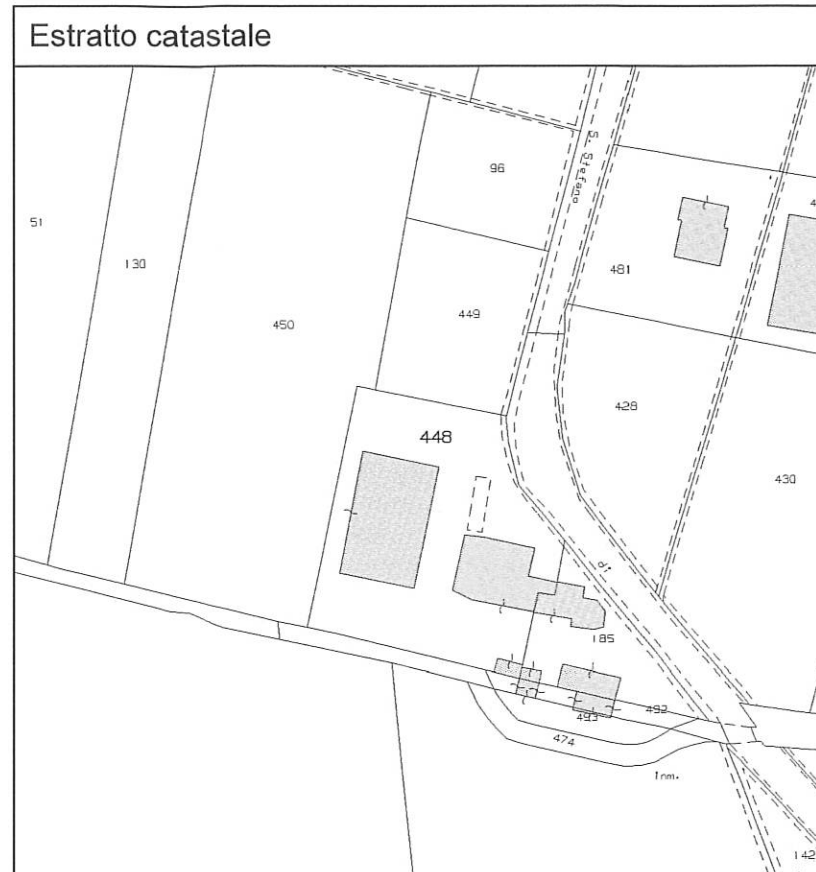
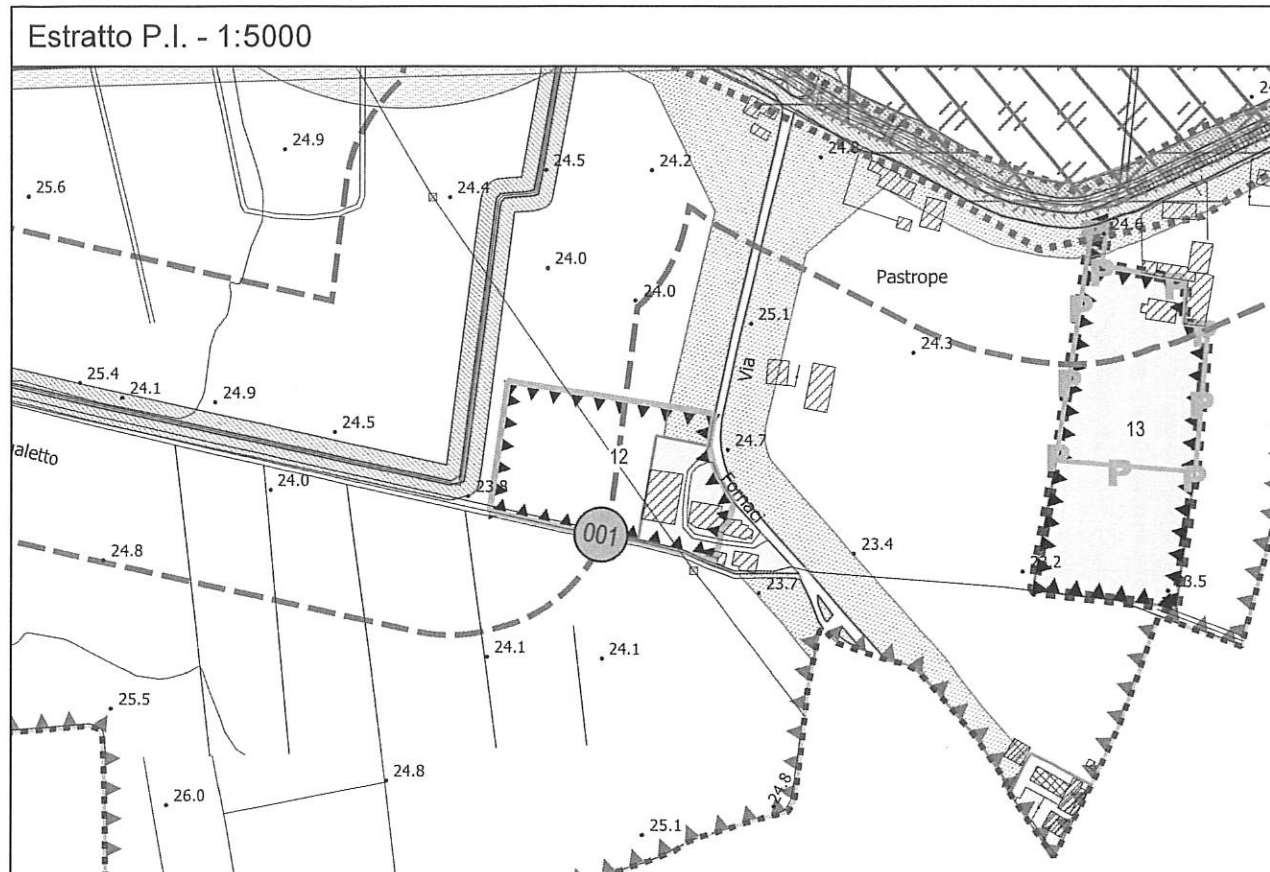


L'anno 2021, addì 06 MAGGIO Sottoscritto dott. Nicola Fraccarollo, Segretario Comunale del Comune di Caldiero, ho iscritto la presente scrittura al n. 20/2021 del Repertorio delle scritture private del Comune di Caldiero.



Il Segretario Comunale
dott. Nicola Fraccarollo





Comune di Caldiero
Provincia di Verona

Piano degli Interventi n.12

SCHEDA ATTIVITÀ PRODUTTIVA IN ZONA
IMPROPRIA
L.R. 11/2004 art. 17.2 lett. i)

001

Denominazione attività:
Toffaletti Costruzioni generali srl

Ubicazione: **Via Buggia**

Descrizione

La Ditta Toffaletti Costruzioni generali srl è presente sul territorio comunale da circa 60 anni ed esercita l'attività nell'ambito dell'edilizia con n. 12 dipendenti. L'accesso avviene da via Buggia.

L'ampliamento è finalizzato a dotare l'azienda di spazi di ricovero delle attrezzature oltre che dotare la sede di uffici a servizio del coordinamento dell'attività. La scheda inoltre include le unità della corte rurale n. 38 identificate con i numeri 1-2-3-4-5-12 prevedendo gli interventi sotto descritti.

E' previsto un ampliamento del fabbricato C esistente, attualmente utilizzato come deposito all'interno dell'area di pertinenza della proprietà.

Interventi ammessi e destinazioni d'uso

Ogni intervento all'interno dell'ambito di pertinenza deve attenersi a quanto previsto dalla presente scheda.

Fabbricato A: destinazione d'uso residenziale e attività compatibili con la residenza (uffici e destinazione d'uso necessarie all'attività, sede aziendale, sala mensa, riunioni e spogliatoi, ecc.).

Fabbricato B: eventuale demolizione e possibilità di recupero volumetria da impiegare nel fabbricato A.

Fabbricato C: conferma attività produttiva esistente ed ampliamento di mq 2.007 per un totale di mq 3077 all'interno dell'area identificata.

Ogni intervento dovrà essere realizzato in armonia con il contesto della corte rurale anche con l'impiego di architetture contemporanee.

Nella superficie di pertinenza come indicato nella scheda potranno essere pavimentati 2.500 mq con materiale permeabile da considerarsi superficie utile per l'attività destinata a deposito e stoccaggio dei materiali impiegati dalla attività insediata.

Potranno essere realizzate negli spazi di pertinenza strutture aperte e con coperture permeabili funzionali all'attività che non determinano superficie o volume ma per le quali devono essere rispettate le distanze minime previste dal Codice Civile.

Dovranno essere rispettate le indicazioni e prescrizioni contenute nelle:

- Valutazione di Compatibilità Idraulica
- Rapporto Ambientale Preliminare

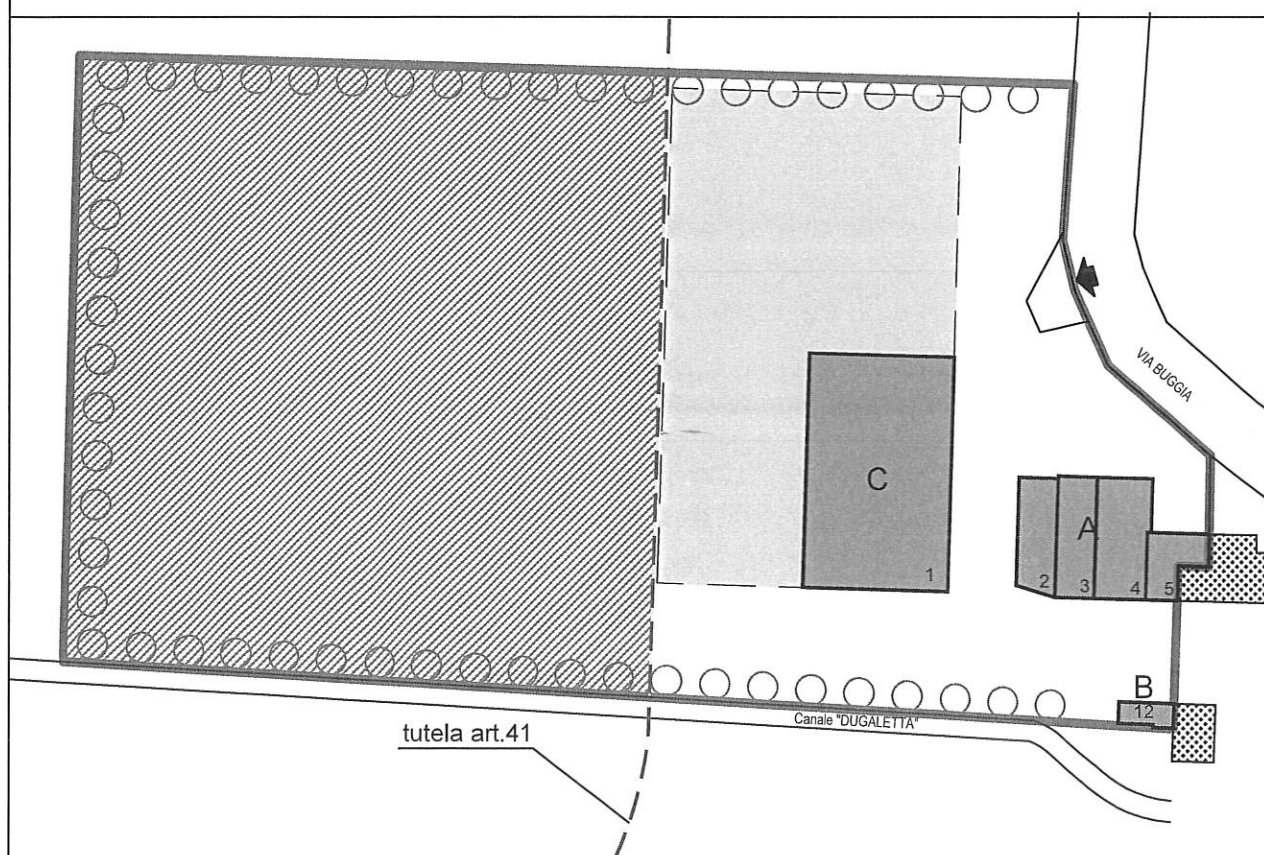
Parametri dimensionali

	Attuale	Progetto
Ambito attività fuori zona	mq 8.000	mq 13.631
Ampliamento attività	-	mq 2.007
Superficie di pertinenza	-	mq 5.000

Planimetria scala 1:1000

LEGENDA

- | | | | | | |
|--|--------------------------|--|--------------------------|--|-----------------------|
| | Limite ambito pertinenza | | Edifici esistenti | | Accesso esistente |
| | Ampliamento edificio C | | Superficie di pertinenza | | Spazio di mitigazione |



Documentazione fotografica

