

X CANOVA
PRATI

MARCO LUCAT - ARCHITETTO

[REDACTED]

Al P.

PG

152725

del 5/6/2014

Spett. Amministrazione Comunale di Verona
Ufficio di Pianificazione Territoriale
Alla c.a. dell'Arch. Mauro Grison

Verona, 26 Maggio 2014

Oggetto. Piano degli Interventi
Richiesta di intervento di ridefinizione dei contenuti della Scheda n. 311, ATO n. 8, in località Bassona ai sensi della D.G.C. in data 02 Aprile 2014 riferita agli Accordi pubblico-privati ex Art. 6 della L.R. 11/2004.

In occasione del Bando finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse per la realizzazione di interventi attuativi del P.A.T., il Signor Mariano Caceffo ed altri presentarono una richiesta di intervento in località Bassona interessante un terreno di proprietà classificato dal P.A.T. come "Area residuale e Periurbana", normata dall'Art. 51 delle N.d.A.

La richiesta venne accettata e normata con la Scheda Norma n. 311, ATO n.8 (All. 1).

Successivamente i presentatori produssero in data 17 Dicembre 2011 (Prot. 281535) una Osservazione, classificata al n. 181, per richiedere, motivatamente, alcune proposte di modifica della struttura interna della Scheda.

L'Osservazione venne accettata e la scheda venne modificata, mantenendo tuttavia i medesimi contenuti della precedente e lo stesso numero di identificazione (All. 2).

Successivamente ancora, con lettera in data 6 Aprile 2012 (Prot. 81676) alcuni fra i richiedenti originariamente firmatari chiesero di poter realizzare un intervento limitato, rispetto al dimensionamento originario della Scheda, in quanto in conseguenza della particolare congiuntura attuale alcuni fra i richiedenti originari avevano deciso il ritiro dall'iniziativa. La nuova individuazione dell'ambito avrebbe potuto essere collocata, se accettata, interamente all'interno di aree di proprietà e di piena disponibilità dei richiedenti rimasti (All. 3).

A questa richiesta l'Amministrazione Comunale rispondeva con lettera in data 19 Giugno 2012 (Prot. 142770) nella quale si evidenziava la possibilità, ai sensi del punto 11 della D.C.C. n. 91/2011, di attuare una variante di questo tipo con riferimento al programma originariamente previsto (All. 4)

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

La richiamata D.G.C. in data 02 Aprile 2014 esprime parere favorevole alla proposta degli Uffici circa la possibilità di procedere al recupero di proposte già approvate ma pervenute parzialmente sottoscritte, e ne precisa le modalità.

In riferimento a questa Deliberazione, pertanto, il Signor Mariano Caceffo, assieme ai Signori Gabriella Caceffo, Rita Caceffo, Renzo Caceffo, Vilio Rosalia, che rappresentano quella parte dei sottoscrittori originari della richiesta che intendono proseguire nella realizzazione del programma costruttivo all'interno di aree di loro esclusiva proprietà e disponibilità, richiedono cortesemente all'Amministrazione Comunale di poter riconfermare nel P.I. Operativo, con carattere prioritario, la parte di Accordo restante, con le caratteristiche e le quantità individuate dagli **All. 5 e 6**, inserendola nella Variante di redistribuzione, senza alcun incremento, anzi, in riduzione delle potenzialità edificatorie originarie.

Allegano alla presente richiesta una copia sottoscritta dello "SCHEMA DI ACCORDO DEFINITIVO DI PIANIFICAZIONE EX ART. 6 DELLA L.R. 23/04/2004, N. 11" come predisposto dalla Amministrazione Comunale.


Dott. Arch. Marco Lucat

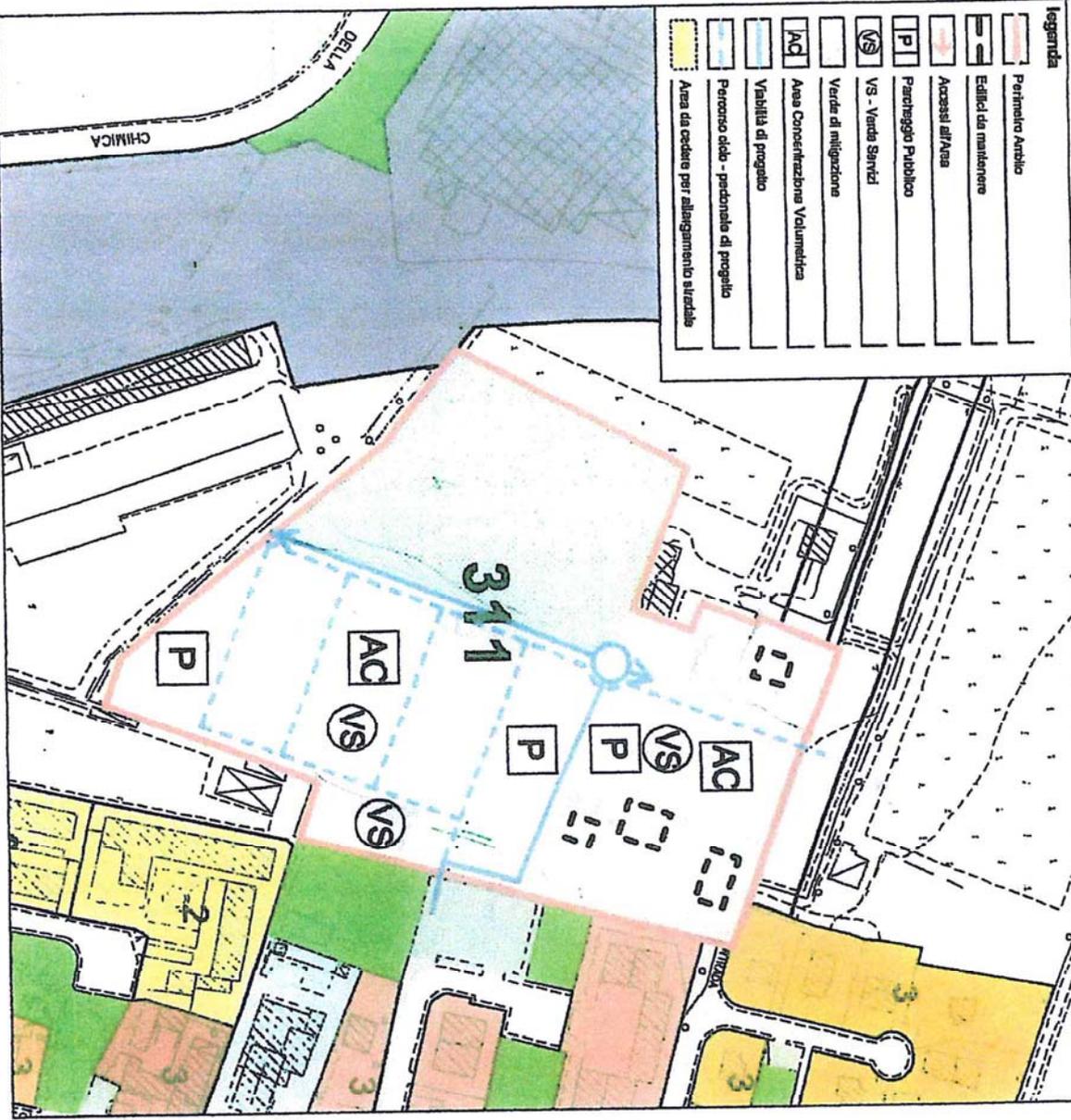
Allegati n. 6 più lo "SCHEMA DI ACCORDO DEFINITIVO DI PIANIFICAZIONE EX ART. 6 DELLA L.R. 23/04/ 2004, N. 11" sottoscritto dai Presentatori.


Vilio Rosalia
Caceffo Gabriella
Caceffo Rita


SCHEMA PROGETTUALE

Legenda

- Perimetrio Areale
- Edifici da mantenere
- Accessi all'area
- Parcheggio Pubblico
- VS - Verde Servizi
- Verde di mitigazione
- Area Concentrazione Volumetrica
- Viabilità di progetto
- Percorso ciclo - pedonale di progetto
- Area da cedere per allargamento stradale



CARATTERISTICHE URBANISTICHE

ST	40.390 mq
Classe Perequativa	n°6
U1 - Abitativi	8.100 mq
U2 - Commerciali	0 mq
U3 - Terziari	0 mq
U4 - Turistici, ricettivi congressuali	0 mq
U5 - Produttivi e manifatturieri	0 mq
U - altro (specificare dest. uso proposta)	0 mq
SUL TOTALE ATTRIBUITA*	8.100 mq
N. Piani Fuori Terra	max n.4
VS	min. 50%

*comprende la SUL esistente

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	<input type="checkbox"/>
PUA	<input checked="" type="checkbox"/>

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

- DIRETTIVE:**
- Il verde di mitigazione può concorrere alla determinazione della VS.

- PRESCRIZIONI:**
- la nuova viabilità deve costituire un limite fisico all'edificazione verso la zona produttiva.
 - dovrà essere prevista una fascia di mitigazione tra la zona residenziale e la zona produttiva che sottolinei la discontinuità tra i due sistemi e che si raccordi con il territorio agricolo contiguo.

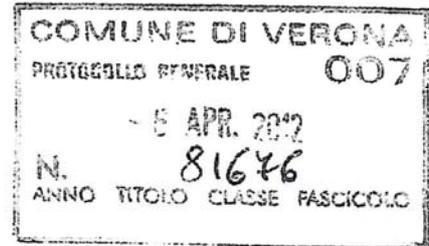


PIANO DEGLI INTERVENTI
 APPROVATA CON D. CO. N. 91 DEL 25/12/2011

ATO 8 REPERTORIO 311
 SCHEDE NORMA

Handwritten signatures and notes:
 Marco Ruffini
 Paolo Ruffini
 Paolo Ruffini
 Paolo Ruffini

Alla c.a. del Signor
Vicesindaco, Assessore all'Urbanistica
del Comune di Verona
Avv. Vito Giacino



ed al

Responsabile del Provvedimento
Arch. Mauro Grison

Verona 06 Aprile 2012

Oggetto: P.I. del P.A.T. di Verona.

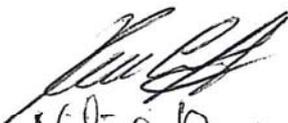
Scheda Norma n. 311 dell'ATO n. 8

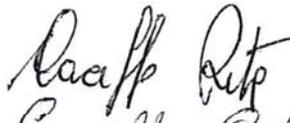
Gentili Signori

con la presente desideriamo anzitutto esprimere il nostro più sentito ringraziamento per l'attenzione con cui, assieme agli Uffici, avete voluto prendere atto di alcune particolari situazioni che avevano caratterizzato la formalizzazione ultima della Scheda.

Desideriamo tuttavia segnalare alla Loro attenzione il quadro complessivo all'interno del quale stiamo attivando le iniziative necessarie per poter realizzare il relativo programma costruttivo.

Nel corso di questi mesi abbiamo contattato numerose Imprese potenzialmente interessabili alla messa in essere, a tal fine, di un accordo operativo con i Proponenti ed abbiamo verificato concretamente, cosa purtroppo ampiamente nota, la difficoltà della congiuntura e le preoccupazioni espresse, da molti Operatori da noi contattati, circa la attuale stagnazione del mercato


Vito Giacino


Raffaele
Greffo Greffo



immobiliare e le difficoltà di reperimento delle adeguate risorse finanziarie.

Una non secondaria e generale preoccupazione evidenziata da tutti gli interlocutori si riferisce al più complessivo rapporto costi - benefici riguardante il programma costruttivo in oggetto ove, a fronte di oneri e doveri complessivamente rilevanti e non attenuabili, si contrappone una soglia dimensionale relativamente modesta.

Il quadro generale della situazione, pertanto, così pesantemente squilibrato rende difficilmente realizzabile l'intervento

Con la presente vorremmo attirare la Loro attenzione su questa particolare, grave situazione e chiedere alla Amministrazione di voler valutare la possibilità di concedere un incremento dell'ordine di circa un 30 %, rispetto al dimensionamento attuale dell'intervento, al fine di riequilibrare l'attuale precario rapporto costi - benefici precedentemente richiamato

Ad integrazione di questa richiesta ci permettiamo di sviluppare una considerazione di carattere generale che ci sembra abbia una sua logica oggettiva e che, riteniamo, rientri all'interno di quel corretto rapporto dialettico che deve sempre esistere fra Amministrazione e Cittadini, in particolare sui temi della programmazione e dell'urbanistica.

Nella impostazione del primo Piano degli Interventi al nuovo P.A.T. di Verona, l'Amministrazione ha valutato il dimensionamento ottimale al fine di soddisfare le necessità di edilizia residenziale nel periodo di validità del P.I.. D'altro canto la difficile contingenza attuale determinerà la mancata attivazione, anche nel settore della residenza, di alcune (ci si augura non molte) Dichiarazioni di interesse inserite all'interno del P.I. stesso.

Con riferimento al caso in oggetto sarà pertanto possibile osservare come l'accettazione da parte della Amministrazione di quanto precedentemente richiesto non porterà ad uno sfioramento delle previsioni complessive di Piano, e neppure di quelle riferite al singolo ATO n. 8, in quanto potrà venire a compensare la mancata attivazione di altri interventi.


Vito Ronchi


Carlo Gallo



Ci auguriamo che l'Amministrazione possa prendere atto della effettiva sostenibilità di quanto richiesto a fronte della effettiva esistenza delle attuali condizioni ostative alla attivazione dell'intervento, e voglia intervenire di conseguenza.

Ringraziando anticipatamente della attenzione che vorrete dare a queste considerazioni, e dichiarandoci sempre volentieri a disposizione per quanto potrà essere utile al riguardo, porgiamo i migliori saluti.

In rappresentanza dei Proponenti

Mariano Caceffo



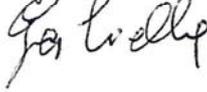
Vito Rosalia



Raffaele



Rita



Felice

Verona 19/06/2012



Egregio Signor
Mariano Caceffo

[REDACTED]
[REDACTED]

Spett.le Studio Lucat – Masi

[REDACTED]
[REDACTED]

e, p.c. Egregio Signor Vice Sindaco
Avv.to Vito Giacino
SEDE

OGGETTO: P.I. – scheda norma n. 311 Ato 8.

Egregi Signori,

con la presente si riscontra la Vostra nota del P.G. n. 81676 del 6.4.2012 segnalando quanto di seguito riportato:

l'Amministrazione è a conoscenza delle difficoltà da Voi manifestate e collegate alla situazione economica e di mercato attualmente in essere.

Il PI, così come approvato con delibera del consiglio comunale n. 91/2011, già contiene una sezione normativa che disciplina criteri e limiti di flessibilità del piano stesso.

In particolare il 1° comma dell'art. 4 delle NTO recita:

“Articolo 04 - Criteri e limiti di flessibilità del PI

1. Ai sensi del comma 3, art. 3 della L.R. 11/2004, il provvedimento di approvazione di un PUA può modificare il PI senza che sia necessaria l'approvazione di una variante secondo i seguenti criteri e limiti:

- a) In tutti i casi specifici previsti dalle presenti norme;*
- b) Variazione del perimetro dell'ambito di intervento previsto dal PI nella misura massima del dieci per cento della misura lineare o alternativamente del dieci per cento della ST, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi;*
- c) Modifiche conseguenti alla definizione esecutiva di infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi;*
- d) Limitatamente ai PUA di iniziativa pubblica o a quelli attuativi di accordi ex artt. 6 o 7 della L.R. 11/2004, le modifiche che comportino una variazione massima del quindici per cento degli*

indici stereometrici di zona o delle previsioni della scheda norma e sempre nei limiti di dimensionamento del PAT per singola ATO. L'incremento di SUL è assoggettato al contributo di sostenibilità di cui al successivo art. 157".

La flessibilità possibile, senza modifiche dell'accordo già in essere e disciplinato dalla scheda norma n. 311, è limitata ad una variazione massima del 15% degli indici stereometrici di zona o delle previsioni della scheda norma.

Il tutto compatibilmente con i limiti di dimensionamento del PAT previsto per l'ATO di competenza.

Appare chiaro che modifiche eccedente il limite sopra indicato comportano necessariamente un nuovo accordo in variante al vigente PI.

Tale possibilità è già stata prevista e motivata in sede approvazione definitiva del Piano.

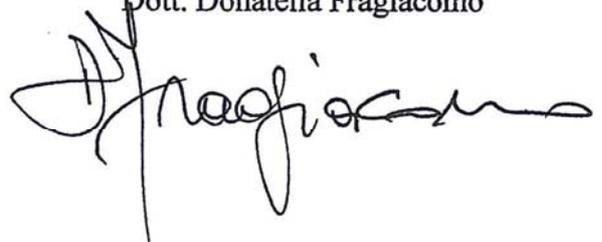
In particolare la deliberazione del consiglio comunale n. 91/2011 al punto 11 del deliberato ha previsto quale atto di indirizzo la seguente previsione:

*"11) di impegnare l'Amministrazione Comunale, nell'eventuale ripianificazione del dimensionamento previsto in quegli accordi pubblico privati ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 che non venissero perfezionati entro i termini indicati all'art. 155 delle NTO del P.I. a causa della grave situazione economica, che attraversa l'Unione degli Stati Europei e che colpisce più di altri il settore dell'edilizia e degli investimenti connessi con particolare attenzione al reperimento del credito bancario, di farlo fra le manifestazioni presenti nel fascicolo 2 denominato "proposte ritenute ammissibili", in quanto quest'ultime hanno seguito un procedimento partecipato attivato con procedure di evidenza pubblica e sono state valutate nella loro ammissibilità dai vari settori comunali ed in particolare dai Consigli di Circoscrizione nel cui territorio ricadono.
Tali ridefinizioni dovranno comunque acquisire il parere delle competenti Circoscrizioni nel rispetto dell'iter procedurale, ferme restando le fasi già espletate".*

Appare chiaro che in ossequio a tale indirizzo dovrà prima verificarsi il presupposto per la ripianificazione del dimensionamento attualmente previsto dalle schede norma.

Si ringrazia per l'attenzione e disponibili per ogni possibile chiarimento si coglie l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

Il Dirigente del Servizio
Amministrativo Urbanistica Peep
Dott. Donatella Fragiaco



Comune di Verona
Servizio Amministrativo Urbanistica Peep
Via Pallone n. 9 - 37121 Verona
Tel. 045-8077518 - Fax 045.8077511
www.comune.verona.it - Partita IVA 00215150236

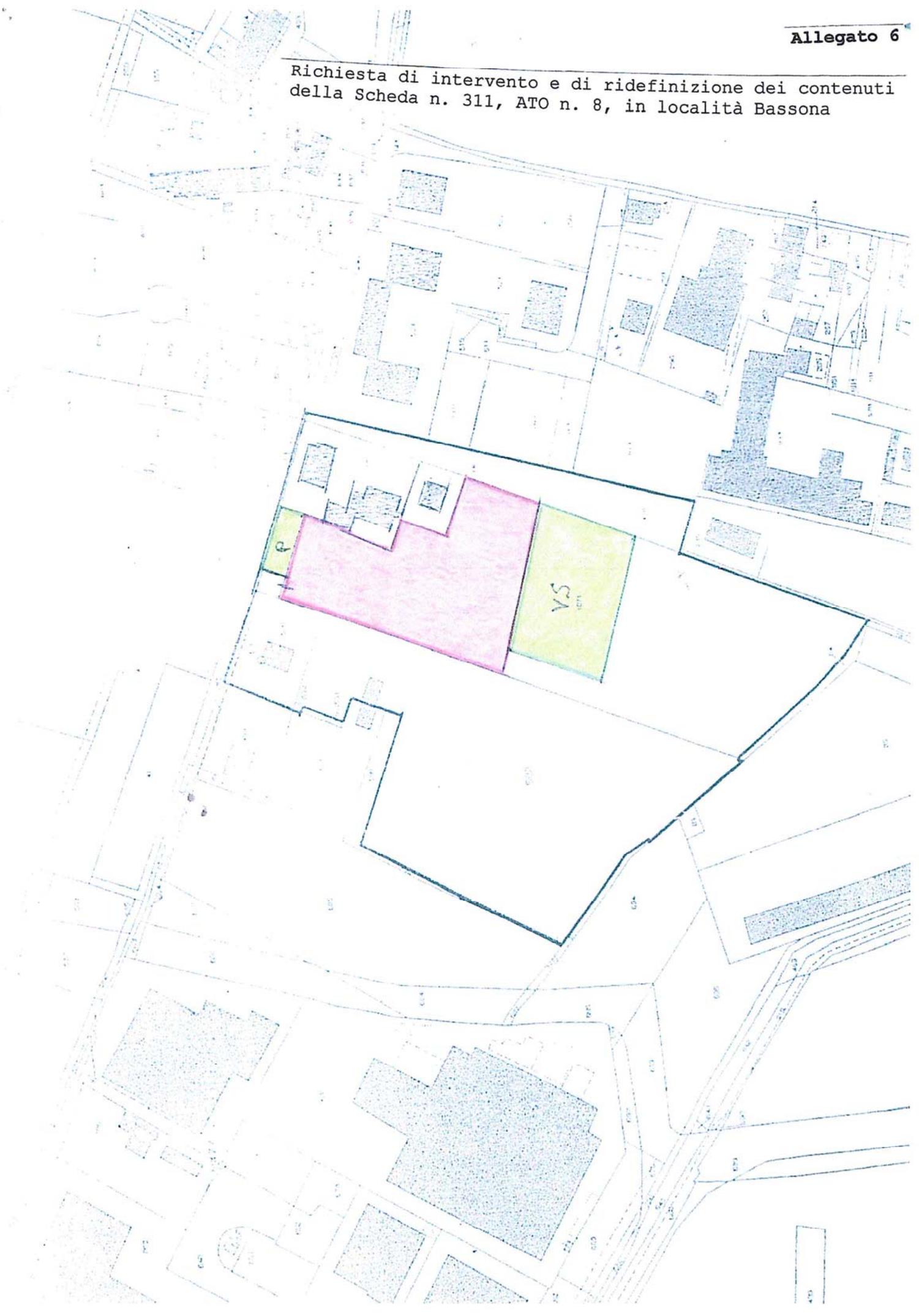
Piano degli Interventi

Richiesta di intervento di ridefinizione dei contenuti della
 Scheda n. 311, ATO n. 8, in località Bassona

Verona, 16 Aprile 2013

ST	9.900 mq.	
Classe perequativa	n. 6	
AC	6.600 mq.	
U1-Abitativo	2.000 mq.	
SUL Totale	2.000 mq.	Equiv. 6.000 mc.
Densità urb. equiv.	6.000 mc./6.600 mq.	= It 0,90 mc/mq.
N. Piani F. T.	2-3	
Abitanti (SUL/66,7)	29,9 = 30	
Parcheggi P1	4mq/10 mq/SUL = 800 mq.	P1
Parcheggi P2	1mq/10 mq/SUL = 200 mq.	P2
VS	50% ST = 3.300 mq. di cui 200 mq.	P2
VM	50% ST - P2 = 3.100 mq.	= VM
Abitanti 30 x 30 mq/ab = 900 mq. VM = 3.100 mq. >> 900 mq.		

Richiesta di intervento e di ridefinizione dei contenuti della Scheda n. 311, ATO n. 8, in località Bassona



SCHEMA DI ACCORDO DEFINITIVO DI PIANIFICAZIONE

EX ART. 6 DELLA L.R. 23/04/2004 N. 11

Tra:

1. Comune di Verona, con sede _____, Via _____ codice fiscale _____, legalmente rappresentato da _____ che nel proseguo del presente atto sarà denominato per brevità "Comune"

2. Sig.i:

- Caceffo Mariano, nato a _____

residente a _____

codice fiscale CCFMRN55T19L781N;

- Caceffo Gabriella, nato a _____

residente a _____

codice fiscale CCFGRL52R48L781X;

- Caceffo Renzo, nato a _____

residente a _____

codice fiscale CCFRNZ61S17B296C;

- Caceffo RITA, nato a _____

residente a _____

codice fiscale CCFRTI58M53L781Q;

- Vilio Rosalia, nata a _____

_____, residente a _____

_____ codice fiscale VLIRSL27M67H608S;

Caceffo Gabriella
Caceffo Renzo
Vilio Rosalia
Caceffo Rita

- Romagnoli Claudio, nato a [REDACTED]

[REDACTED]
codice fiscale RMGCLD55L08B296L;

- Romagnoli Dario Giuseppe, nato a [REDACTED]

[REDACTED]
codice fiscale RMGDGS46M21L781Q;

- Romagnoli Dario Giovanni, nato a [REDACTED]

[REDACTED]
codice fiscale RMGGNN43P29L781S;

- Zamboni Andrea, nato a [REDACTED]

[REDACTED]
codice fiscale ZMBNDR67L26L781V;

- Zamboni Franco, nato a [REDACTED]

[REDACTED]
codice fiscale ZMBFNC54R10L781V;

- Zamboni Marco, nato a [REDACTED]

[REDACTED]
codice fiscale ZMBMRC57P14L781W;

- Zamboni Marta, nata a [REDACTED]

[REDACTED]
codice fiscale ZMBMRT69M46L781P;

- Zamboni Paola Rita., nata a [REDACTED]

[REDACTED]
codice fiscale ZMBPRT56D43L781U;

- Zamboni Renzo., nato a [REDACTED]

Spesso G. Lillo
Spesso R. Rita

Vito Prossimo
Spesso R. Rita

residente a [REDACTED]

codice fiscale ZMBRNZ65E29L781D;

che nel proseguo del presente atto sarà denominata per brevità

“Soggetto attuatore”

PREMESSA GENERALE

Il Comune di Verona è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18.12.2007, efficace, a sensi dell’art. 14 comma 8 della L.R. n. 11/2004, dal 28.02.2008.

Con deliberazione Consigliare n. 39 del 23.07.2008, l’organo deliberativo ha preso atto, ai sensi dell’art. 18, comma 1, della L.R. n. 11/2004, del *“Documento del Sindaco”* relativo al Piano degli Interventi.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 20 maggio 2009, l’Amministrazione ha approvato le linee guida per l’approvazione degli accordi pubblico-privati disciplinati dall’art. 6 della L.R. n. 11/2004. Con tale provvedimento, esecutivo nelle forme di legge, il Consiglio Comunale ha stabilito che lo strumento urbanistico denominato Piano degli Interventi, poteva recepire, in esecuzione del disposto dell’art. 6 della L.R. n. 11/2004, progetti ed iniziative che proponessero interventi di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale.

Per individuare tali iniziative l’Amministrazione Comunale ha scelto di attivare le procedure ad evidenza pubblica, mediante la pubblicazione di n. 2 Bandi. Tali Bandi per la presentazione delle singole manifestazioni di interesse sono stati approvati rispettivamente con deliberazioni di Giunta Comunale n. 183 del 24.06.2009 – manifestazioni di interesse finalizzate alla

Handwritten signatures of officials, including 'Giovanni Spadaro' and 'Vittorio Rinaldi'.

selezione degli immobili nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e / o sostituzione o riqualificazione all'interno dell'ambito territoriale dell'ATO 4 "Città della trasformazione" e Verona Sud, e deliberazione di Giunta Comunale n. 206 del 08 luglio 2009 – manifestazioni di interesse finalizzate alle selezioni degli immobili nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o di sostituzione o riqualificazione all'interno dell'intero territorio comunale.

A seguito della pubblicazione di tali bandi sono pervenute n. 41 manifestazioni per il 1° Bando e n. 615 manifestazioni per il 2° Bando.

Con deliberazione del Consiglio Comunale di Verona n. 59 del 08.09.2011 è stato adottato il Piano degli Interventi predisposto dal gruppo di Coprogettazione così come modificato a seguito delle valutazioni e controdeduzione ai pareri dei Consigli di Circoscrizione e dell'Ufficio e contestualmente sono stati recepite le proposte degli accordi di pianificazione in esso contenuti, come modificate ed integrate dagli elaborati costituenti il Piano adottato.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23.12.2011 è stato approvato definitivamente il Piano degli Interventi del Comune di Verona predisposto dal gruppo di coprogettazione e contestualmente sono stati recepiti gli accordi di pianificazione in esso contenuti come da elaborati modificati a seguito della decisione sulle osservazioni presentate.

Nella delibera del Consiglio Comunale n. 91/2011 si è stabilito altresì, al fine di salvaguardare l'interesse pubblico sotteso agli accordi ex art. 6 L.R. n. 11/2004 così recepiti e modificati dall'Amministrazione mediante singole schede norma, che la superficie utile lorda complessivamente attribuita e

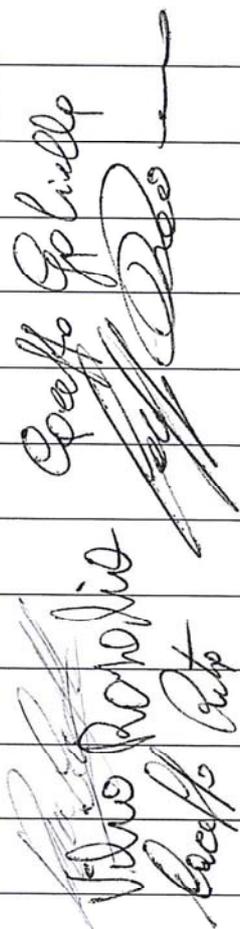
Handwritten signatures and initials in the right margin, including 'G. L. L. L.', 'C. P.', 'U. P.', and 'C. P.'.

indicata in ogni scheda deve intendersi come inderogabile, per quanto riguarda la determinazione del contributo di sostenibilità, come disciplinato dall'art. 157 delle NTO del Piano degli Interventi.

L'art. 6 - *Accordi tra soggetti pubblici e privati* – della L.R. n. 11/2004 prevede che i comuni, nei limiti delle competenze di cui alla predetta legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Gli accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato. Per quanto non disciplinato dalla L.R. n. 11/2004, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 "*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*" e successive modificazioni.

La deliberazione Consiliare n. 91 del 23/12/2011, con la quale è stato approvato il Piano degli Interventi, ha stabilito:

"5) di dare atto che il Piano degli Interventi così approvato conferma gli ambiti degli accordi tra soggetti pubblici e privati, ex art. 6 della L.R.V. n. 11/2004, diretti a recepire nella disciplina della pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;

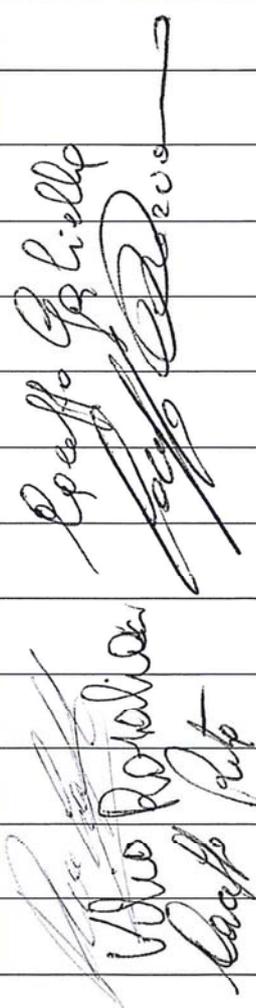


Two handwritten signatures are present on the right side of the page. The upper signature is written in dark ink and appears to be 'Giovanni G. Lillo'. The lower signature is written in blue ink and appears to be 'Vito Romano'.

6) di dare atto che gli accordi tra soggetti pubblici e privati, ex art. 6 della L.R.V. n. 11/2004, recepiti mediante singole schede norma contenute nel repertorio normativo allegato alle N.T.O., con il presente provvedimento di approvazione del Piano degli Interventi, costituiscono espressione della valutazione dell'Amministrazione in merito alle manifestazioni presentate a seguito della pubblicazione dei bandi per la presentazione delle singole manifestazioni di interesse approvati rispettivamente con deliberazioni di Giunta Comunale n. 183 del 24.06.2009 e n. 206 del 08 luglio 2009;

7) di stabilire al fine di salvaguardare l'interesse pubblico sotteso agli accordi ex art. 6 L.R. n. 11/2004 così recepiti e modificati dall'Amministrazione, mediante singole schede norma di cui al precedente punto, che la superficie utile lorda complessivamente attribuita e indicata in ogni scheda deve intendersi come inderogabile, sia per quanto riguarda l'acquisizione del credito edilizio, sia per quanto riguarda la determinazione del contributo di sostenibilità, come disciplinato rispettivamente dagli artt. 157 e 158 delle NTO;

8) di stabilire inoltre, come disciplinato dell'art. 155 delle NTO del PI, che, dalla data di efficacia del Piano degli Interventi, le schede norma di cui ai precedenti punti dovranno essere oggetto di convenzione redatta con atto pubblico a favore del Comune di Verona, e successivamente registrata e trascritta nei modi e termini di legge. In mancanza, l'accordo ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 e le previsioni urbanistiche operative di trasformazione dell'immobile oggetto dell'accordo medesimo così come approvate dal Consiglio Comunale con scheda norma, decadranno, e all'ambito saranno applicabili le norme e le previsioni urbanistiche del PI regolativo;"



Two handwritten signatures are present on the right side of the page. The upper signature is written in black ink and appears to be 'Eraldo G. Lillo'. The lower signature is also in black ink and appears to be 'Vito P. ...'. There are some additional scribbles and marks around the signatures.

Nello specifico il Soggetto Attuatore ha presentato la manifestazione d'interesse prot. n. 267677 in data 17 novembre 2009 per le trasformazioni da effettuare sugli immobili catastalmente distinti in Comune di Verona, foglio 194, mappali, 86, 141, 197, 1071, 1072, 16, 478, 500, 502, 592 di proprietà della medesima per effetto degli atti di provenienza di seguito descritti:

-successione ereditaria legittime in morte di ZAMBONI MARIO, nato a

[redacted] (dichiarazione di successione presentata a [redacted]

-successione ereditaria legittima in morte di CACEFFO BRUNO [redacted]

[redacted] il 17 gennaio 1906

(dichiarazione di successione presentata a [redacted]

[redacted]:

-successione ereditaria legittima in morte di ROMAGNOLI LORENZO nato

a [redacted]

[redacted] (dichiarazione di successione presentata a [redacted]

[redacted] e successione ereditaria legittima in morte di QUINTARELLI

MADDALENA nata a [redacted]

[redacted] (dichiarazione di successione presentata a [redacted]

In esito al procedimento istruttorio comunale, la predetta società ha presentato un atto unilaterale d'obbligo datato 1 settembre 2011 autenticato in termini di legge., acquisito al protocollo comunale al n. p.g. 211034 in data 1 settembre 2011, con la quale la stessa si è resa disponibile ad attuare le trasformazioni che sarebbero state approvate con il Piano degli Interventi ed a stipulare

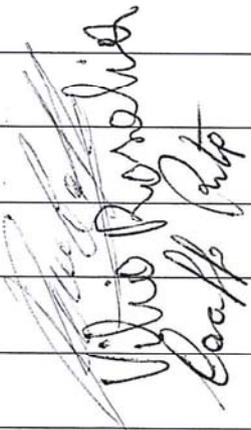
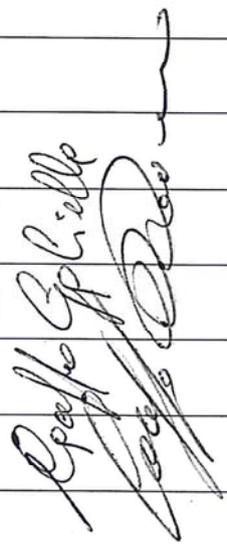
l'accordo definitivo con il comune entro un termine stabilito dal Comune di Verona.

Il Comune di Verona con deliberazione consiliare n. 91 del 23/12/2011 ha approvato l'intervento proposto come risultante dagli elaborati del PI pubblicati in data 27/02/2012 ed in particolare rubricato nel repertorio normativo, sezione 1 progr. 236, rep. N. 311, (in estratto allegato al presente atto a farne parte integrante e sostanziale) e disciplinato nella scheda norma numero 311 ATO 8 (allegata al presente atto a farne parte integrante e sostanziale).

L'Art. 155, comma 8 delle NTO del PI prevede: *"Entro il termine di 120 giorni, decorrenti dalla data di efficacia del PI, gli accordi relativi agli ambiti di cui ai precedenti commi 6 e 7, come disciplinati nel PI operativo approvato, dovranno essere recepiti in convenzione e stipulati con atto pubblico definitivo. Qualora nel il termine sopraindicato, ed in quello successivamente posto con diffida ad adempiere, l'accordo definitivo non dovesse essere stipulato, l'organo comunale competente pronuncia la decadenza delle previsioni operative; in tal caso agli immobili interessati si applicherà la disciplina regolativa"*.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____, allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, è stato approvato lo schema definitivo dell'accordo di pianificazione relativo all'attuazione del comparto edificatorio/PUA ed autorizzato il dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale alla stipula del predetto accordo in nome e per conto del comune di Verona.

Richiamati gli elementi e criteri di flessibilità del PI, con particolare



riferimento alle previsioni degli artt. 4 e 159 delle NTO del PI.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO, SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE.

ART. 1 - Valore della premessa ed oggetto.

1.1 La premessa, gli atti e le disposizioni in essa richiamati unitamente al Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23/12/2011 costituiscono parte integrante ed essenziale del presente accordo e si devono intendere qui integralmente riportati e conosciuti dalle parti.

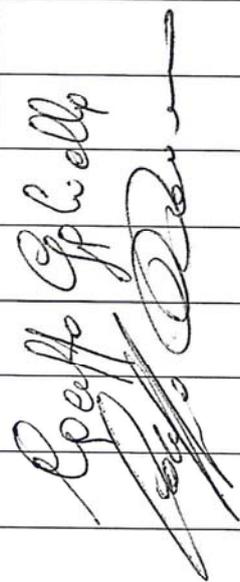
1.2 I firmatari del presente accordo si impegnano a contribuire, ognuno per quanto di competenza, alla realizzazione degli obiettivi di interesse pubblico indicati dal Piano degli Interventi, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti e in particolare, al fine del raggiungimento dei risultati attesi, osserveranno il criterio della ordinaria diligenza per superare eventuali imprevisti e difficoltà sopraggiunti, con riferimento anche alle attività propedeutiche alla fase esecutiva dei programmi prestabiliti nei documenti di pianificazione.

ART. 2 - Principio di leale collaborazione

2.1 I soggetti sottoscrittori si impegnano a dare attuazione al presente accordo con spirito di leale collaborazione, tesa al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale, che conduca a soluzioni che realizzino il necessario bilanciamento degli interessi coinvolti, evitando l'assunzione di posizioni pregiudizialmente dirette alla tutela esclusiva del singolo interesse, di cui ciascuna di esse è affidataria.

ART. 3 - Oggetto dell'accordo

3.1 Il presente accordo regola le modalità attuative ed i contenuti



dell'intervento urbanistico che interessa un'area estesa complessivamente circa 40.390 mq di ST, fatti salvi i più precisi in sede di titolo abilitativo e successivo frazionamento catastale, individuata al NCT Comune di Verona, foglio 194, mappali, 86, 141, 197, 1071, 1072, 16, 478, 500, 502, 592 di complessivi mq 39.756 di superficie catastale (a fronte della ST di mq. 40.390 della scheda norma). In sede di PUA dovranno essere aggiornati gli estremi catastali conseguenti a frazionamenti e definite le quantità di superficie territoriale e l'ambito di progetto.

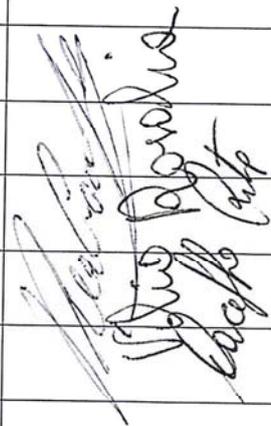
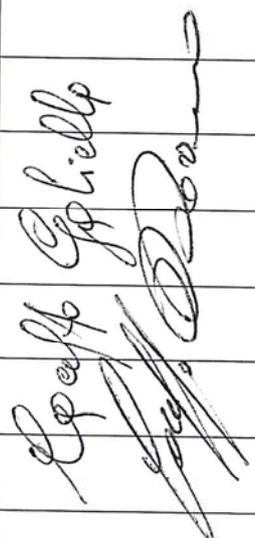
3.2 L'intervento ha per oggetto l'attuazione dell'Ambito di Intervento definito dalla scheda norma n. 311 del PI, consistente nell'attuazione di un intervento di tipo U1 abitativo, da attuarsi mediante PUA aventi le carature e prescrizioni della scheda norma n. 311 allegata e del repertorio normativo sezione 1 progr. 236, rep. N. 311 in estratto allegato.

3.3 Con il presente accordo si intende, pertanto, in conformità con le previsioni del Piano degli Interventi attuare le funzioni urbanistiche dell'area in coerenza con quanto richiesto dal soggetto attuatore ed in ossequi alle esigenze di tutela dell'interesse pubblico del Comune come riportato nelle previsioni urbanistiche del PI.

Nell'ambito delle destinazioni d'uso principali U1 - usi abitativi sono considerate accessorie le destinazioni U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/3.2, U3/4, U4/1, lett. a, b, c, d, e, ed U5/3, purchè complessivamente considerati in termini di SUL, non superino il limite massimo del 20% della predetta destinazione d'uso principale e precisamente mq. 1620.

ART. 4 - Oneri ed obblighi del soggetto attuatore

4.1 Al fine di assicurare la sostenibilità urbanistica ed edilizia dell'intervento



e la necessaria dotazione di servizi, il soggetto attuatore si impegna:

a) a progettare ed attuare l'intervento edificatorio proposto ed approvato dal

Comune prevedendo la progettazione e realizzazione a propria cura e spese

delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite dalle NTO del

PI, correlate al carico urbanistico indotto dall'intervento, compreso.

Rientra nell'ambito delle obbligazioni del soggetto attuatore anche la

progettazione e realizzazione delle predette opere - anche se ricadenti al di

fuori dell'ambito di intervento - che risultassero necessarie per il

collegamento con la viabilità ed i pubblici servizi esistenti.

Si richiamano in ogni caso le disposizioni sui vincoli di cui all'art. 25 delle

NTO del PI, ed in particolare le ipotesi di limitata deroga al PI in caso di

prescrizioni imposte dall'autorità competente alla vigilanza sui vincoli

stessi.

b) In attuazione delle previsioni dell'art. 157 - *Contributo di Sostenibilità* -

delle NTO del PI, a contribuire al finanziamento o alla realizzazione diretta

delle opere pubbliche previste dal PI per l'importo di Euro 567.000

(diconsi euro cinquecentosessantasettemila) così determinato: mq. 8.100 x

€ 70,00= € 567.000,00.

Ipotesi 1: Le opere pubbliche da realizzare saranno oggetto di progettazione e

realizzazione a cura dell'amministrazione comunale; il "contributo di

sostenibilità" va versato dal soggetto attuatore in numerario

all'Amministrazione Comunale con le modalità e garanzie stabilite al

successivo art. 7.

Restano ferme le ulteriori obbligazioni che sono specificate nelle NTO del PI

ed in particolare quelle previste all'art. 160.

Handwritten signatures and initials in the right margin of the document, including names like 'Eraldo Spadola' and 'Vittorio Paronducci'.

ART. 5 - Impegni del Comune di Verona

5.1 Il Comune di Verona si impegna ad attivare e concludere, secondo i principi desumibili dalla legge 241/90 e succ. modificaz. e dalle leggi speciali che disciplinano le singole fattispecie, le necessarie procedure amministrative conseguenti all'attuazione del presente accordo.

5.2 Il Comune di Verona si impegna a proporre l'assunzione negli atti di pianificazione attuativa e nei permessi di costruire comunque denominati le previsioni concordate con il privato per garantire, nel rispetto della disciplina di diritto vigente, il recepimento dei contenuti dell'accordo.

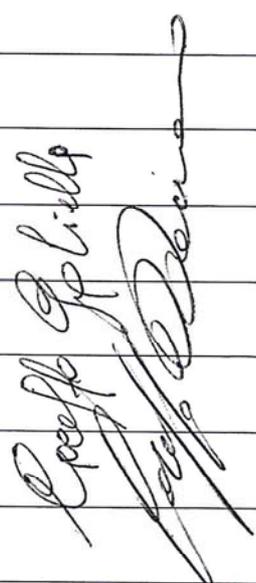
ART. 6 - Ulteriori impegni da riportare nella Convenzione Urbanistica o nell'atto unilaterale d'obbligo.

6.1 Il presente accordo stabilisce una serie di condizioni, che costituiscono elemento essenziale per la realizzazione dell'intervento, e che dovranno essere formalizzate nell'atto unilaterale d'obbligo del comparto urbanistico.

6.2 L'attuazione degli interventi avverrà mediante presentazione di apposita istanza di permesso di costruire comprendente il progetto definitivo delle opere private e delle opere di urbanizzazione.

6.3 Alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere allegato uno schema di convenzione che, in attuazione degli obblighi assunti con il presente accordo, dovrà contenere:

1) l'impegno a realizzare gli interventi previsti e, in proporzione alla SUL edificabile, le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria mancanti ed espressamente descritte sulla base di progetti definitivi e di appositi preventivi di costo, quando il Comune non preveda già di realizzarle direttamente;



2) la cessione al Comune o il vincolo di destinazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria già esistenti e di quelle da realizzare ai sensi del precedente punto 1) scomputando il loro costo dalla quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione e fermo restando il pagamento della quota relativa al costo di costruzione; qualora tuttavia il cessionario si impegni ad applicare prezzi di vendita o canoni di locazione in conformità alle disposizioni vigenti statali e regionali, lo stesso ha titolo all'esenzione dal pagamento della quota di contributo relativa al costo di costruzione;

3) i termini, entro i quali deve essere ultimata la costruzione delle opere previste, nonché le eventuali modalità di controllo circa l'attuazione delle stesse;

4) le sanzioni convenzionali e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

6.4 L'attuazione dell'intervento potrà avvenire anche per stralci funzionali, che, nella situazione di fatto vengono individuati in numero di due. Un primo relativo alla realizzazione di alcuni edifici mono o bifamiliari nella porzione dell'ambito fronteggiante la Via Gabbia ed un secondo, secondo le indicazioni di cui alla Scheda n 311 . Le opere di urbanizzazione funzionali ad ogni singolo stralcio siano previste ed evidenziate nei progetti allegato al titolo abilitativo edilizio e regolarmente collaudate prima della richiesta del certificato di agibilità dell'immobile cui sono pertinenti.

ART. 7 – Modalità di pagamento del contributo di sostenibilità.

7.1 Il soggetto attuatore, in relazione a quanto concordato al precedente art. 4, comma 1, lett. b) si impegna a versare al comune l'importo del contributo di

Cesare G. Pirella
Vittorio Rosolini
Cesare G. Pirella

sostenibilità pari a Euro 567.000 (diconsi euro cinquecentosessantasettemila)

7.2 Il 10% del contributo, pari a euro 56.700 (diconsi euro cinquantaseimilasettecento) è stato pagato dal soggetto attuatore al Comune di Verona come da ricevuta n. _____ del _____, che il comune di Verona riconosce regolare e per la quale rilascia quietanza con la firma del presente atto.

7.3 Il soggetto attuatore si impegna a versare il 90% del rimanente contributo pari a euro 510.300 (diconsi euro cinquecentodiecimilatrecento) in cinque rate annuali posticipate decorrenti dalla data di stipula del presente accordo e precisamente:

-Prima rata pari a euro 102.060 entro un anno dalla stipula del presente atto;

-Seconda rata pari a euro 102.060 entro due anni dalla stipula del presente atto;

-Terza rata pari a euro 102.060 entro tre anni dalla stipula del presente atto;

-Quarta rata pari a euro 102.060 entro quattro anni dalla stipula del presente atto;

-Quinta rata pari a euro 102.060 entro cinque anni dalla stipula del presente atto;

7.4 A garanzia del versamento del contributo di sostenibilità il soggetto attuatore ha costituito a favore del Comune di Verona, idonea garanzia fideiussoria (come da schema tipo approvato), per un ammontare di euro (90% dell'importo complessivo del contributo di sostenibilità 510.300 (diconsi euro cinquecentodiecimilatrecento) prestata da _____

7.5 Le garanzie fideiussorie di cui al punto precedente sono ridotte:

Ipotesi 1, con nota dirigenziale, proporzionalmente al pagamento delle rate su

The image shows several handwritten signatures in black ink. On the right side, there are two distinct signatures, one above the other. On the left side, there are two more signatures, also one above the other. The signatures are cursive and somewhat stylized, typical of official documents.

istanza dell'interessato. All'istanza va allegata la prova dell'avvenuto versamento.

Ipotesi 2, con modalità da definirsi nella convenzione o atto unilaterale d'obbligo nei casi di esecuzione diretta di opere.

7.6 Il saldo delle rate residue dovrà, in ogni caso, essere versato anticipatamente rispetto alle scadenze sopra indicate contestualmente alla presentazione della prima richiesta di agibilità degli edifici oggetto del presente accordo. Nel caso l'attuazione fosse articolata in comparti omogenei di attuazione, il saldo di cui al precedente periodo è pari all'ammontare che compete al comparto medesimo.

7.7 Per quanto non previsto dal presente atto, si applica il "Regolamento Generale delle Entrate Comunali" ed il "Regolamento di Contabilità".

ART. 8 - Motivazione

8.1 L'intesa con il privato è essenziale per il raggiungimento del miglior assetto della parte di territorio comunale oggetto dell'accordo.

8.2 La successiva Convenzione/atto unilaterale d'obbligo di Comparto Urbanistico definirà puntualmente le opere e gli impegni che sono stati sinteticamente esplicitati negli articoli precedenti e che evidenziano l'interesse generale all'accoglimento di quanto contenuto nel presente accordo.

ART. 9 - Rapporti con i terzi

9.1 L'accordo, per quanto a conoscenza delle parti contraenti, non apporta pregiudizio ai diritti dei terzi.

9.2 Sono fatti salvi sia i diritti riconosciuti ai terzi dalla legge, in merito alla nonnativa sulle distanze dai fabbricati, sia i diritti edificatori attribuiti agli stessi dalla pianificazione vigente e dal Piano degli Interventi.

Handwritten signatures of the parties involved in the agreement, including the Mayor and the private contractor.

ART. 10 – Recesso e decadenza

10.1 Per sopravvenuti motivi di interesse pubblico il Comune può recedere unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno al soggetto attuatore.

10.2 A norma dell'art. 2, comma 6 delle NTO del PI, le previsioni operative ed il presente accordo decadono automaticamente se, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI cui accedono, gli interventi previsti dal comparto edilizio non sono convenzionati mediante l'assunzione degli obblighi di cui al precedente art. 6 con il prescritto atto unilaterale.

10.3 Nell'ipotesi di decadenza che precede, fino all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica, si applicano le disposizioni del PI regolativo.

ART. 11 - Risoluzione

11.1 Il presente accordo resterà risolto per rifiuto o inottemperanza del soggetto attuatore degli obblighi assunti agli artt. 4, 6 e 7.

11.2 In tal caso, la risoluzione potrà essere pronunciata, mediante semplice comunicazione raccomandata con cui l'ente dichiara ai privati che intende valersi della succitata clausola risolutiva, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.

11.3 Ogni altra ipotesi di risoluzione del presente accordo è regolata dall'art. 1453 del codice civile.

11.4 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 .

ART. 12 - Efficacia dell'attività amministrativa già espletata in vista della stipula del presente accordo.

12.1 Sono salvi gli effetti delle deliberazioni, pareri, assensi, accordi già approvati, posti in essere dai firmatari del presente atto anteriormente alla stipula del medesimo, con particolare riferimento alle comunicazioni intercorse tra le parti, nei limiti in cui gli atti precedentemente richiamati in premessa siano conformi o compatibili con il Piano degli Interventi approvato con Deliberazione Consiliare n. 91 del 23/12/2011.

ART. 13 - Controversie

13.1 Ai sensi dell'art. 11 , comma 5, della legge 7 agosto 1990, n. 241 , è competente a decidere su ogni controversia relativa al presente atto il Giudice Amministrativo.

ART. 14 - Pubblicità

14.1 Il presente accordo va a costituire parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

ART. 15 Privacy

15.1 I privati prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell' attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al codice approvato con D. Lgs. 30 giugno 2003 , n. 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

ART. 16 Spese

16.1 Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, sono a totale carico del soggetto attuatore.

ART. 17 Disposizioni conclusive

17.1 Per quanto non previsto dal presente accordo si rinvia alla vigente disciplina generale prevista dall' art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Verona, Aprile 2014

Il presente Schema di Accordo Definitivo di Pianificazione è sottoscritto dai

Signori:

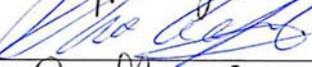
Caceffo Mariano



Caceffo Gabriella



Caceffo Renzo



Caceffo Rita



Vilio Rosalia

