

Comune di Bovolone - Provincia di Verona

Piano degli Interventi – 3.2 Raccolta degli atti unilaterali d’obbligo e degli Accordi pubblico privato in variante al P.I.



maggio 2019

Comune di Bovolone - Primo Piano degli Interventi

Ai sensi della L.R.11/2004 Art.18

3.2 Raccolta degli atti unilaterali d'obbligo e degli Accordi pubblico privato in variante al P.I.

maggio 2019

SINDACO
Emilietto Mirandola

ASSESSORE ALL'URBANISTICA E EDILIZIA PRIVATA
Claudio Casagrande

DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA
Massimo Vincenzi

PROGETTISTA
Roberto Raimondi

Parte Prima – Atti Unilaterali6

- 1. FORNASARI Simone, FORNASARI Lorella6
- 2. CHIARAMONTE Cristina per "COSTRUZIONI EDERA S.r.l."7

Parte Seconda – Accordi pubblico - privato9

- 1. Comune di Bovolone - GRAZIANI Armando, GRAZIANI Giorgio9
- 2. Comune di Bovolone - PINOTTI Enzo per "GIARDINO BLU S.r.l."10
- 3. Comune di Bovolone - BELTRAME Gianni Livio per "BELFONDO S.r.l."11

Parte Prima – Atti Unilaterali

1. FORNASARI Simone, FORNASARI Lorella

Atto unilaterale d'obbligo

Piano degli Interventi del Comune di Bovolone

Variante urbanistica nel Piano degli Interventi del Comune di Bovolone

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

(art. 11 L. 07/08/1990, n. 241 e artt. 35, 36 e 37 della L.R. 23/04/2004, n. 11 e s.m.i.)

L'anno 2019, nel mese di aprile, il giorno 10

I sottoscritti:

FORNASARI SIMONE nato a Bovolone (VR) il 14/04/1974 residente a Bovolone (VR), via Villafontana n. 20/i, 37051, c.f. FRN SMN 74D14 B107Z;

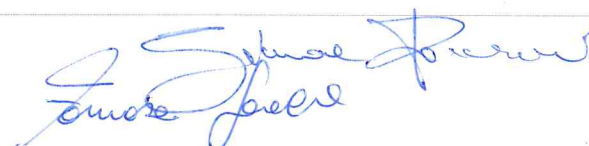
FORNASARI LORELLA nata a Bovolone (VR) il 20/05/1970 residente a Bovolone (VR), via Villafontana n. 20/d, 37051, c.f. FRN LLL 70E60 B107X

in qualità di richiedente una variante urbanistica del Piano degli Interventi del Comune di Bovolone,

PREMESSO:

- che il Comune di Bovolone (VR) è dotato di Piano di Assetto del Territorio - P.A.T., approvato dalla Conferenza di Servizi decisoria in data 15.06.2016, ratificato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n° 124 del 08/09/2016; ed entrato in vigore dal giorno 15/10/2016 a seguito della Pubblicazione sul BUR della Regione Veneto n° 94 del 30/09/2016;
- che ai sensi dell'Art. 48 – Disposizioni transitorie, comma 5 bis della L.R. 23/04/2004, n. 11. "a seguito dell'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio (PAT), il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il Piano degli Interventi";
- 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 il sopra citato 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. 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. 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 i sottoscritti **FORNASARI SIMONE** e **FORNASARI LORELLA** sono proprietari dei seguenti immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Bovolone (VR):

foglio n.	8
Mappali n.	142 di mq. 3493 catastali e mq. 3610 reali
Mappali n.	144 di mq. 377 catastali e reali
Mappali n.	591 di mq. 3295 catastali e mq. 3379 reali



- che il mappale n. 591 del Catasto Terreni corrisponde all'Area Urbana censita al Catasto Fabbricati al mappale 144 sub. 4 della superficie di mq. 3379
- che i soprannominati mappali costituiscono pertanto un lotto di terreno della **superficie complessiva catastale di mq. 7249 e reale di mq. 7366.**
- che il P.A.T. del Comune di Bovolone, divenuto efficace ai sensi di legge, prevede per i suddetti immobili quanto segue:

Tav.1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale	"nessun particolare tematismo"
Tav.2 - Carta delle Invarianti	"nessun particolare tematismo"
Tav.3 - Carta delle Fragilità	"nessun particolare tematismo"
Tav.4 - Carta delle Trasformabilità	Area ricadente in area "Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale" - art. 9.6

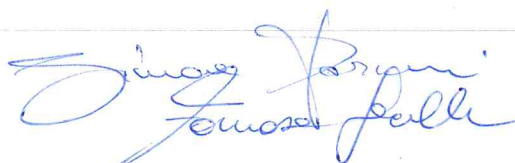
- che i suddetti immobili sono destinati dal vigente PRG/Piano degli Interventi a:

Z.T.O.:	D1 - artigianale di completamento
Modalità di attuazione:	Diretta
Superficie:	mq. 1.980
Z.T.O.:	E2 - agricola
Modalità di attuazione:	****
Superficie:	mq. 5.386

- che il Comune può recepire nell'ambito della propria attività pianificatoria, 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, atti unilaterali d'obbligo formati ai sensi del richiamato art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241, qualora non vi sia pregiudizio dei diritti dei terzi;
- che il Comune di Bovolone ha avviato la redazione del Primo Piano degli Interventi (di seguito solo "Piano degli Interventi"), 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 Sindaco del Comune di Bovolone in data 28/04/2018 ha illustrato al Consiglio Comunale il "Documento del Sindaco" ai sensi dell'art. 18 (Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi), comma 1, della L.R. 23/04/2004, n. 11, relativo ad una prima Variante al Piano degli Interventi;
- che nel contesto del processo di consultazione e partecipazione che accompagna la redazione del Piano, come approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 13 del 24/04/2018 il Comune ha pubblicato un avviso di Manifestazione di Interesse, finalizzato a raccogliere richieste e/o necessità pianificatorie da introdurre nel suddetto Piano degli Interventi.
- che i sottoscritti **FORNASARI SIMONE** e **FORNASARI LORELLA** hanno fatto richiesta in data **10/07/2018 prot. n. 18611** che il terreno di loro proprietà venga riclassificato in Z.T.O. "**C2 - residenziale di espansione**" con la possibilità di edificare un volume pari a **mc. 6.000.**
- che la richiesta avanzata è compatibile con il PAT approvato;

TUTTO CIÒ PREMESSO

I sottoscritti **FORNASARI SIMONE** e **FORNASARI LORELLA** ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990 e dell'art. 6 della L.R. 23/04/2004, n. 11, nel fornire la più ampia garanzia della piena proprietà degli immobili indicati in premessa, nonché della libertà degli stessi da oneri e servitù, in relazione alla richiesta citata in premessa



DICHIARANO

di voler assumere - e con il presente atto assumono:

a) l'obbligo di corrispondere al Comune di Bovolone il valore della perequazione, quantificato in conformità all'allegato 1 della Deliberazione di Giunta Comunale n. 81 del 22/06/2018 relativa alla "Disciplina operativa per l'applicazione della perequazione urbanistica, nella seguente modalità:

monetizzazione per un importo di € **29.702,50** (in lettere euro **ventinovemilasettecentodieci/50**), come da "Calcolo Perequazione" allegato;

Il pagamento del contributo di perequazione sarà corrisposto mediante bonifico su C.C: intestato al Comune di Bovolone - Servizio di Tesoreria (IBAN IT 06 C 05034 59290 000000012012) secondo le modalità che saranno indicate all'atto della stipula specificando la causale "Contributo di perequazione Atto unilaterale L.R.11/2004 art.6, COGNOME e NOME (del proponente)".

• Nelle seguenti modalità:

- un primo acconto pari al 50%, avente anche valore di deposito cauzionale, che sarà versato preliminarmente all'adozione del Piano degli Interventi che recepisce la proposta di atto unilaterale;
- a saldo il rimanente 50%, successivamente all'entrata in vigore del Piano degli Interventi che recepisce il presente atto e la proposta di variante, che sarà versato entro 30 giorni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi.

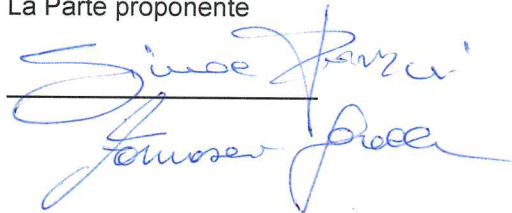
In caso di mancato versamento del saldo entro i termini indicati il presente atto si considera decaduto, di conseguenza la relativa previsione verrà stralciata dagli elaborati costitutivi del Piano degli Interventi; l'acconto/deposito cauzionale del 50% sarà trattenuto dall'Amministrazione Comunale.

b) L'obbligo di rispettare obiettivi, contenuti e modalità di attuazione illustrati dalla documentazione progettuale allegata a far parte del presente atto, fatte salve eventuali modifiche inserite in fase attuativa del PUA ammesse dai vari articoli del P.I. medesimo.

Tutte le clausole contenute nel presente atto sono vincolanti; conseguentemente con la sua sottoscrizione è assunto l'obbligo specifico di inserire gli impegni contenuti nel presente atto in ogni procedimento avente per oggetto il trasferimento della proprietà a terzi.

Bovolone, li 10/04/2019

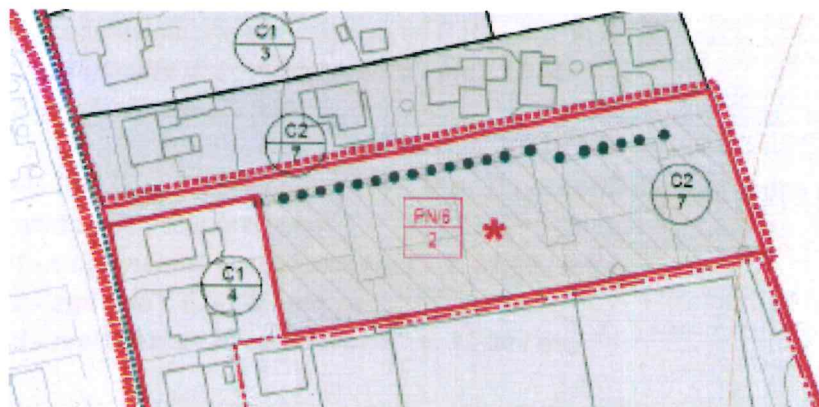
La Parte proponente



Allegati:

- Allegato 1 - "Progetto-Norma" estratto dal P.I.
- Allegato 2 - Calcolo Perequazione
- Allegato 3 - Elaborato grafico (progetto di massima)

ALLEGATO 1 - Progetto-Norma



L'unità di intervento interessa un'area libera, compresa tra un edificio commerciale esistente e un brano di edificazione a bassa densità, la cui origine rurale è stata successivamente rielaborata e riconvertita in modo "spontaneo".
Scopo del progetto Norma è l'edificazione dell'area libera e la realizzazione di un adeguato insieme di opere di urbanizzazione, in grado di colmare il deficit che attualmente caratterizza l'edificato esistente.

Z.T.O. di appartenenza

C2

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ. 8.277
Servizi e spazi di uso pubblico	Area (min.)	MQ. 580
aree verdi e pavimentate (standard primari)		MQ. 375
parcheggi a raso (standard primari)		MQ. 205
Residenze e attività economiche	S.T (max)	MQ. n.d.
Residenze e attività compatibili (Volume edificabile predefinito)	Vol. Edif. (max)	MC. 6.000

Strumento di intervento

Piano Urbanistico Attuativo in attuazione di accordo pubblico-privato

Criteri per gli interventi

La strada di distribuzione dovrà essere accompagnata da un filare alberato.

Lungo il limite sud dell'unità di intervento è suggerita la messa a dimora di una fascia di vegetazione arborea o di un filare alberato, con funzione di filtro rispetto al volume dell'edificio commerciale localizzato nell'Ambito di intervento 6.3 - *Riordino di spazi commerciali e residenze verso il paesaggio agrario.*

In fase di elaborazione del P.U.A. si potranno concordare con l'Ufficio Tecnico le più opportune modalità di conclusione della viabilità di distribuzione, che non necessariamente dovrà estendersi fino al limite est dell'area di intervento.

I parcheggi a raso dovranno essere preferibilmente distribuiti lungo la strada, in prossimità degli accessi ai lotti, dovranno essere alberati e trattati il più possibile con pavimentazioni permeabili o semipermeabili.

Nell'elaborazione del P.U.A. si dovranno valutare diverse e alternative localizzazioni delle aree destinate a verde di urbanizzazione, privilegiando le soluzioni che assicurano miglior fruibilità e funzionalità delle aree, sia un'agevole manutenzione delle stesse.

Qualora la localizzazione degli standard non soddisfi condizioni di fruibilità soddisfacenti gli stessi dovranno limitarsi ai minimi previsti dalle presenti N.T.O. (3,5 mq. per parcheggi e 6,5 mq. per aree a verde, per ciascun abitante teorico) localizzandosi preferibilmente lungo la strada di distribuzione, in modo da articolare la sezione.

ALLEGATO 2 - Calcolo Perequazione

Superficie totale in proprietà: mq. 7.366

di cui ricadente attualmente nel vigente P.R.G./P.I. in Z.T.O:

- "D1 -artigianale di completamento": mq. 1.980

- "E2 - agricola": mq. 5.386

vista la D.G.C. n. 81 del 22/06/2018 - "P.A.T. - accordi di programma pubblico/privato - Linee Guida"
che attribuisce i seguenti valori:

- "D1 -artigianale di completamento": €. 21,00 / mq.

- "E2 - agricola": €. 4,50 / mq

- "C2 - residenziale di espansione": €. 17,00 / mq

risulta:

- Valore originario (Vaa):

$$1.980 \text{ mq.} \times 21,00 \text{ €/mq.} + 5.386 \text{ mq.} \times 4,50 \text{ €/mq} = \text{€. } 65.817,00$$

- Valore attribuito all'area a seguito della variazione (Vat):

$$7.366 \text{ mq} \times 17,00 \text{ €/mq} = \text{€. } 125.222,00$$

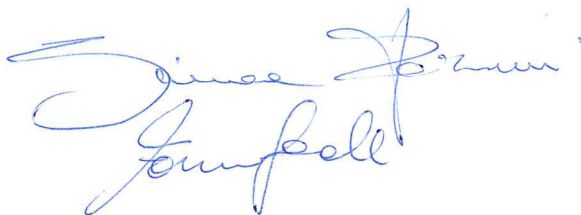
- Valore della perequazione urbanistica:

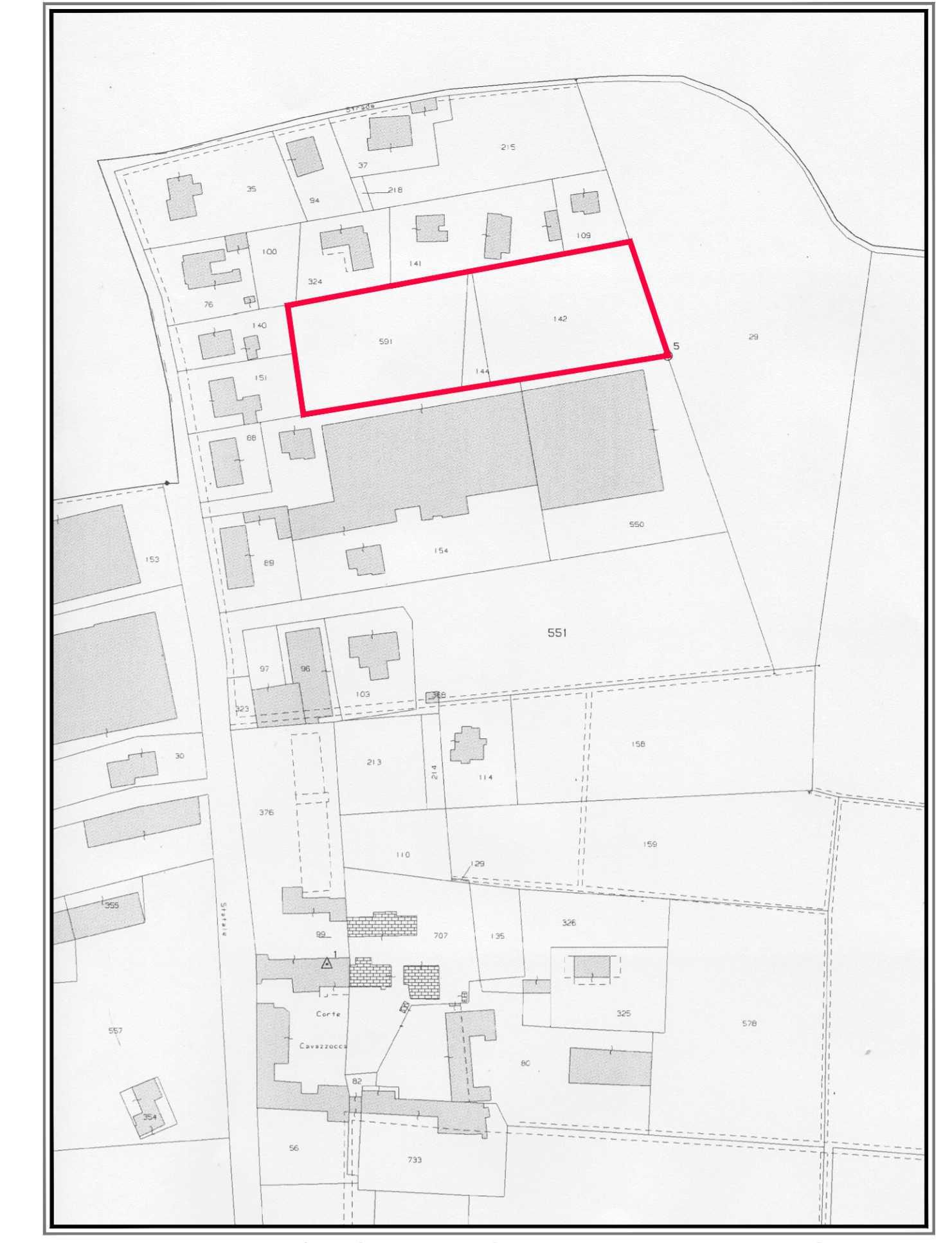
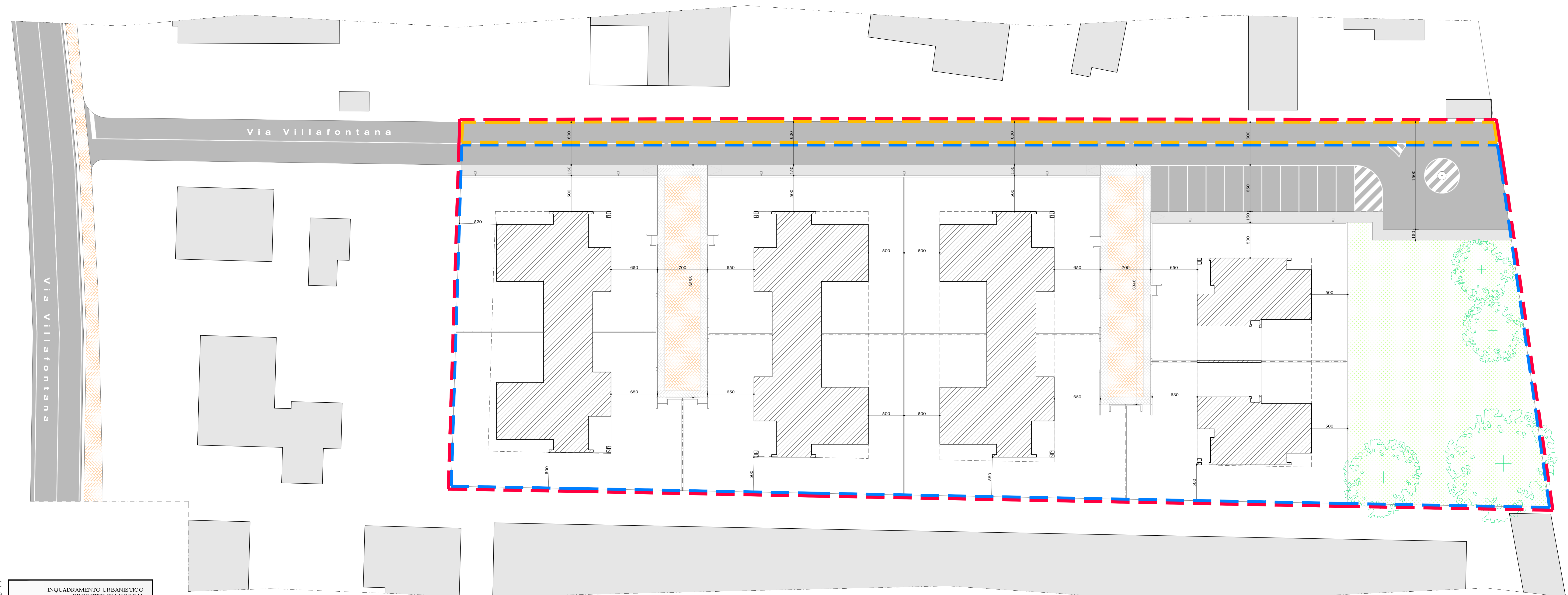
$$V_p = I_p \times (V_{at} - V_{aa})$$

dove I_p è l'indice di perequazione urbanistica pari al 50 % (DPR 380/2001 art. 16)

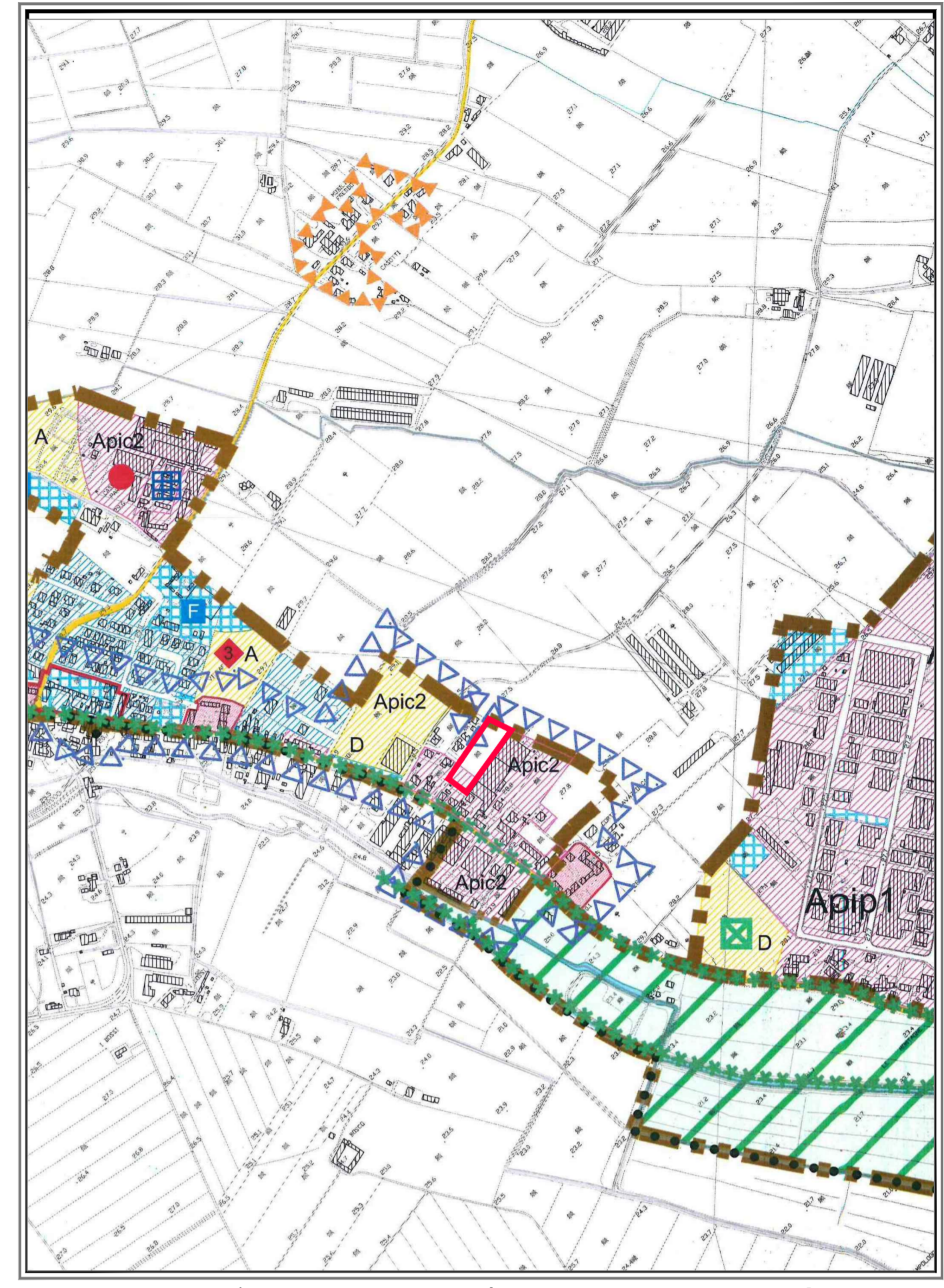
pertanto:

$$V_p = 0,50 \times (125.222,00 - 65.817,00) = \text{€. } 29.702,50$$





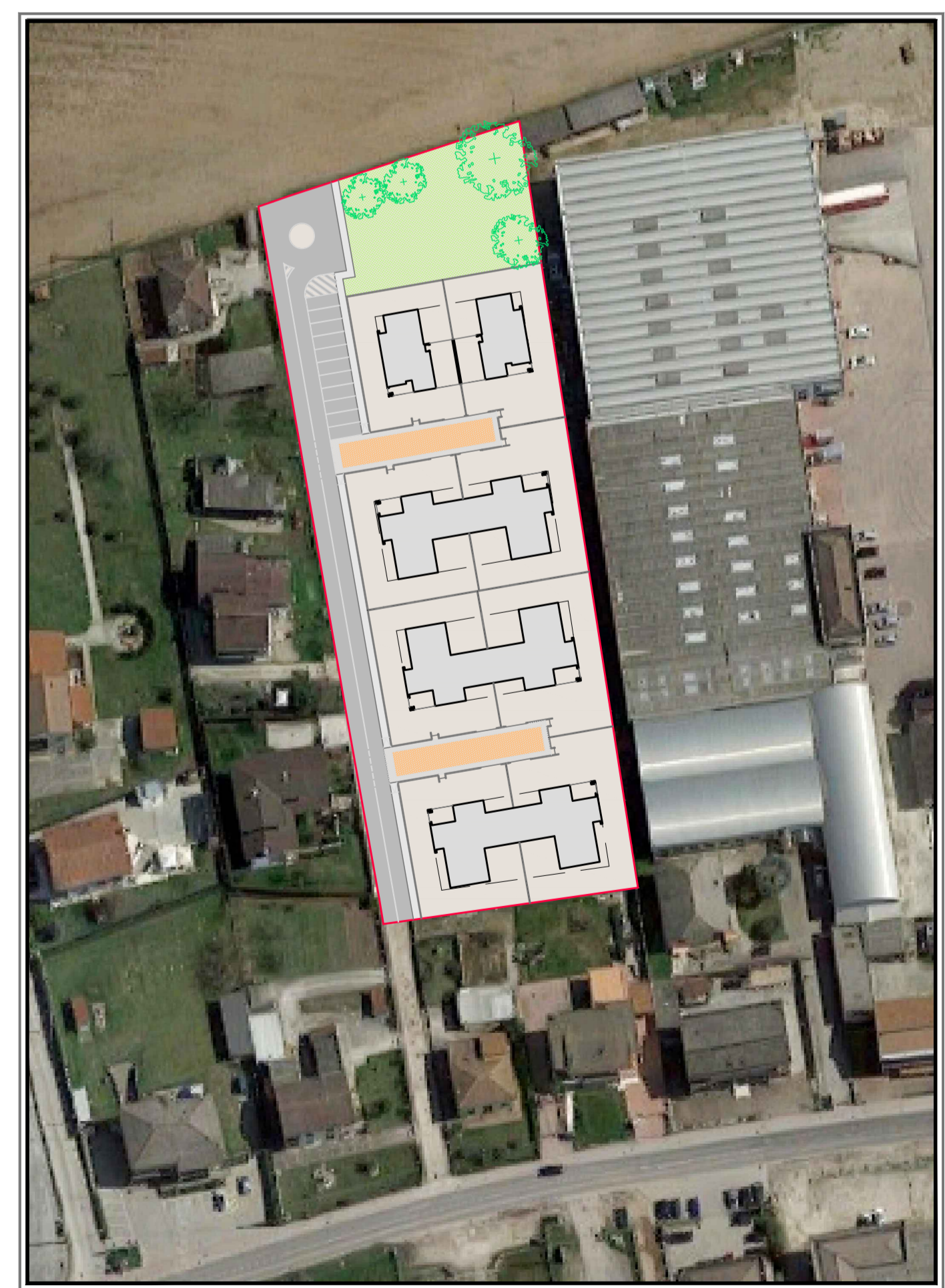
ESTRATTO DI MAPPA | Foglio 8, mappali n. 142 - 144 - 591 | Scala 1:2.000



ESTRATTO DI P.I. | Tav. 4: Trasformabilità | Scala 1:10.000



ESTRATTO DI P.R.G. | Z.T.O. 'D1 Industriale-Artigianale' | Z.T.O. 'E2 Agricola' | Scala 1:2.000



ORTOFOTO | Scala 1:1.000

PLANIMETRIA GENERALE DELL'INTERVENTO
Scala 1:200

SUPERFICI E VOLUMI:

Superficie territoriale in proprietà:	7.366 mq.
Superficie territoriale fuori proprietà (mezza strada):	430 mq.
SUPERFICIE TOTALE AMBITO:	7.796 mq.
Superficie lotti edificabili:	4.933 mq.
Superficie strade e marciapiedi:	1.718 mq.
Superficie a parcheggio:	186 mq.
Superficie a verde:	959 mq.
VOLUME COMPLESSIVO EDIFICABILE:	6.000 mq.

- LEGENDA:**
- AMBITO D'INTERVENTO - 7.796 mq.
 - PORZIONE DI PROPRIETA' - 7.366 mq. FORNASARI SIMONE e FORNASARI LORELLA
 - PORZIONE DI ALTRA PROPRIETA' - 430 mq. (MEZZA STRADA)

N.B.: LA DISTRIBUZIONE DEI LOTTI E LA DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA DEGLI EDIFICI E' INDICATIVA. IN SEDE DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA DEL P.U.A. E RELATIVE N.T.A. VERRANNO SPECIFICATI TALI ASPETTI, IN CONFORMITA' ALLE NORME DEL P.I..

STUDIO DI PROGETTAZIONE
Dott. Ing. Antonio Rudella
Via Monigo, 8, Bussolengo VR - 045 7100574 - studio.rudella@gmail.com

INQUADRAMENTO URBANISTICO
PROGETTO DI MASSIMA

progetto
PIANO DI LOTTIZZAZIONE
RESIDENZIALE
SITO IN LOCALITA' VILLAFONTANA

NOTE / REVISIONI:
Allegato all'Atto Unilaterale

data: 10 aprile 2019

Comittente:
FORNASARI SIMONE
FORNASARI LORELLA

Firma del Committente:
COMUNE DI BOVOLONE | PROVINCIA DI VERONA



2. CHIARAMONTE Cristina per "COSTRUZIONI EDERA S.r.l."

Atto unilaterale d'obbligo¹**Piano degli Interventi del Comune di Bovolone****Variante urbanistica nel Piano degli Interventi del Comune di Bovolone****ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**

(art. 11 L. 07/08/1990, n. 241 e artt. 35, 36 e 37 della L.R. 23/04/2004, n. 11 e s.m.i.)

L'anno 2019, nel mese di aprile il giorno ventinove

Il/la sottoscritto/a:

Chiaromonte Cristina nato/a a Bovolone il 23/07/1969 residente a Bovolone, via Catullo n° 3, CAP 37051; C.F. CHR CST 69L63 B1071.; in qualità di legale rappresentante della ditta COSTRUZIONI EDERA SRL con sede in Bovolone p.iva n 04007900238 ed in qualità di richiedente una variante urbanistica del Piano degli Interventi del Comune di Bovolone,

PREMESSO:

- che il Comune di Bovolone (VR) è dotato di Piano di Assetto del Territorio - P.A.T., approvato dalla Conferenza di Servizi decisoria in data 15.06.2016, ratificato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n° 124 del 08/09/2016; ed entrato in vigore dal giorno 15/10/2016 a seguito della Pubblicazione sul BUR della Regione Veneto n° 94 del 30/09/2016;
- che ai sensi dell'Art. 48 – Disposizioni transitorie, comma 5 bis della L.R. 23/04/2004, n. 11. "a seguito dell'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio (PAT), il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il Piano degli Interventi";
- 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 il sopra citato 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. 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. 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/la sottoscritto/a è proprietario/a dei seguenti immobili censiti al Catasto in Comune di Bovolone (VR):

foglio n.	25	
	Mappali n.	1510 di mq 1925

- che il P.A.T. del Comune di Bovolone, divenuto efficace ai sensi di legge, prevede per i suddetti immobili quanto segue:

¹ Specificare il/i nominativo/i del proponente

Tav.1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

.....elencare i tematismi progettuali o scrivere "nessun particolare tematismo" NESSUN PARTICOLARE TEMATISMO

Tav.2 - Carta delle Invarianti

.....elencare i tematismi progettuali o scrivere "nessun particolare tematismo" NESSUN PARTICOLARE TEMATISMO

Tav.3 - Carta delle Fragilità

.....elencare i tematismi progettuali o scrivere "nessun particolare tematismo" AREE IDONEE A CONDIZIONE: C – ART. 8.1

Tav.4 - Carta delle Trasformabilità

.....elencare i tematismi progettuali o scrivere "nessun particolare tematismo" LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO RESIDENZIALE ART. 9.6

- che i suddetti immobili sono destinati dal vigente PRG/Piano degli Interventi a:

Z.T.O.:	E2 AGRICOLA
Modalità di attuazione	

- che il Comune può recepire nell'ambito della propria attività pianificatoria, 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, atti unilaterali d'obbligo formati ai sensi del richiamato art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241, qualora non vi sia pregiudizio dei diritti dei terzi;
- che il Comune di Bovolone ha avviato la redazione del Primo Piano degli Interventi (di seguito solo "Piano degli Interventi"), 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 Sindaco del Comune di Bovolone in data 28/04/2018 ha illustrato al Consiglio Comunale il "Documento del Sindaco" ai sensi dell'art. 18 (Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi), comma 1, della L.R. 23/04/2004, n. 11, relativo ad una prima Variante al Piano degli Interventi; (Deliberazione del C.C. n. 13);
- che nel contesto del processo di consultazione e partecipazione che accompagna la redazione del Piano, come approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 13 del 24/04/2018 il Comune ha pubblicato un avviso di Manifestazione di Interesse, finalizzato a raccogliere richieste e/o necessità pianificatorie da introdurre nel suddetto Piano degli Interventi.
- che la richiesta avanzata è compatibile con il PAT approvato;

TUTTO CIÒ PREMESSO

Il/la sottoscritto/a Chiaramonte Cristina nato/a a Bovolone il 23/07/1969 residente a Bovolone, via Catullo n° 3, CAP 37051; C.F CHR CST 69L63 B1071.; in qualità di legale rappresentante della ditta COSTRUZIONI EDERA SRL ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990 e dell'art. 6 della L.R. 23/04/2004, n. 11, nel fornire la più ampia garanzia della piena proprietà degli immobili indicati in premessa, nonché della libertà degli stessi da oneri e servitù, in relazione alla richiesta citata in premessa

DICHIARA/NO

di voler assumere - e con il presente atto assume:

- a) l'obbligo di corrispondere al Comune di Bovolone il valore della perequazione, quantificato in conformità all'allegato 1 della Deliberazione di Giunta Comunale n. 81 del 22/06/2018 relativa alla "Disciplina operativa per l'applicazione della perequazione urbanistica, nella seguente modalità:

monetizzazione per un importo di € 24.543,75 (in lettere euro Ventiquattromilacinquecentoquarantatre/75);

Il pagamento del contributo di perequazione sarà corrisposto mediante bonifico su C.C: intestato al Comune di Bovolone - Servizio di Tesoreria (IBAN IT 06 C 05034 59290 000000012012) secondo le modalità che saranno indicate all'atto della stipula specificando la causale "Contributo di perequazione Atto unilaterale L.R.11/2004 art.6, COGNOME e NOME (del proponente)".

- Nelle seguenti modalità:
 - un primo acconto pari al 50%, avente anche valore di deposito cauzionale, che sarà versato preliminarmente all'adozione del Piano degli Interventi che recepisce la proposta di atto unilaterale;
 - a saldo il rimanente 50%, successivamente all'entrata in vigore del Piano degli Interventi che recepisce il presente atto e la proposta di variante, che sarà versato entro 30 giorni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi.

In caso di mancato versamento del saldo entro i termini indicati il presente atto si considera decaduto, di conseguenza la relativa previsione verrà stralciata dagli elaborati costitutivi del Piano degli Interventi; l'acconto/deposito cauzionale del 50% sarà trattenuto dall'Amministrazione Comunale.

- b) L'obbligo di effettuare il pagamento di € (euro / ...) quale contributo per le spese tecniche per l'aggiornamento degli elaborati del Piano degli Interventi (grafici, normativi, Quadro Conoscitivo ecc.) sul C.C. intestato al Comune di Bovolone - Servizio di Tesoreria (IBAN IT 06 C 05034 59290 000000012012) secondo le stesse modalità di cui al precedente punto a), specificando la Causale - "Atto unilaterale per variante al P.I. proponente COGNOME NOME - Contributo per spese tecniche"².
- c) L'obbligo di rispettare obiettivi, contenuti e modalità di attuazione illustrati dalla documentazione progettuale allegata a far parte del presente atto.

Tutte le clausole contenute nel presente atto sono vincolanti; conseguentemente con la sua sottoscrizione è assunto l'obbligo specifico di inserire gli impegni contenuti nel presente atto in ogni procedimento avente per oggetto il trasferimento della proprietà a terzi.

Bovolone 29.04.2019

La Parte proponente


Costruzioni Edera s.r.l.
Bovolone (VR)

² Non previsto per il Primo Piano degli Interventi



Ufficio Provinciale di Verona - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 04/08/2015

Data: 04/08/2015 - Ora: 15.30.38

Segue

Visura n.: T164419 Pag: 1

Dati della richiesta

Denominazione: **COSTRUZIONI EDERA S.R.L.**

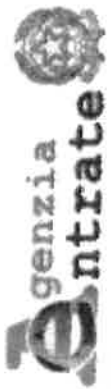
Terreni siti nel comune di **BOVOLONE** (Codice: **B107**) Provincia di **VERONA**
COSTRUZIONI EDERA S.R.L., con sede in **BOVOLONE C.F.: 04007900238**

Soggetto individuato

1. Immobili siti nel Comune di BOVOLONE(Codice B107) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	25	1508		-	SEMIN IRRIG	2 15 00	P2B	Euro 11,62	Euro 8,91	FRAZIONAMENTO del 17/09/2009 n. 327431.1/2009 in atti dal 17/09/2009 (protocollo n. VR0327431) presentato il 16/09/2009	
2	25	1509		-	SEMIN IRRIG	2 07 40	P2B	Euro 5,73	Euro 4,40	FRAZIONAMENTO del 17/09/2009 n. 327431.1/2009 in atti dal 17/09/2009 (protocollo n. VR0327431) presentato il 16/09/2009	
3	25	1510		-	SEMIN IRRIG	2 19 25	P2B	Euro 14,91	Euro 11,43	FRAZIONAMENTO del 17/09/2009 n. 327431.1/2009 in atti dal 17/09/2009 (protocollo n. VR0327431) presentato il 16/09/2009	

Totale: Superficie 41,65 Redditi: Dominicale Euro 32,26 Agrario Euro 24,74



Ufficio Provinciale di Verona - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 04/08/2015

Data: 04/08/2015 - Ora: 15.30.38
Visura n.: T164419 Pag: 2

Fine

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

DATI ANAGRAFICI	
N. 1	COSTRUZIONI EDERA S.R.L. con sede in BOVOLONE
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/06/2012 Nota presentata con Modello Unico n. 17013.1/2012 in atti dal 10/07/2012 Repertorio n.: 6931 Rogante: DE MICHELI EMANUELE Sede: VERONA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	
Tributi erariali: Euro 0,90	

Unità immobiliari n. 3

Visura telematica

CODICE FISCALE

04007900238*

DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprieta per 1/1

Parte Seconda – Accordi pubblico - privato

- 1. Comune di Bovolone - GRAZIANI Armando, GRAZIANI Giorgio**



ACCORDO URBANISTICO PUBBLICO-PRIVATO "GRAZIANI"

Il giorno 10 del mese di SETTEMBRE l'anno 2018 presso la sede del Municipio del Comune di Bovolone (VR), tra i Signori:

- i Signori Graziani Armando residente a Bovolone (VR) in Via Savona n. 50, C.F. GRZ RND 49R05 B107W e Graziani Giorgio residente a Legnago (VR) in via Mozart n 4, C.F. GRZ GRG 41P05 L781H in qualità di proprietari dei terreni identificati catastalmente in Comune di Bovolone al Foglio 6 Mappali 205 e 230 per una superficie catastale complessiva di mq. 18.956, d'ora in poi indicato per brevità anche "Parte proponente"
- il Sig. Vincenzi Massimo Claudio nato a Nogara (VR) il 20.05.1955, domiciliato per la carica in Bovolone (VR), presso la Sede Municipale, il quale interviene in questo atto nella sua qualità di Responsabile Settore Tecnico del Comune e in rappresentanza del Comune di Bovolone con sede in Piazza Scipioni n. 1, C.F. e P. IVA 00659880231, a ciò autorizzato in virtù del Decreto Sindacale n. 30 del 01.03.2018 d'ora in poi indicato anche "Comune".

PREMESSO che:

- la Parte proponente dichiara di essere proprietaria di un'area identificata catastalmente al Foglio 6, Mappali 205 e 230 parte, di superficie catastale di mq. 18.956, superficie reale mq. 19.375,00, classificata nel P.R.G. vigente come zona C2 "residenziale di espansione" per mq. 17.428,00 e F2 "istruzione" per mq. 1.947,00 reali, e inserita nell'Ambito Territoriale Omogeneo ATO 2 Villafontana del P.A.T.;
- la Parte proponente chiede all'Amministrazione Comunale di trasformare la suddetta area, che si rappresenta nella planimetria allegata in scala 1:1000, di proprietà parte a Z.T.O. C1 "completamento" per la superficie di mq. 5.200,00 circa, in fregio a via Falcone e Borsellino e futura viabilità di Piano in prosecuzione di via Conti Noris, e parte a ZTO F "Istruzione, Servizi - Verde pubblico, viabilità" di mq. 14.175,00 circa, salvo più preciso in fase di frazionamento, con l'obbligo per il Comune di recepire la nuova classificazione nel redigendo P.I.;
- la Parte proponente si impegna a cedere gratuitamente al Comune la suddetta area di mq. 14.175,00;
- l'area proposta dalla Parte proponente, per la sua localizzazione, accessibilità, dimensione e condizione appare urbanisticamente vocata agli usi residenziali e agli usi funzionali all'insediamento di necessarie strutture pubbliche per l'istruzione;
- l'iniziativa in progetto soddisfa il Comune in termini di acquisizione aggiuntiva di servizi in quanto sull'area che verrà ceduta dalla parte proponente al Comune di Bovolone verrà realizzato il nuovo plesso scolastico di Villafontana;
- la presente trasformazione urbanistica comporta, ai sensi della L.R. 11/2004, una perequazione valutata non in termini di monetizzazione bensì di compensazione e utilità pubblica determinata dalla cessione dell'area necessaria all'insediamento della nuova struttura scolastica.

CONSIDERATO che il Comune ritiene la proposta della Parte proponente di rilevante interesse pubblico, in quanto:

- a) dal punto di vista urbanistico ed ambientale appare coerente con la localizzazione e condizione dell'area e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio posti alla base della proposta di P.A.T. in quanto rafforza il tessuto sociale della comunità;
- b) dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi;
- c) dal punto di vista patrimoniale comporta la possibilità da parte del Comune di realizzare un'opera pubblica di interesse collettivo e per un valore economico significativo.

VISTO che:

- la L.R. 11/2004 prevede all'art. 6 la possibilità per i Comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;

Handwritten signature

Handwritten signature: Graziani Armando foglio 6 mappali 205 e 230



Copia conforme all'originale

N° 108 del 14-09-2018 Reg. delib.

Ufficio: URBANISTICA - BARRIERE
ARCHITETTONICHE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

O G G E T T O

OGGETTO	PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO. ACCORDO DI PROGRAMMA URBANISTICO "GRAZIANI" - PRESA D'ATTO
---------	---

Oggi **quattordici** del mese di **settembre** dell'anno **duemiladiciotto** alle ore 08:30, convocata in seguito a regolare invito si è riunita la Giunta Comunale così composta:

		Presenti/Assenti
Mirandola Emilietto	Sindaco	P
Cortiana Nadia	Assessore	P
Pozzani Orfeo	Assessore	P
Bernardini Florindo	Assessore	A
Cavallaro Giuliana	Assessore	P
Casagrande Claudio	Assessore	P
		5 1

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4 – lett a) del D. Lgs. n. 267/2000 il Segretario Generale Dott. Scarpari Emilio.

Mirandola Emilietto nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Il Sindaco, premesse le formalità di legge, pone in trattazione l'argomento sopraindicato.

OGGETTO	PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO. ACCORDO DI PROGRAMMA URBANISTICO "GRAZIANI" - PRESA D'ATTO
----------------	--

LA GIUNTA COMUNALE

Vista l'allegata proposta di deliberazione relativa all'oggetto;

Ritenuta la stessa meritevole di approvazione integrale senza modificazioni;

Visto il solo parere di regolarità tecnica previsto dall'art. 49 del D. Lgs. n° 267/2000, in quanto il presente provvedimento non comporta riflessi diretti ed indiretti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Ente;

Richiamato l'art. 48 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267;

Con voti favorevoli e unanimi, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di approvare l'allegata proposta di deliberazione, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di approvare l'allegato alla presente proposta di deliberazione quale parte integrante e sostanziale della stessa;

Inoltre,

LA GIUNTA COMUNALE

con voti favorevoli e unanimi, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. 267/2000, al fine di dare corso con sollecitudine ai successivi provvedimenti e iter urbanistici finalizzati alla revoca del piano di lottizzazione in essere e all'acquisizione dell'area per la realizzazione della nuova scuola elementare di Villafontana.

I pareri, qualora espressi, sono stati sottoscritti digitalmente a norma di legge secondo quanto previsto dal D.Lgs 267/2000 art. 49 e art.147Bis sulla proposta numero 140 del 12-09-2018 ed allegati alla presente deliberazione.

OGGETTO	PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO. ACCORDO DI PROGRAMMA URBANISTICO "GRAZIANI" - PRESA D'ATTO
----------------	--

Data lettura della presente delibera, viene approvata e sottoscritta

Il Sindaco
F.to Sig. Mirandola Emilietto

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.)

Il Segretario Generale
F.to Dott. Scarpari Emilio

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.)

Assessorato: *URBANISTICA*
Ufficio: *URBANISTICA - BARRIERE ARCHITETTONICHE*
Responsabile del Procedimento: *Vincenzi Massimo*

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N.140 DEL 12-09-2018

Oggetto: PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO. ACCORDO DI PROGRAMMA URBANISTICO "GRAZIANI" - PRESA D'ATTO

Premesso che:

- il Comune di Bovolone è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con delibera della G.R.V. n° 5262 del 05.08.1988 e di Variante Generale approvata con delibera della G.R.V. n° 2370 del 21.07.2000 pubblicata sul BUR n° 73 del 15.08.2000 e con delibera della G.R.V. n° 3659 del 17.11.2000 pubblicata sul BUR n° 108 del 12.12.2000 con annesso Regolamento Edilizio;
- è inoltre dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato in sede di Conferenza dei Servizi in data 15.07.2016, ratificato dal Presidente della Provincia di Verona con delibera n° 124 del 08.09.2016 ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. 11/2004, pubblicato sul B.U.R. del Veneto n° 94 del 30.09.2016 ed efficace dal giorno 15.10.2016 ai sensi dell'art 15, comma 7 della L.R. 11/2004;
- a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., il P.R.G. vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa Piano degli Interventi (P.I.) ai sensi dell'art. 48, comma 5bis della L.R. 11/2004;
- dall'adozione del P.A.T. si attuano le norme di salvaguardia di cui all'art. 29 della medesima legge in applicazione della Legge 03.11.1952, n° 1902;
- i Signori lottizzanti Graziani Armando residente a Bovolone (VR) in Via Savona 50, c.f. GRZRND49R05B107W e Graziani Giorgio residente a Legnago (VR) in Via Mozart 4, c.f. GRZGRG41P05L781H hanno presentato una manifestazione di interesse in data 05.04.2018 al prot. 8722, consultabile presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata, chiedendo la riclassificazione della ZTO di espansione C2 di mq. 19.375,00, già oggetto dell'ambito di lottizzazione approvata e non convenzionata, in parte a ZTO C1 di completamento di mq. 5.200,00 circa lungo la Via Falcone e Borsellino già urbanizzata, e parte a ZTO F a servizi per la collettività di mq. 14.175,00 circa, salvo più preciso dimensionamento in fase di frazionamento, da destinare ad istruzione e servizi annessi, con l'obbligo di recepire la nuova classificazione nel P.I..

Considerato che:

- i Signori Graziani hanno sottoscritto un accordo urbanistico pubblico/privato sottoscritto in data 10.09.2018 e protocollato in data 11.09.2018 al n. 24326, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- gli accordi convenzionali rientrano nella fattispecie dei "programmi complessi" introdotti dalla legislazione nazionale come strumenti del governo del territorio trasferendo sul piano negoziale i rapporti tra soggetti pubblici e privati;
- detti programmi si caratterizzano per rappresentare un complesso sistematico di interventi pubblici e privati al fine di valorizzare qualitativamente l'ambito territoriale di competenza;

- i “programmi complessi”, per le motivazioni e per la valenza pubblica sopra indicate, devono rientrare nella disciplina del D.Lgs.18.04.2016, n. 50.

Dato atto che:

- le proposte di accordo pubblico/privato sono state valutate dall'Amministrazione avvalendosi dei nuovi strumenti legislativi in quanto essenziali per garantire quei principi generali di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa che trovano specifico fondamento nelle disposizioni di cui all'art. 11 della Legge n. 241/1990;
- le proposte sono state istruite dall'Amministrazione avvalendosi del personale dipendente e dei professionisti esterni incaricati, riservandosi la discrezionalità del provvedimento finale di accoglimento e/o rigetto, nel rispetto delle seguenti finalità:
 - l'intervento deve essere compatibile con la programmazione del territorio individuata dall'Amministrazione Comunale e deve risultare sostenibile dal punto di vista ambientale;
 - l'intervento deve risultare economicamente sostenibile e concretamente attuabile;
 - il perseguimento di un rilevante interesse pubblico deve essere dimostrato anche attraverso la formulazione di specifiche proposte;
 - il beneficio economico pubblico deve risultare dal calcolo del plusvalore generato dall'intervento, di norma ottenuto attraverso l'applicazione dei criteri approvati;
 - la proposta deve prevedere la tempistica di realizzazione degli interventi, compatibilmente con la loro complessità;
 - idonee garanzie devono essere fornite a totale copertura del beneficio economico pubblico;
 - le proposte che presentino iniziative ecosostenibili, da dimostrare attraverso apposita relazione, sono valutate con priorità.

Visto che il Comune di Bovolone:

- intende realizzare un nuovo plesso scolastico nella frazione di Villafontana ed ha inserito l'opera nel piano triennale delle opere pubbliche, approvato con deliberazione del C.C. n. 76 del 21.12.2017, esecutiva;
- ha approvato l'intesa fra le Amministrazioni dei Comuni di Oppeano, Bovolone ed Isola della Scala per la realizzazione della nuova scuola primaria con deliberazione della G.C. n. 56 del 14.05.2018, esecutiva;
- ha approvato il progetto definitivo/esecutivo della nuova scuola primaria di Villafontana con deliberazione della G.C. n. 79 del 21.05.2018, esecutiva.

Ritenuto vantaggioso per il Comune di Bovolone l'accoglimento della manifestazione di interesse dei Signori Graziani, in quanto:

- vengono garantiti sia la perequazione urbanistica di legge sia l'ottenimento in proprietà del terreno da destinare al nuovo plesso scolastico;
- l'intervento risulta economicamente sostenibile e concretamente attuabile;
- l'intervento persegue un rilevante interesse pubblico.

Ritenuto necessario che la Giunta comunale prenda atto della proposta di accordo pubblico/privato “Graziani” pervenuta il 05.04.2018 al prot. 8722 allegata, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Ritenuto inoltre necessario che l'accordo sia recepito nel redigendo Piano degli Interventi e che la sua efficacia sia subordinata all'approvazione del P.I. da parte del Consiglio comunale;

Ritenuto, infine, di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000 allo scopo di dare corso con sollecitudine ai successivi provvedimenti e iter urbanistici finalizzati all'acquisizione dell'area per la realizzazione della nuova scuola elementare di Villafontana;

Vista la Legge Regionale 23.04.2004, n. 11.

Vista la Legge Regionale 29.11.2001, n. 35.

Visto il D.Lgs.18.04.2016, n. 50.

Visto il Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267.

DELIBERA

- 1) di approvare la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di prendere atto delle proposta di accordo urbanistico pubblico/privato "Graziani", sottoscritto in data 10.09.2018 e protocollato in data 11.09.2018 al n. 24326, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 3) di disporre il recepimento dell'accordo nel redigendo Piano degli Interventi dando atto che la sua efficacia è subordinata all'approvazione del P.I. da parte del Consiglio comunale;
- 4) di demandare al Responsabile del Settore Tecnico ogni atto conseguente e successivo;
- 5) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 267/2000 allo scopo di dare corso con sollecitudine ai successivi provvedimenti e iter urbanistici finalizzati alla revoca del piano di lottizzazione in essere e all'acquisizione dell'area per la realizzazione della nuova scuola elementare di Villafontana.

Il proponente
Casagrande Claudio

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.)

PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

Oggetto: PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO. ACCORDO DI PROGRAMMA URBANISTICO "GRAZIANI" - PRESA D'ATTO

REGOLARITA' TECNICA

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO INTERESSATO
a norma del T.U.E.L. 267/00

Sulla proposta di deliberazione su citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere Favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa”;*

*per la motivazione indicata con nota:

Data 14-09-18

Il Responsabile del servizio
F.to Vincenzi Massimo

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.)

Allegato alla deliberazione

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 108 del 14-09-2018

**Oggetto: PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO. ACCORDO DI
PROGRAMMA URBANISTICO "GRAZIANI" - PRESA D'ATTO**

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica, che copia del presente atto viene pubblicata all'albo pretorio del Comune per la prescritta pubblicazione, dal 18-09-2018 al 03-10-2018, con numero di registrazione all'albo on-line 1095.

Bovolone li 18-09-2018

L'incaricato
F.to Menato Monica

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.)

Allegato alla deliberazione

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 108 del 14-09-2018

**Oggetto: PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO. ACCORDO DI
PROGRAMMA URBANISTICO "GRAZIANI" - PRESA D'ATTO**

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio on-line del Comune, senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è DIVENUTA ESECUTIVA il , ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267.

Bovolone li 18-09-2018

Il Segretario Generale
F.to Dott. Scarpari Emilio

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.)

1

i suddetti accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

- tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono e sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;
- tali accordi sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato;
- per quanto non disciplinato dalla L.R. 11/2004 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 come modificata dalla L.15/2005.

CONSIDERATO inoltre che:

- il Comune di Bovolone è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato in sede di Conferenza dei Servizi in data 15.07.2016, ratificato dal Presidente della Provincia di Verona con deliberazione n. 124 del 08.09.2016 ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. 11/2004, pubblicato sul B.U.R. del Veneto n. 94 del 30.09.2016 ed efficace dal giorno 15.10.2016 ai sensi dell'art 15, comma 7 della L.R. 11/2004;
- in questa fase sussistono le condizioni previste ai sensi dall'art. 6 della L.R. 11/2004 per addivenire ad accordi pubblico-privato;
- il presente accordo costituirà un allegato al P.I. (Piano degli Interventi) e pertanto diventerà efficace se e quando sarà approvato definitivamente il correlato strumento di pianificazione urbanistica;
- il presente accordo viene redatto nel pieno rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- il presente accordo è conforme con le Linee Guida sugli accordi pubblico-privati approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. 81 del 22.06.2018.

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Art. 1 - Premesse

Le parti danno atto che le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

Le parti danno atto altresì che, in virtù dei principi di correttezza e buona fede, nel dare esecuzione al presente accordo, daranno esecuzione non solo a quanto pattuito formalmente in atto, ma anche salvaguarderanno per quanto possibile gli interessi della controparte, in modo tale da garantire una piena e soddisfacente realizzazione di quanto giuridicamente pattuito.

La Parte proponente in particolare prende atto dell'importanza che assume l'accordo di cessione gratuita di aree per la realizzazione di un'opera individuata dal Comune e destinata al godimento della collettività.

Art. 2 - Obblighi del Comune

Il Comune, ritenuto che la proposta formulata dal privato rivesta rilevante interesse pubblico, si impegna a recepire detta proposta, previa presa d'atto della Giunta comunale, nel Piano degli Interventi, da sottoporre agli organi ed enti competenti per l'approvazione, in particolare a destinare a ZTO C1 "Completamento" una superficie di mq. 5.200,00 (cinquemiladuecento/00) circa a favore della Parte proponente, salvo più precisi in sede di frazionamento, a revocare il Piano Urbanistico attuativo in essere in quanto non rispondente alle nuove esigenze delle parti e ad accollarsi le spese di frazionamento e di compravendita.

Lungo via Falcone e Borsellino, prospiciente ai lotti edificabili, sarà ricavata una fascia di profondità m. 3,50 da adibire a marciapiede ed aiuola alberata la cui realizzazione è a totale carico del Comune come pure l'eventuale realizzazione del collegamento di via Conti Noris con via Falcone e Borsellino; viene data facoltà ai futuri acquirenti di realizzare la sistemazione ciascuno per il proprio fronte di proprietà della predetta area, a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondo le direttive dell'Amministrazione Comunale.

Art. 3 - Obbligo della parte privata

La Parte proponente si impegna a cedere gratuitamente al Comune la superficie di mq. 14.175,00 (quattordicimilacentosettantacinque/00) circa quale valore perequativo riferito alle linee guida approvate, a compensazione della riclassificazione urbanistica dell'area di proprietà, entro 30 giorni dalla data di presa d'atto del presente accordo da parte della Giunta Comunale.

Resta inteso che eventuali accessi carrai e pedonali dalla futura strada di collegamento fra le vie Conti Noris e Falcone e Borsellino sono subordinate alla realizzazione della predetta viabilità.



Mano
Gianni
Spazi



La Parte proponente si impegna a cedere gratuitamente al Comune la suddetta area di mq. 14.175,00 circa entro 30 giorni dall'esecutività dei provvedimenti della Giunta Comunale di revoca del Piano Urbanistico attuativo in essere e di presa d'atto del presente accordo che sarà recepito nel Piano degli Interventi.

Art. 4 - Condizioni

Il presente accordo è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano degli Interventi cui accede e che sarà successivamente approvato.

Art. 5 - Flessibilità dell'atto

1. Le parti convengono che, qualora necessario, in fase di concertazione del P.I. può essere ridefinito il perimetro dell'ambito unitario, stralciando e/o incorporando aree marginali e secondarie al fine di renderne più agevole l'attuazione, approfondendo e precisando nel contempo i contenuti dell'accordo, in relazione a quanto consentito dalla normativa generale del P.A.T. e previo accordo preventivo tra le parti.

2. Il Comune si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui alla presente intesa, previo accordo con gli interessati, qualora ciò dovesse risultare nel proseguo necessario per la tutela di un interesse pubblico riferito alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse.

Art. 6 - Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge 241/1990 come modificata dalla Legge 15/2005 nonché in quanto applicabili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Le parti concordano che laddove vi fosse una controversia avente ad oggetto l'interpretazione del presente accordo si debba privilegiare l'interpretazione più favorevole all'interesse pubblico quale finalità esclusiva per la quale lo stesso è stato stipulato e di cui l'amministrazione è tutrice.

Art. 7 - Controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11, comma 5 della Legge 241/1990 alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Art. 8 - Privacy

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.L.vo 30 giugno 2003, n. 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

Art. 9 - Spese e imposte.

Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e conseguente, sono a totale carico del Comune. Per norma di registro si dichiara che il presente atto sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

ART. 10 - Disposizioni conclusive

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



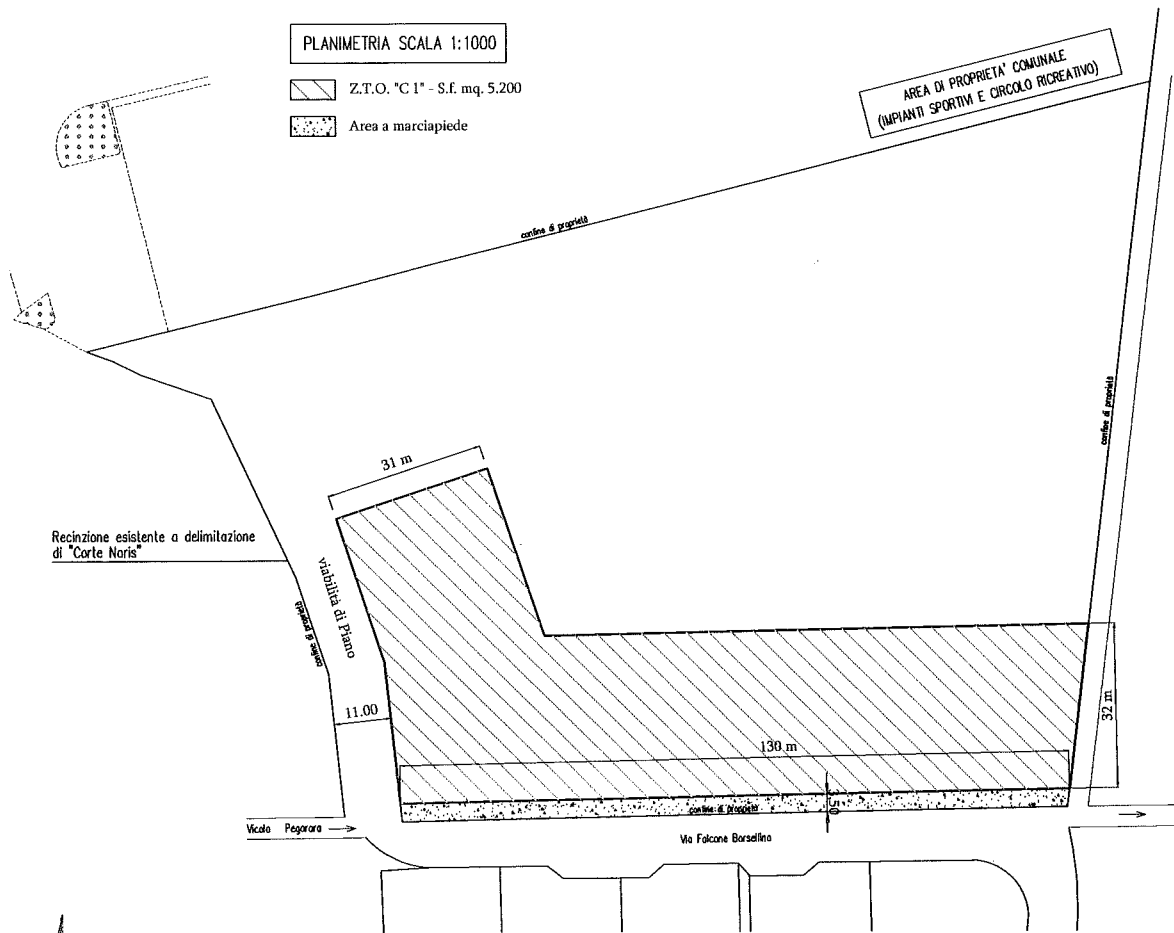
W. M. M.
Graziani Giorgio Graziani Armando

COMUNE DI BOVOLONE *W. M. M.*

Graziani Giorgio *Graziani Giorgio*

Graziani Armando *Graziani Armando*



Allegato: Planimetria sc. 1:1000



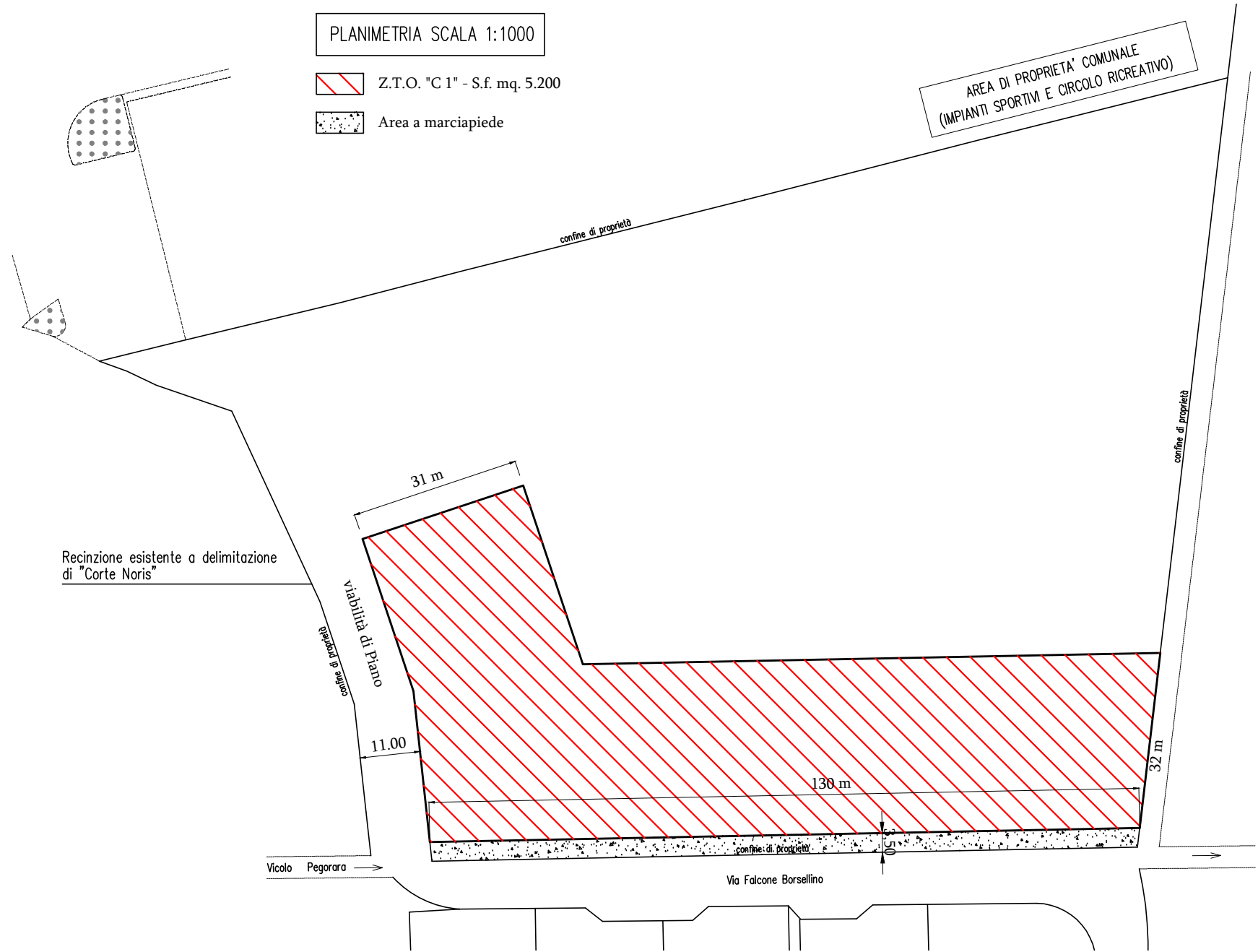
Prasiani Papi
Gazzoni Roberto
M. M. M.

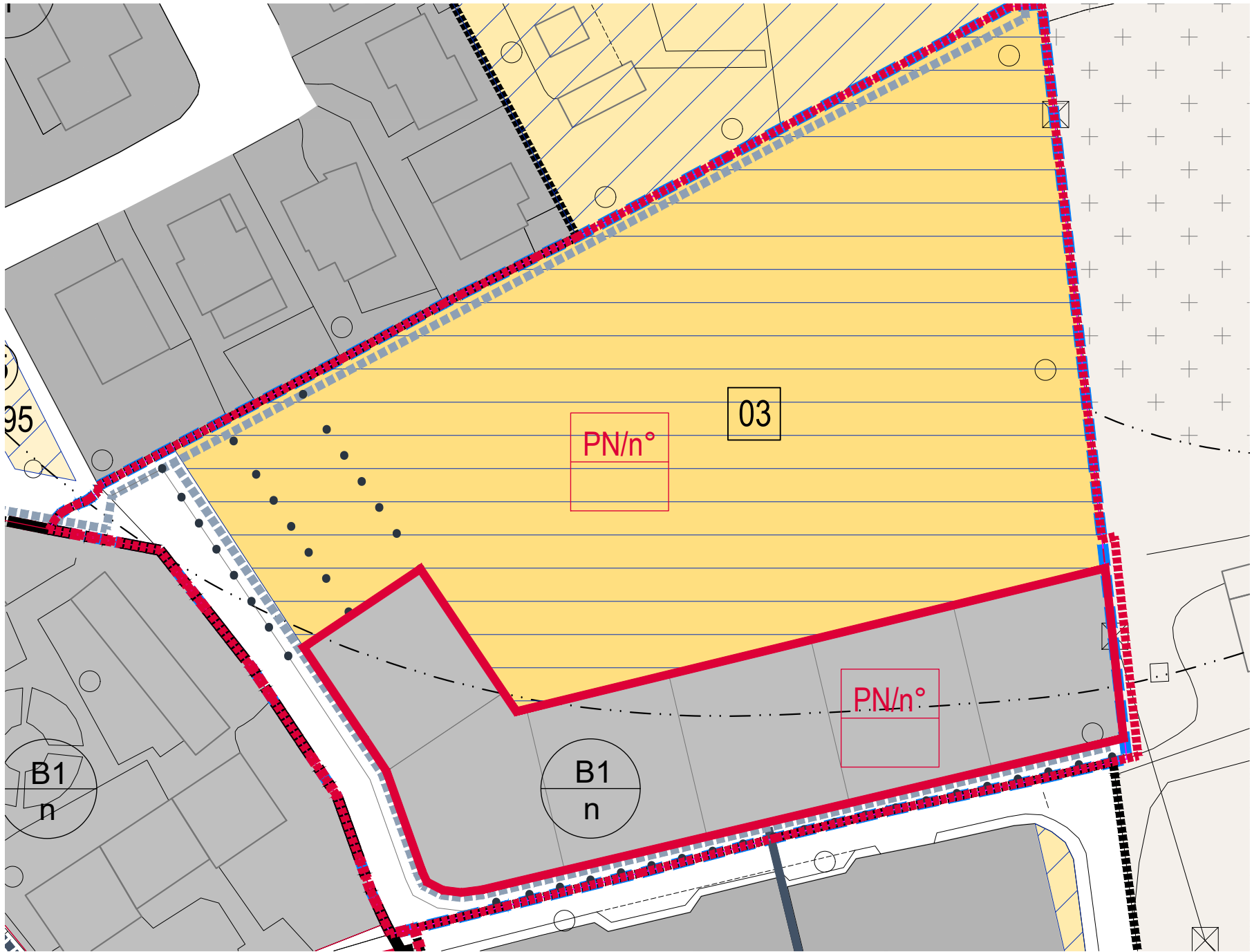


PLANIMETRIA SCALA 1:1000

-  Z.T.O. "C 1" - S.f. mq. 5.200
-  Area a marciapiede

AREA DI PROPRIETA' COMUNALE
(IMPIANTI SPORTIVI E CIRCOLO RICREATIVO)





2. Comune di Bovolone - PINOTTI Enzo per "GIARDINO BLU S.r.l."

Accordo Comune di Bovolone - Giardino Blu srl

Piano degli Interventi del Comune di Bovolone

Variante urbanistica nel Piano degli Interventi del Comune di Bovolone

ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO

(art. 11 L. 07/08/1990, n. 241 e artt. 6, 35, 36 e 37 della L.R. 23/04/2004, n. 11 e s.m.i.)

L'anno 2019, nel mese di aprile, il giorno 10

Tra i Signori:

- a) **Pinotti Enzo** nato a Bovolone il 05/11/1942 in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società "**GIARDINO BLU S.R.L.**" con sede in Bovolone (VR), Via Crosare n. 5/A - codice fiscale e partita iva 04523670232, in qualità di proponente una variante urbanistica nel Piano degli Interventi del Comune di Bovolone; di seguito anche "il Richiedente"
- b), responsabile dell'U.T.C. del **COMUNE DI BOVOLONE**, autorizzato alla stipula del presente atto in base alla deliberazione di Giunta Comunale n°..... del/...../.....; di seguito "il Comune"

PREMESSO:

- che il Comune di Bovolone (VR) è dotato di Piano di Assetto del Territorio - P.A.T., approvato dalla Conferenza di Servizi decisoria in data 15.06.2016, ratificato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n° 124 del 08/09/2016; ed entrato in vigore dal giorno 15/10/2016 a seguito della Pubblicazione sul BUR della Regione Veneto n° 94 del 30/09/2016;
- che ai sensi dell'Art.48 – Disposizioni transitorie, comma 5 bis della L.R. 23/04/2004, n. 11. "a seguito dell'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio (PAT), il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il Piano degli Interventi";
- 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 il sopra citato 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. 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. 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 la ditta **GIARDINO BLU S.R.L.** è proprietaria dei seguenti immobili censiti al **Catasto Terreni** del Comune di Bovolone (VR):

Foglio n.	29
Mappali nn.	1279 - 1351 (E.U.) - 1280 (E.U.)

della superficie complessiva catastale di mq. 26984 e della superficie reale di mq. 26767.

GIARDINO BLU s.r.l.

Via Crosare, 5/A 37051 BOVOLONE (VR)

Tel. 335 258375 Fax 045 7101585

Cod. Fisc. e P. IVA 04523670232

R.E.A. 427570

Su detto terreno sono presenti dei fabbricati censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Bovolone (VR):

Foglio n.	29
Mappali n.	1351 - Via Crosare n. 41 - categoria A/6 - classe U - vani: 10 1280 - Via Crosare snc - categoria C/2 - classe 3 - mq. 200

relativamente ai quali dà la più ampia garanzia della piena proprietà, nonché della libertà degli stessi da oneri e servitù,

- che il P.A.T. del Comune di Bovolone, divenuto efficace ai sensi di legge, prevede per i suddetti immobili quanto segue:

Tav.1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
Area ricadente in parte in "Vincolo Paesaggistico D.LGs 42/2004 - Corsi d'acqua" - art. 6.1
Tav.2 - Carta delle Invarianti
Area ricadente in parte in "Invarianti di Natura Paesaggistico-Ambientale - Paleoalve" - art. 7.6"
Tav.3 - Carta delle Fragilità
Area ricadente in parte in "Area a rischio archeologico" - art. 8.6
Tav.4 - Carta delle Trasformabilità
Area ricadente in area "Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale" - art. 9.6

- che i suddetti immobili sono destinati dal vigente PRG/Piano degli Interventi a:

Z.T.O.:	parte in zona "B1 - residenziale di completamento" e parte in zona "E2 - agricola"
---------	--

- che il Comune può recepire nell'ambito della propria attività pianificatoria, 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. 23/04/2004, n. 11, accordi ai sensi dell'art. 4 della L.R. 11/2004 e atti unilaterali d'obbligo formati ai sensi del richiamato art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241, qualora non vi sia pregiudizio dei diritti dei terzi;
- che il Comune di Bovolone ha avviato la redazione del Primo Piano degli Interventi (di seguito solo "Piano degli Interventi"), 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 Sindaco del Comune di Bovolone in data 28/04/2018 ha illustrato al Consiglio Comunale il "Documento del Sindaco" ai sensi dell'art. 18 (Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi), comma 1, della L.R. 23/04/2004, n. 11, relativo al Piano degli Interventi; (Deliberazione del C.C. n. 13);
- che nel contesto del processo di consultazione e partecipazione che accompagna la redazione del Piano, come approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 13 del 24/04/2018 il Comune ha pubblicato un avviso di Manifestazione di Interesse, finalizzato a raccogliere richieste e/o necessità pianificatorie da introdurre nel Piano degli Interventi.
- che a seguito del suddetto avviso il sottoscritto presenta proposta di accordo con richiesta di variante urbanistica del Piano degli Interventi del Comune di Bovolone,
- che la richiesta avanzata è compatibile con il PAT approvato e presenta caratteristiche di rilevante interesse pubblico.

Preso atto della richiesta di variante urbanistica avanzata all'Amministrazione Comunale dalla società **GIARDINO BLU S.R.L.** in data 19/03/2018 prot. n° 7100 in qualità di proprietaria dei beni sopra descritti.



GIARDINO BLU s.r.l.
Via Crosare, 5/A 37051 BOVOLONE (VR)
Tel. 335 258375 Fax 045 7101585
Cod. Fisc. e P. IVA 04523670232
R.E.A. 427570

TUTTO CIÒ PREMESSO, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Articolo 1

Le premesse costituiscono parte integrante del presente accordo. Parimenti sono parte integrante dello stesso gli elaborati elencati nel successivo articolo 3.

Articolo 2

Oggetto del presente accordo è l'accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale della richiesta citata nelle premesse del presente atto, che è compatibile con P.A.T. approvato, e quindi l'assunzione di reciproche obbligazioni da parte dell'Amministrazione e del privato proponente nei termini di seguito riportati.

Articolo 3

Con il presente accordo sono approvati i seguenti elaborati, allegati quale parte integrante dello stesso:

Allegato 1)	Progetto-Norma
Allegato 2)	Tabella di calcolo degli standard e della perequazione
Allegato 3)	Elaborato Grafico (Progetto di massima)

Articolo 4

1. Con il presente accordo l'Amministrazione Comunale aderisce alla richiesta della Parte proponente;
2. Quest'ultima provvederà all'adempimento di quanto concordato, con le modalità e nei tempi e previsti al successivo Articolo 5.

Articolo 5

1. La società **GIARDINO BLU S.R.L.** per la concretizzazione di quanto richiesto, si impegna a:
2. corrispondere al Comune di Bovolone il valore della perequazione quantificato in conformità alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 81 del 22/06/2018 relativa alla "Disciplina operativa per l'applicazione della perequazione urbanistica nella seguente modalità:

<input checked="" type="checkbox"/>	cedere al Comune la "Area verde e pavimentata (in Z.T.O. Fs) di mq. 2790" indicata negli elaborati all'art. 3 e individuata catastalmente al foglio 29 mappale 1279/parte, che verrà meglio individuata con futuro frazionamento redatto in fase di cessione finale delle opere a seguito di collaudo positivo delle stesse. Tale area, per la parte eccedente gli standard minimi (30 mq/ab.eq.), ossia per mq. 1220 corrisponde ad un valore di €. 30.500,00 (in lettere euro trantamilacinquecento/00), salvo conguaglio in sede di frazionamento, considerando un valore di €. 25,00/mq.;
<input checked="" type="checkbox"/>	monetizzazione per un importo di € 120.382,75 (in lettere euro centoventimila-trecentoottantadue/75);

Per il calcolo dei suddetti importi si rimanda all' *Allegato 2 - "Tabella di calcolo degli standard e della perequazione"*.

Il pagamento della monetizzazione di € **120.382,75** sarà corrisposto mediante bonifico su C.C: intestato al Comune di Bovolone - Servizio di Tesoreria (IBAN IT 06 C 05034 59290 000000012012) specificando la causale "Contributo di perequazione Atto unilaterale L.R. 11/2004 art.6, con le seguenti modalità:

- un primo acconto pari al 50%, avente anche valore di deposito cauzionale, che sarà versato preliminarmente all'adozione del Piano degli Interventi che recepisce la proposta di accordo pubblico-privato;
- a saldo il rimanente 50%, successivamente all'entrata in vigore del Piano degli Interventi che recepisce il presente atto e la proposta di variante, che sarà versato entro 30 giorni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi.

In caso di mancato versamento del saldo entro i termini indicati il presente atto si considera decaduto, di conseguenza la relativa previsione verrà stralciata dagli elaborati costitutivi del Piano degli Interventi; l'acconto/deposito cauzionale del 50% sarà trattenuto dall'Amministrazione Comunale

3. Gli impegni di cui sopra sono condizionati al recepimento dei contenuti della citata richiesta di variante urbanistica specificati negli allegati e anche di seguito richiamati

• **Volume Edificabile massimo (comprensivo dell'esistente): mc. 22353**

• **Superficie fondiaria (S.f.) massima: mq. 15450**

GIARDINO BLU s.r.l.

Via Crosare, 5/A 37051 BOVOLONE (VR)

Tel. 335 258375 Fax 045 7101585

Cod Fisc. e P IVA 04523670232

R.E.A. 427570

- **Area minima a servizi e spazi di uso pubblico: mq. 5720** (quindi comprendente sia standard primari (10 mq/ab.eq) che standard secondari (20 mq/ab.eq), con possibilità di compensazione reciproca tra primari e secondari in fase di elaborazione del P.U.A..
- Nell'area di mq. 5720 sopraindicata, è compresa anche l'area a verde e pavimentato in Z.T.O. "Fs" di mq. 2790, conteggiata a parziale compensazione della perequazione di cui al comma 2. Essa verrà ceduta, contemporaneamente alle altre opere di urbanizzazione (strade, marciapiedi, aree a verde, sottoservizi, ecc.) successivamente al collaudo tecnico-amministrativo positivo del piano attuativo, come da prassi, al fine di individuare correttamente tutte le aree da cedere.

Articolo 6

Ciascun soggetto interessato al presente accordo si impegna a realizzare gli obblighi di propria competenza con le modalità previste dall'accordo tra soggetto pubblico e privato, facendo comunque salvi i diritti di terzi, ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004.

Articolo 7

Le spese di tecniche necessarie per rendere efficace il presente atto (frazionamenti ecc.), nonché quelle di rogito e/o registrazione del presente atto, qualora richiesti, sono a carico del proponente.

Tutte le clausole contenute nel presente atto sono vincolanti; conseguentemente con la sua sottoscrizione è assunto l'obbligo specifico di inserire gli impegni contenuti nel presente atto in ogni procedimento avente per oggetto il trasferimento della proprietà a terzi.

Bovolone, 10/04/2019

Letto, approvato e sottoscritto.

La parte proponente
Giardino Blu srl



Per il Comune

Allegati:

- Allegato 1 - "Progetto Norma"
- Allegato 2 - Tabella del calcolo degli standard e della perequazione
- Allegato 3 - Elaborato grafico (progetto di massima)

GIARDINO BLU s.r.l.

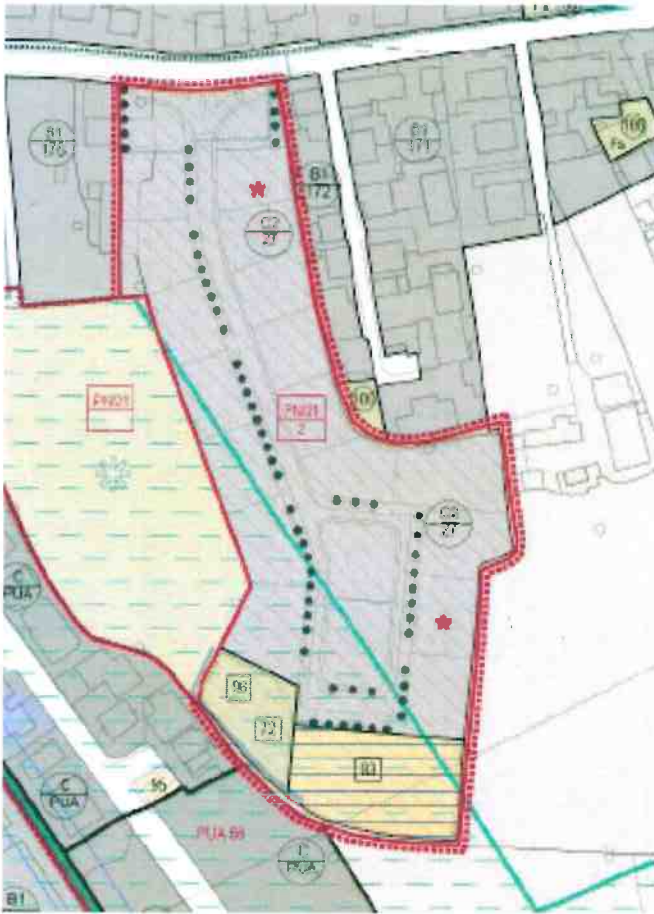
Via Crosare, 5/A 37051 BOVOLONE (VR)

Tel. 335 258375 Fax 045 7101585

Cod. Fisc. e P. IVA 04523670232

R.E.A. 427570

ALLEGATO 1 - "Progetto-Norma"



Il progetto riguarda una delle "linee preferenziali" di sviluppo residenziale previste dal P.A.T., localizzata nella parte est del quartiere di Crosare, a sud dell'omonima strada.

L'intervento previsto, che recepisce un accordo pubblico-privato, si confronta con il principio insediativo "a pettine" che caratterizza il paesaggio urbanizzato lungo via Crosare. Il tema del brano residenziale lungo una strada a fondo cieco, sviluppatasi "spontaneamente" e successivamente attraverso una serie di interventi pianificati, viene qui reinterpretato in forme più articolate e una più ricca dotazione di opere di urbanizzazione.

L'assetto previsto per gran parte dell'area è caratterizzato dal tracciato leggermente curvilineo di una nuova strada, dotato di parcheggi in linea e alberature, lungo il quale si distribuiscono due serie lineari di lotti.

Nel settore sud dell'area la sede stradale si sdoppia, in corrispondenza di un piccolo giardino ad uso pubblico, configurando una sorta di "asola", un anello viario a senso unico, lungo il quale si distribuiscono ulteriori lotti e un'ampia area verde (in parte destinata alla laminazione delle acque meteoriche), attraverso la quale il nuovo intervento si relaziona al territorio agricolo.

Z.T.O. di appartenenza

C2, Fs98, Fs

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	27.162
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ.	5.720
aree verdi e pavimentate (standard primari)		MQ.	1.915
parcheggi a raso (standard primari)		MQ.	1.015
aree verdi e pavimentate (in Z.T.O. Fs)		MQ.	2.790
<u>Superfici per laminazione</u>		MQ.	1.405
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ.	15.450
residenze e attività compatibili (comprensive dell'esistente)	Vol. Edif. (max)	MQ.	22.353

D. Rosati

GIARDINO BLU s.r.l.

Via Crosare, 5/A 37051 BOVOLONE (VR)

Tel. 335 258375 Fax 045 7101585

Cod. Fisc. e P. IVA 04523670232

R.E.A. 427570

ALLEGATO 1 - "Progetto-Norma"

Strumento di intervento

Piano Urbanistico Attuativo

Criteri per gli interventi

In fase di elaborazione del P.U.A. l'assetto previsto negli elaborati progettuali allegati all'accordo pubblico-privato e negli elaborati grafici del Piano degli Interventi potrà essere modificato senza che ciò costituisca variante al Piano degli Interventi purché:

- siano rispettati i dati quantitativi relativi alle superfici dei lotti e delle aree da cedere a uso pubblico, nonché il volume complessivamente realizzabile nell'area di intervento,
- le eventuali, limitate variazioni ai limiti delle Z.T.O. conservino le proporzioni stabilite tra superfici edificabili e superfici ad uso pubblico.

La sezione della strada dovrà avere larghezza media non superiore a 6 metri + 0,25 m. per la banchina laterale.

I parcheggi in linea dovranno avere larghezza minima di 3 metri (2,2 m. + 0,80 m. di fascia accanto alla corsia carrabile)

Tutte le superfici di parcheggio dovranno essere associate alla messa a dimora di alberature ad alto fusto.



Fig. 1 - Localizzazione delle infrastrutture e delle aree verdi

- strada di distribuzione residenziale - corsia carrabile
- strada di distribuzione residenziale - marciapiedi
- parcheggi di urbanizzazione primaria e fasce di sicurezza
- aree verdi di urbanizzazione primaria
- aree verdi di urbanizzazione secondaria
- superficie per laminazione acque meteoriche

GIARDINO BLU s.r.l.

Via Crosare, 5/A 37051 BOVOLONE (VR)

Tel. 335 258375 Fax 045 7101585

Cod. Fisc. e P. IVA 04523670232

R.E.A. 427570

Antonio Suro

ALLEGATO 2 - Tabella calcolo standars e perequazione

CALCOLO VOLUMI:

- **Volume massimo edificabile:** **22.353 mc**

CALCOLO STANDARD:

- **Abitanti equivalenti insediabili:**

$$\frac{22.353 \text{ mc.}}{150 \text{ mc./ab.}} = \underline{\underline{150 \text{ abitanti}}}$$

- **Standard minimi:**

Standard Primari: 10 mq./ab.
Standard Secondari: 20 mq./ab.

$$\text{Tot: } \underline{\underline{30 \text{ mq./ab.}}} \Rightarrow \times 150 \text{ ab.} = \underline{\underline{4.500 \text{ mq.}}}$$

- **Standard previsti in progetto:**

(parcheggi, verde primario, verde secondario): **5.720 mq.**

- **Area eccedente gli Standard Minimi:**

$$\text{mq. } 5720 - \text{mq. } 4500 = \underline{\underline{1.220 \text{ mq.}}}$$

CALCOLO PEREQUAZIONE:

- Volume edificabile massimo: 22.353 mc
- Valore unitario perequazione: € 6,75 / mc
- Totale Perequazione:
 $22.353 \text{ mc} \times 6,75 \text{ €./mc.} =$ **€ 150.882,75**
- Valore Area eccedente gli Standard Minimi:
 $1.220 \text{ mq.} \times 25,00 \text{ €./mq.} =$ **€ 30.500,00**
- **Importo dal versare al Comune:**
 $\text{€ } 150.882,75 - \text{€ } 30.500,00 =$ **€ 120.382,75**

GIARDINO BLU s.r.l.

Via Crosare, 5/A 37051 BOVOLONE (VR)

Tel. 335 258375 Fax 045 7101585

Cod Fisc. e P IVA 04523670232

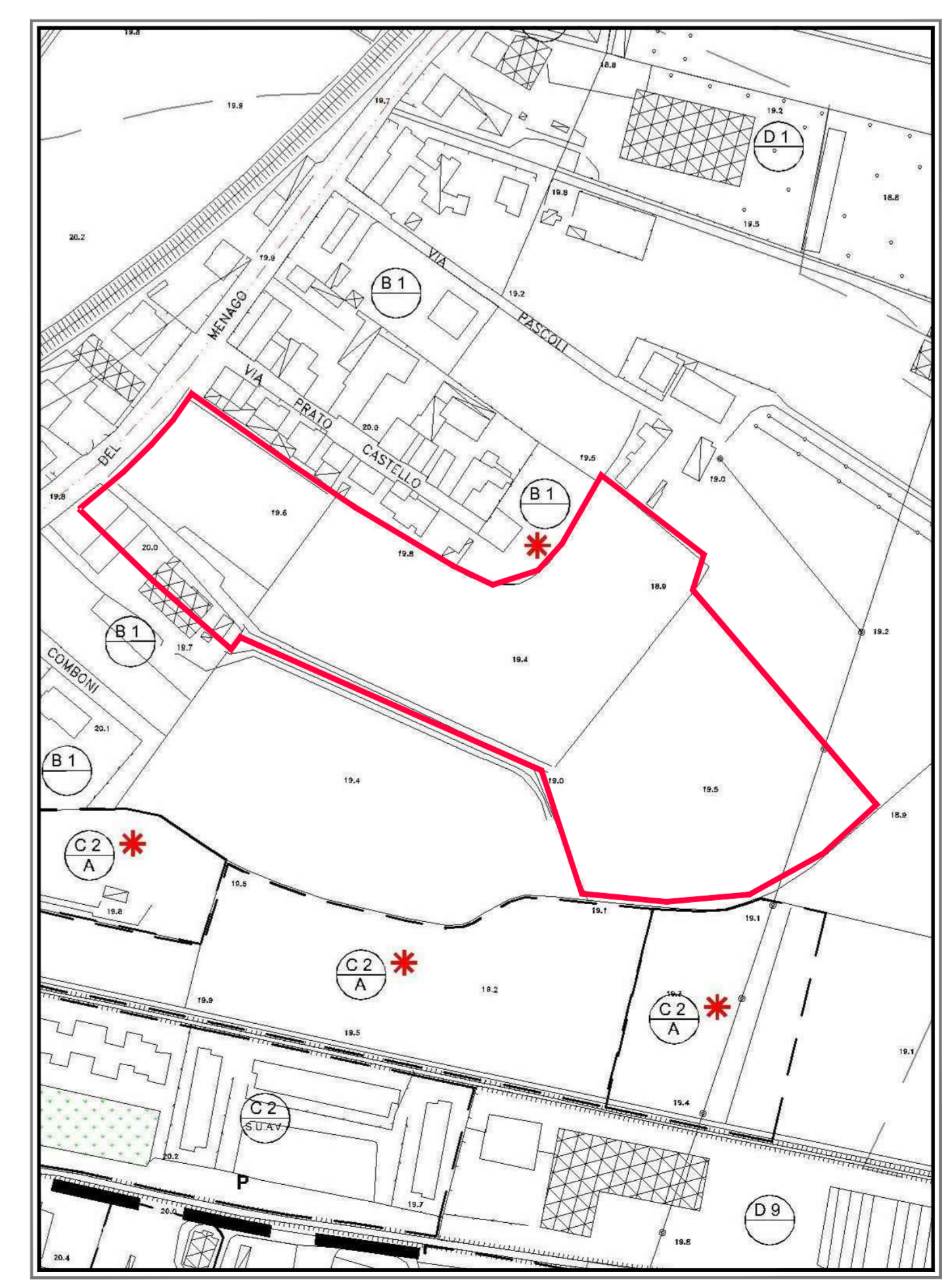
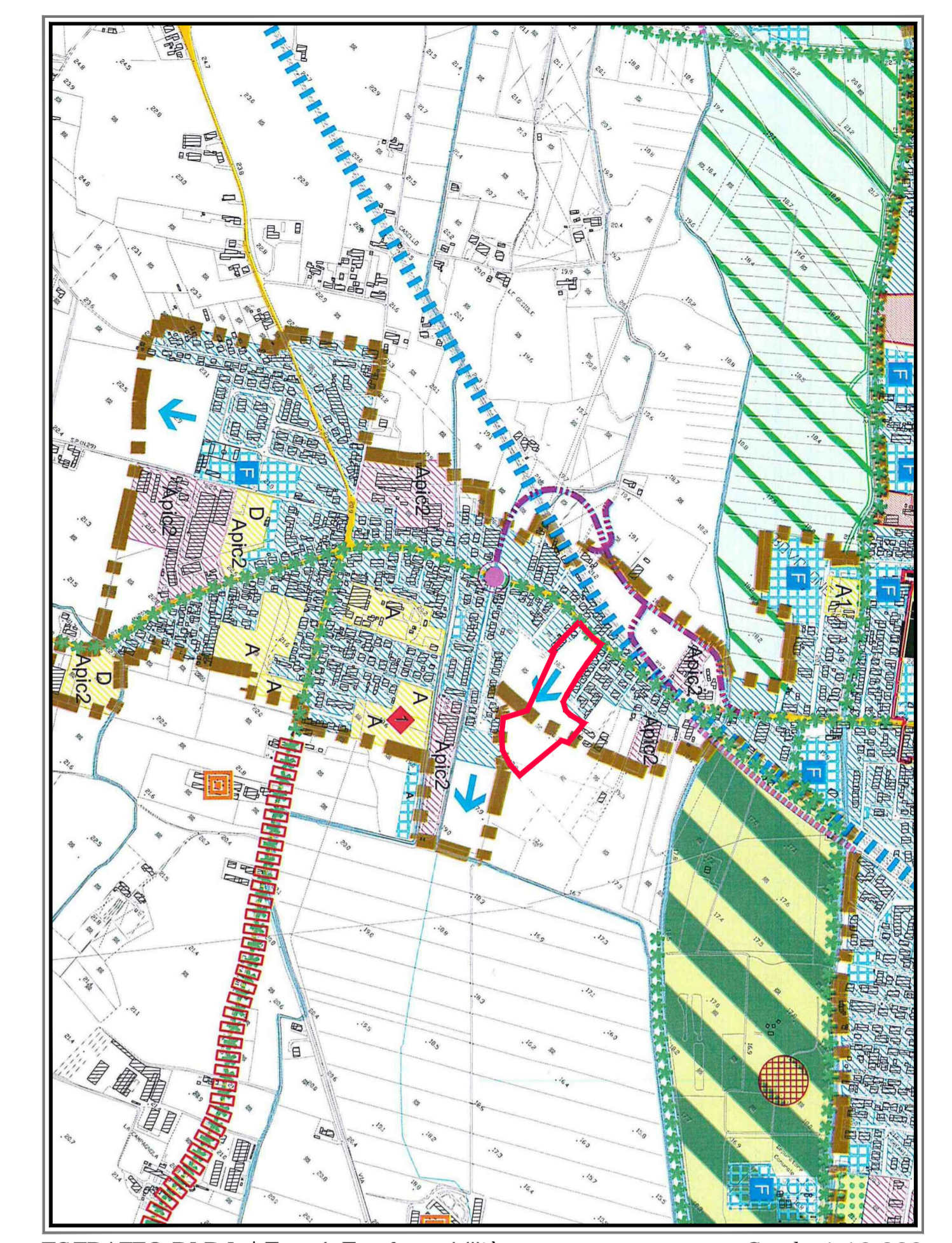
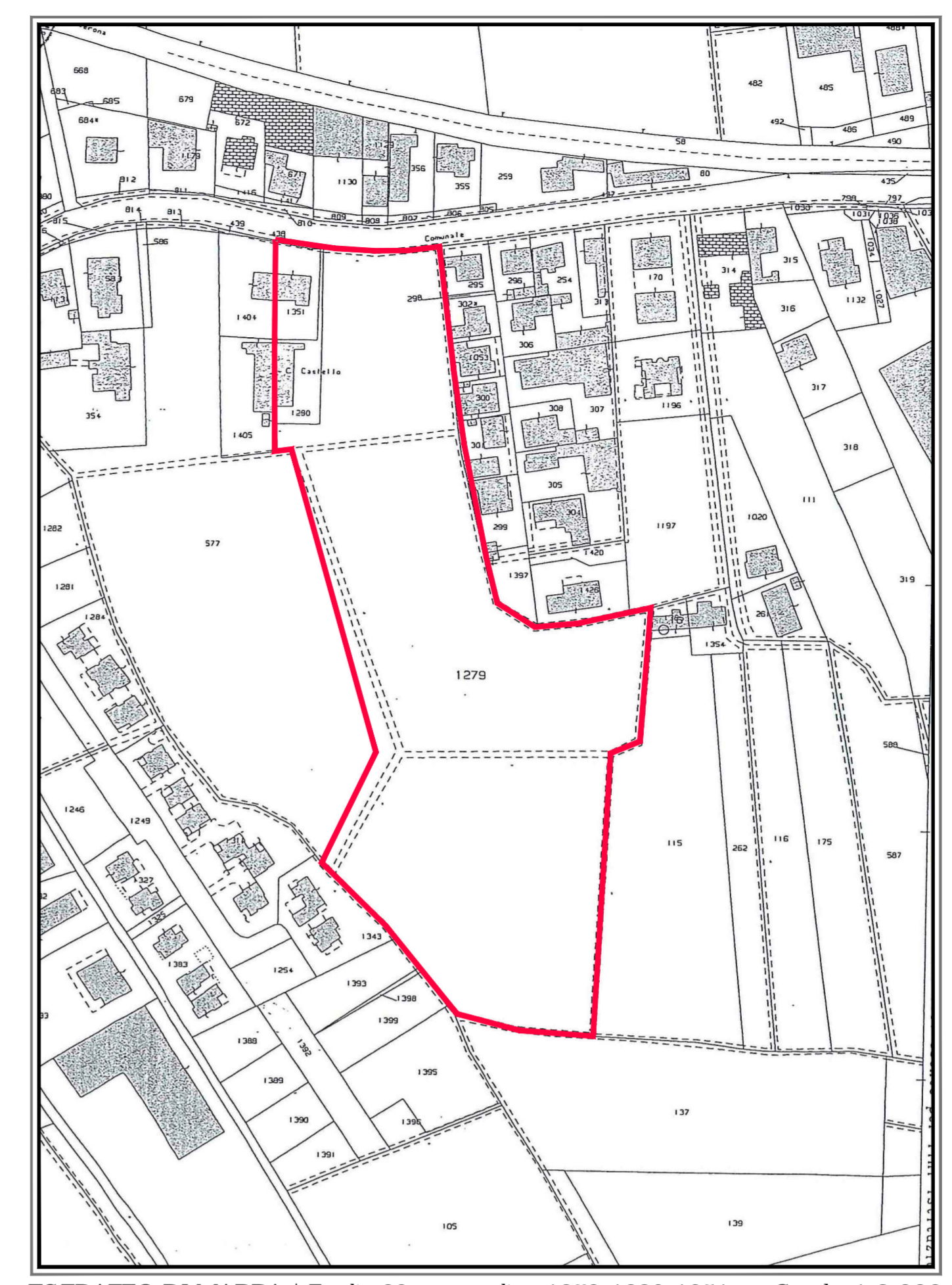
R.E.A. 427570

Handwritten signature: J. Modigliani



CALCOLO SUPERFICI (da verificarsi in sede di frazionamento):

Superficie totale:	26.767 mq.
di cui:	
Superficie lotti edificabili:	14.920 mq.
Superficie strade e marciapiedi:	4.539 mq.
Superficie a parcheggio:	822 mq.
Superficie a verde:	4.898 mq.
Vasca di laminazione:	1.405 mq.



STUDIO DI PROGETTAZIONE
Dott. Ing. Antonio Rudella
Via Monago 8, Bovolone VR - 045 7100574 - studio.rudella@gmail.com

INQUADRAMENTO URBANISTICO
PROGETTO DI MASSIMA

progetto
PIANO DI LOTTIZZAZIONE
RESIDENZIALE
SITO IN LOCALITA' CROSARE



Committente:
GIARDINO BLU S.r.l.

NOTE / REVISIONI:
Allegato all'Accordo Pubblico-Privato
data: 10 aprile 2019

Firma del Committente
COMUNE DI BOVOLONE | **PROVINCIA DI VERONA**

3. Comune di Bovolone - BELTRAME Gianni Livio per "BELFONDO S.r.l."



Comune di Bovolone - Provincia di Verona

Accordo Comune di Bovolone - Belfondo s.r.l.

Piano degli Interventi del Comune di Bovolone

Variante urbanistica nel Piano degli Interventi del Comune di Bovolone

ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO

(art. 11 L. 07/08/1990, n. 241 e artt. 6, 35, 36 e 37 della L.R. 23/04/2004, n. 11 e s.m.i.)

L'anno 2019, nel mese di _____ il giorno _____

Tra i Signori:

- A. Beltrame Gianni Livio nato a Isola Rizza il 16/12/1943 C.F. BLT GNL 43T16 E358J, residente a Isola Rizza (VR) in via IV Novembre n 1, in qualità di legale rappresentante della società Belfondo s.r.l., PI 02996270233 in qualità di proponente di una variante urbanistica nel Piano degli Interventi del Comune di Bovolone, di seguito nominato anche "il richiedente"
- B. _____ responsabile dell'U.T.C. del Comune di Bovolone, autorizzato alla stipula del presente atto in base alla deliberazione di Giunta Comunale n° ___ del _____ di seguito nominato "il Comune"

PREMESSO CHE

- il Comune di Bovolone (VR) è dotato di Piano di Assetto del Territorio - P.A.T., approvato dalla Conferenza di Servizi decisoria in data 15.06.2016, ratificato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n° 124 del 08/09/2016 ed entrato in vigore dal giorno 15/10/2016 a seguito della Pubblicazione sul BUR della Regione Veneto n° 94 del 30/09/2016;
- ai sensi dell'Art.48 – Disposizioni transitorie, comma 5 bis della L.R. 23/04/2004, n. 11. "a seguito dell'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio (PAT), il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il Piano degli Interventi";
- 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;
- il sopra citato 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. 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. 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 sottoscritto è proprietario dei terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Bovolone (VR) al Foglio 25, Mappali n 19, 214, 250, 731, 733, 1232, 1655 e 1662, relativamente ai quali dà la più ampia garanzia della piena proprietà, nonché della libertà degli stessi da oneri e servitù;
- che il P.A.T. del Comune di Bovolone, divenuto efficace ai sensi di legge, prevede per i suddetti immobili quanto segue:

Tav.1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
Fascia di rispetto fluviale lungo il confine est
Fascia di rispetto stradale sul confine nord

Tav.2 - Carta delle Invarianti
Nessun particolare tematismo

Tav.3 - Carta delle Fragilità
Area idonea - con falda superficiale e terreni con caratteristiche geotecniche da mediocri a buone (limi e sabbie-limose)

Tav.4 - Carta delle Trasformabilità
Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale

- che i suddetti immobili sono destinati dal vigente PRG/Piano degli Interventi a Z.T.O. E2;
- che il Comune può recepire nell'ambito della propria attività pianificatoria, 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. 23/04/2004, n. 11, accordi ai sensi dell'art. 4 della L.R. 11/2004 e atti unilaterali d'obbligo formati ai sensi del richiamato art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241, qualora non vi sia pregiudizio dei diritti dei terzi;
- che il Comune di Bovolone ha avviato la redazione del Primo Piano degli Interventi (di seguito solo "Piano degli Interventi"), 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 Sindaco del Comune di Bovolone in data 28/04/2018 ha illustrato al Consiglio Comunale il "Documento del Sindaco" ai sensi dell'art. 18 (Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi), comma 1, della L.R. 23/04/2004, n. 11, relativo al Piano degli Interventi; (Deliberazione del C.C. n. 13);



- che nel contesto del processo di consultazione e partecipazione che accompagna la redazione del Piano, come approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 13 del 24/04/2018 il Comune ha pubblicato un avviso di Manifestazione di Interesse, finalizzato a raccogliere richieste e/o necessità pianificatorie da introdurre nel Piano degli Interventi;
- che a seguito del suddetto avviso il sottoscritto presenta proposta di accordo con richiesta di variante urbanistica del Piano degli Interventi del Comune di Bovolone;
- che la richiesta avanzata è compatibile con il PAT approvato e presenta caratteristiche di rilevante interesse pubblico;

Preso atto della richiesta di variante urbanistica avanzata all'Amministrazione Comunale dalla società Belfondo s.r.l. in data 18/12/2009 prot. 0021613 e in data 31/07/2018 prot. N° 20578 in qualità di proprietaria dei beni sopra descritti.

TUTTO CIÒ PREMESSO, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Articolo 1

Le premesse costituiscono parte integrante del presente accordo. Parimenti sono parte integrante dello stesso gli elaborati elencati nel successivo articolo 3.

Articolo 2

Oggetto del presente accordo è l'accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale della richiesta citata nelle premesse del presente atto, che è compatibile con il P.A.T. approvato, e quindi l'assunzione di reciproche obbligazioni da parte dell'Amministrazione e della Belfondo s.r.l. proponente nei termini di seguito riportati.

Articolo 3

Con il presente accordo sono approvati i seguenti elaborati, allegati quale parte integrante dello stesso:

- Allegato 1) Inquadramento
- Allegato 2) Individuazione superfici
- Allegato 3) Relazione tecnica
- Allegato 4) Quadro economico
- Allegato 5) Planimetria di progetto

Articolo 4

Con il presente accordo l'Amministrazione Comunale aderisce alla richiesta della Parte proponente. Quest'ultima provvederà all'adempimento di quanto concordato, con le modalità e nei tempi previsti al successivo Articolo 5.

Articolo 5

La società richiedente, per la concretizzazione di quanto richiesto, si impegna a:

1. corrispondere al Comune di Bovolone il valore della perequazione quantificato in conformità alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 81 del 22/06/2018 relativa alla "Disciplina operativa per l'applicazione della perequazione urbanistica nella seguente modalità: mq. 40.000 x 6,75 €/mq = 270.000 €;

2. cedere al comune le aree destinate a viabilità pubblica, marciapiede, pista ciclabile, verde;
3. realizzare la strada di collegamento interquartierale con annesse aree sistemate a verde, pista ciclabile e rotatoria di raccordo con via Baldoni e via Norma Cossetto, per un a valore pari a 650.000€ circa di cui 270.000€ a titolo perequativo e la restante parte quale opera di urbanizzazione per le aree edificabili.

Articolo 6

Ciascun soggetto interessato al presente accordo si impegna a realizzare gli obblighi di propria competenza con le modalità previste dall'accordo tra soggetto pubblico e privato, facendo comunque salvi i diritti di terzi, ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004.

Articolo 7

Le spese tecniche necessarie per rendere efficace il presente atto (frazionamenti ecc.), nonché quelle di rogito e/o registrazione del presente atto, qualora richiesti, sono a carico del proponente.

Tutte le clausole contenute nel presente atto sono vincolanti; conseguentemente con la sua sottoscrizione è assunto l'obbligo specifico di inserire gli impegni contenuti nel presente atto in ogni procedimento avente per oggetto il trasferimento della proprietà a terzi.

Bovolone li 16/05/2019

Letto, approvato e sottoscritto.

La parte proponente

Belfondo s.r.l. _____

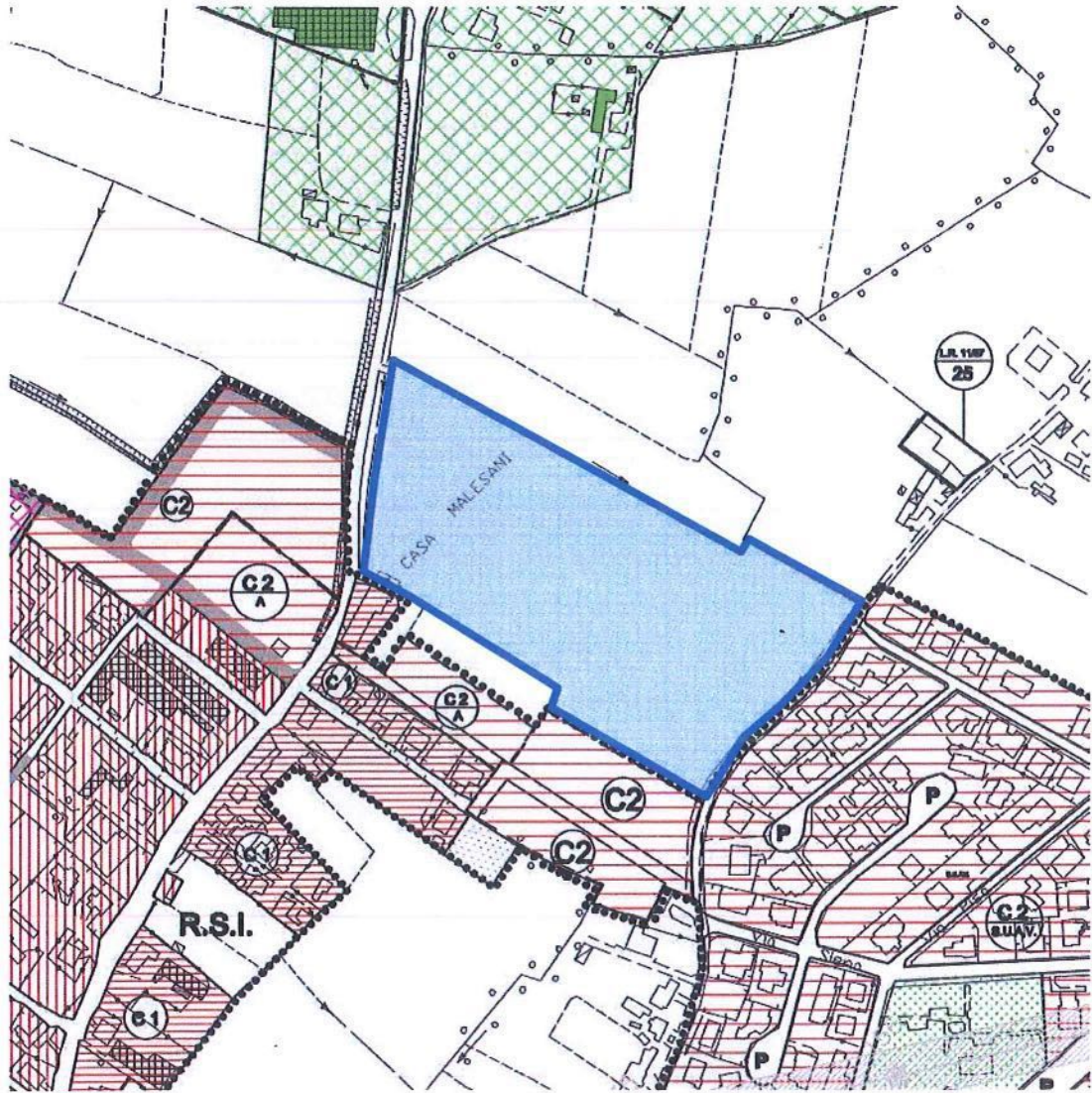
BEL - FONDO s.r.l.
Via Bonzo, 11
37126 VERONA
Partita IVA 0299627 023 3

Per il Comune

Allegati:

- 1 - inquadramento
- 2 - individuazione superfici
- 3 - relazione
- 4 - quadro economico
- 5 - planimetria di progetto

Piano Regolatore Generale - scala 1:5.000

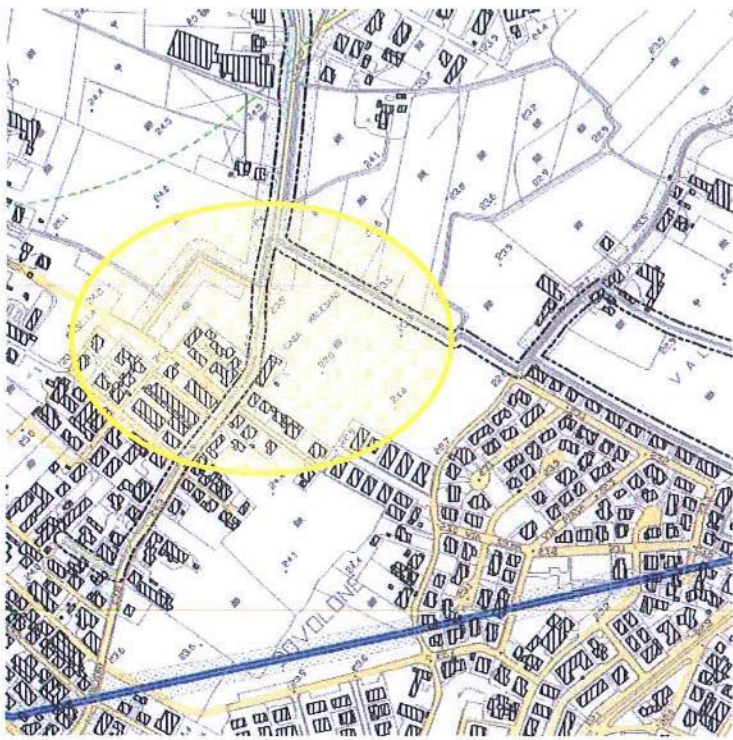


A handwritten signature or mark, possibly initials, located in the bottom right corner of the page.

Piano di Assetto del Territorio - scala 1:10.000



TRASFORMABILITA'



VINCOLI

92



30-Lug-2018 10:13:46
Prof. n. T50884/2018

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri







Comune: BOVOLONE
Foglio: 25

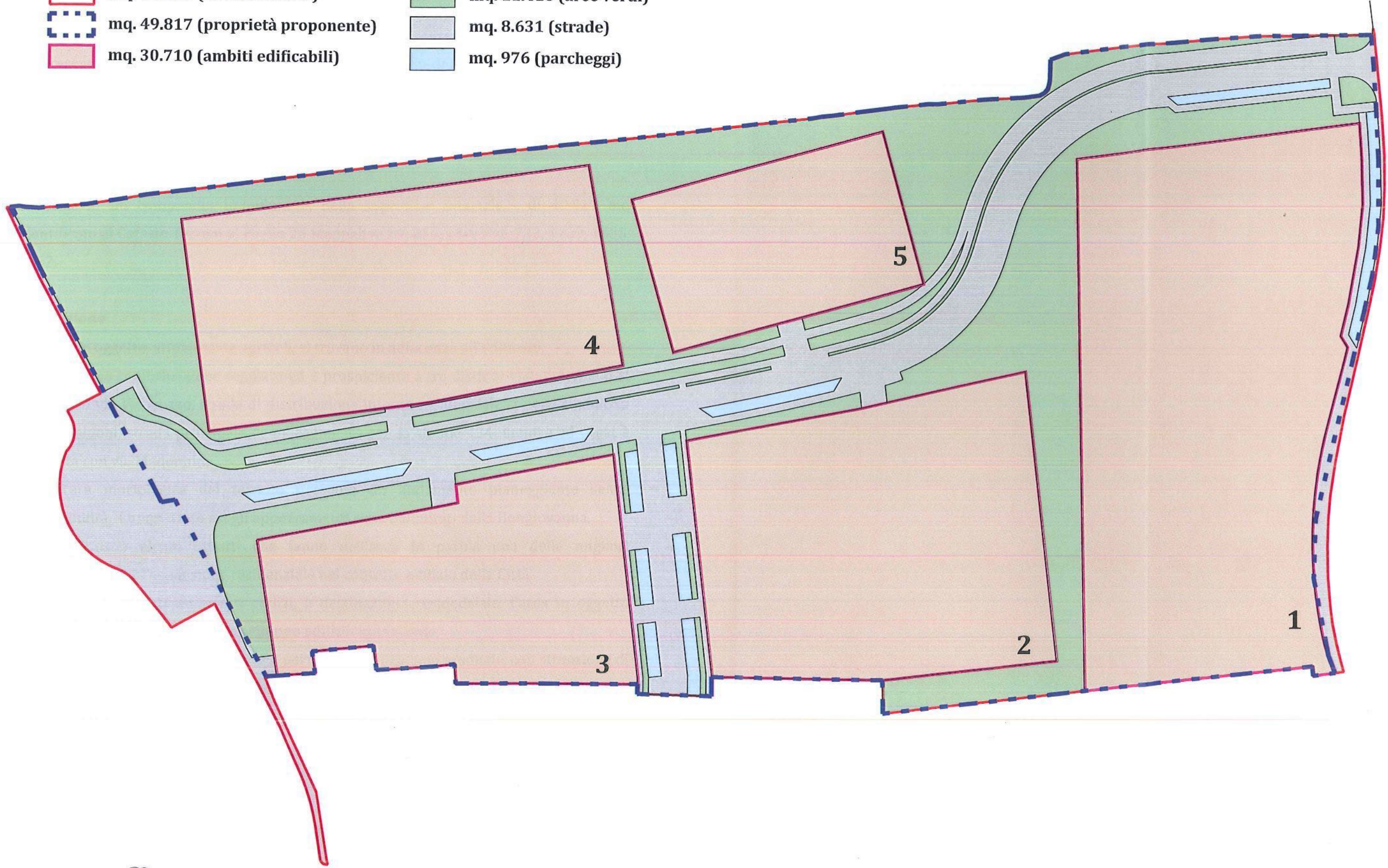
N=1500

E=9900

I Particella: 1662

INDIVIDUAZIONE SUPERFICI

- | | | | |
|---|-----------------------------------|---|-------------------------|
|  | mq. 51.735 (aree coinvolte) |  | mq. 11.418 (aree verdi) |
|  | mq. 49.817 (proprietà proponente) |  | mq. 8.631 (strade) |
|  | mq. 30.710 (ambiti edificabili) |  | mq. 976 (parcheggi) |



Pa

RELAZIONE

(Allegato 3 della proposta di accordo pubblico - privato)

Premessa

La presente relazione accompagna la proposta di accordo della ditta Bel-Fondo s.r.l. di modificazione urbanistica di alcune aree in Comune di Bovolone, località Baldoni. Bel-Fondo s.r.l. è titolare esclusiva delle aree oggetto della presente.

Immobili

Si tratta di un compendio immobiliare, della superficie catastale di 49.817 mq identificato al Catasto Terreni al Foglio 25 Mappali n. 19, 214, 250, 731, 733, 1232, 1635, 1662.

Descrizione

I terreni in oggetto, attualmente agricoli, si trovano in adiacenza all'edificato.

Detta area ha conformazione regolare ed è prospiciente a tre distinte viabilità. A sud si affaccia su via Valbauzzo, strada di distribuzione interna residenziale, a nord si affaccia su via Baldoni, strada principale di collegamento con la statale 434, mentre ad ovest è collegata con via Madonnina.

La natura morfologica del terreno presenta un andamento pianeggiante senza discontinuità. Lungo il lato est gli appezzamenti sono delimitati dalla Bongiovanna.

Si sottolineano alcuni aspetti che fanno dell'area in parola una delle migliori localizzazioni per l'espansione residenziale nel contesto edilizio della Città.

- In virtù di recenti interventi edilizi, a destinazione residenziale, l'area in oggetto risulta di completamento allo sviluppo edilizio più recente.
- L'estensione dell'area in argomento permette uno sviluppo graduale, con attuazione di successivi stralci, coordinati tra loro.

Nell'allegato 1 riportiamo l'attuale pianificazione territoriale, PRG e PAT, riferita all'area in argomento.

Proposta di attuazione dell'iniziativa

Sulla scorta della recente esperienza che ha portato all'edificazione di otto unità residenziali nell'adiacente PUA Belfondo 2 è emerso un indirizzo non intensivo

dell'edilizia residenziale, rivolta in massima parte alla realizzazione di immobili mono / bi-familiari.

Tendenza questa confermata dai più recenti interventi nella prospiciente lottizzazione Baldoni.

Si ritiene pertanto, come da allegato 2, di proporre schema progettuale di dettaglio le cui peculiarità sono sinteticamente di seguito riportate:

- 1) l'obiettivo della P.A. è quello di creare una viabilità che colleghi il quartiere AIE con via Baldoni, al fine di rendere comoda e veloce l'accesso alla SS 434 scaricando tale flusso dalle strade interne di quartiere. Pertanto nel progetto è prevista la realizzazione di una strada di PI che collega l'incrocio tra via Savona e via Valbauzzo con via Baldoni. Tale strada è concepita come viabilità principale sia per il passaggio diretto del traffico dai quartieri interni, sia come percorso ciclopedonale visto la presenza della pista ciclabile e dell'ampio marciapiede filtrati da siepe e importante fascia a verde alberata estetica e di protezione. Tale viabilità è parzialmente a servizio dell'espansione residenziale in quanto sono previsti solamente 4 accessi alle future isole edificabili. Questa scelta progettuale/urbanistica deriva dall'idea di dare scorrevolezza al traffico evitando molteplici accessi carrai lungo il tratto stesso. Il raccordo con via Baldoni sarà regolato da una rotatoria dalla quale si potrà proseguire su via Norma Cossetto che nella programmazione della P.A. collegherà il quartiere Casella. La strada di PI, comprensiva di rotatoria, marciapiedi e pista ciclabile e di circa 8.600 mq.
- 2) Della complessiva proprietà (49.817 mq) saranno resi edificabili 30.710 mq, suddivisi in 5 "Isole" edificabili. Si prevede l'attuazione in due stralci delle Isole e precisamente "Isola 1 e Isola 3" primo stralcio, Isola 2, 4 e 5 secondo stralcio .
Il volume complessivo costruibile sarà di 40.000 mc.
- 3) la superficie di 12.300 mq circa è destinata a verde e parcheggi. I parcheggi sono disposti lungo le viabilità principali, mentre il verde è stato progettato in maniera diffusa, lungo la viabilità ed intorno alle Isole edificabili. Il verde, così progettato, oltre ad avere la funzione di mitigazione idraulica permette di creare dei percorsi caratterizzati da filari di alberi.

Verifica perequazione urbanistica

Tutte le opere di urbanizzazione compresa la strada di PI e la rotatoria saranno realizzate dal proponente.

Fanno parte della perequazione la rotatoria, la strada di PI e la maggior superficie a verde. Il calcolo della perequazione urbanistica dovuta, sulla scorta degli indirizzi approvati dal Comune, è così definita:

$40.000 \text{ mc} = 40.000 \text{ mq edificabili} \times 6.75 \text{ €/mq} = 270.000\text{€}$

Si evidenzia come il costo della strada di PI sia maggiore del valore della perequazione proposta.

Il proponente si impegna ad allegare, prima dell'adozione in Consiglio Comunale, polizza fidejussoria a garanzia del 20% della sopraindicata perequazione. Se entro 60 giorni dall'approvazione dell'accordo pubblico privato non sarà presentato il PUA, il proponente dovrà integrare la polizza con copertura del 100% delle perequazione dovuta.

Disposizioni

- Vista l'entità delle opere, in fase di ritiro del permesso di costruire sarà dovuto solo il contributo commisurato al costo di costruzione.
- Il proponente cederà al Comune, prima dell'inizio dei lavori di urbanizzazione, tutte le future aree per strade e standard, fermo restando gli obblighi di urbanizzare le medesime a propria cura e spese.

in fede

Bel-fondo s.r.l.


BEL FONDO s.r.l.
Via Isonzo, 11
37126 VERONA
Partita IVA 0299627 023 3

QUADRO ECONOMICO

RIEPILOGO

OPERE EDILI DI IMPRESA

01 - ALLESTIMENTO CANTIERE		€ 4.483,30
02 - ASSISTENZA PER PROVE DI COLLAUDO		€ 3.000,00
03 - SCAVI e REINTERRI		€ 41.647,48
04 - OPERE FOGNARIE (ACQUE NERE)		€ 62.054,95
05 - OPERE FOGNARIE (ACQUE BIANCHE)		€ 132.309,95
06 - RETE ENEL		€ 46.449,93
07 - RETE TELECOM		€ 24.239,42
08 - RETE IDRICA		€ 30.083,03
09 - RETE GASDOTTO	compreso in "contributo sottoservizi"	
10 - PUBBLICA ILLUMINAZIONE		€ 72.647,69
11 - SOTTOFONDI		€ 120.326,38
12 - STRADE, MARCIAPIEDI E PARCHEGGI		€ 147.382,23
13 - SEGNALETICA		€ 2.906,15
14 - AREA VERDE		€ 111.044,32
TOTALE OPERE EDILI D'IMPRESA		€ 798.574,83

ALTRI COSTI

15 - CONTRIBUTO SOTTOSERVIZI		€ 64.000,00
16 - SPESE TECNICHE		€ 100.000,00
IMPREVISTI	5,0% x 798.574,83 =	€ 39.928,74
TOTALE ALTRI COSTI		€ 203.928,74

TOTALE OPERE D'IMPRESA + ALTRI COSTI

		€ 1.002.503,57
Cassa Professionale SPESE TECNICHE	4,8% x 100.000,00 =	€ 4.800,00
IVA SPESE TECNICHE E CASSA	22,0% x 100.000,00 =	€ 23.056,00
IVA OPERE DI URBANIZZAZIONE (ESCLUSO SPESE TECNICHE)	10,0% x 902.503,57 =	€ 90.250,36
TOTALE		€ 1.120.609,93

92



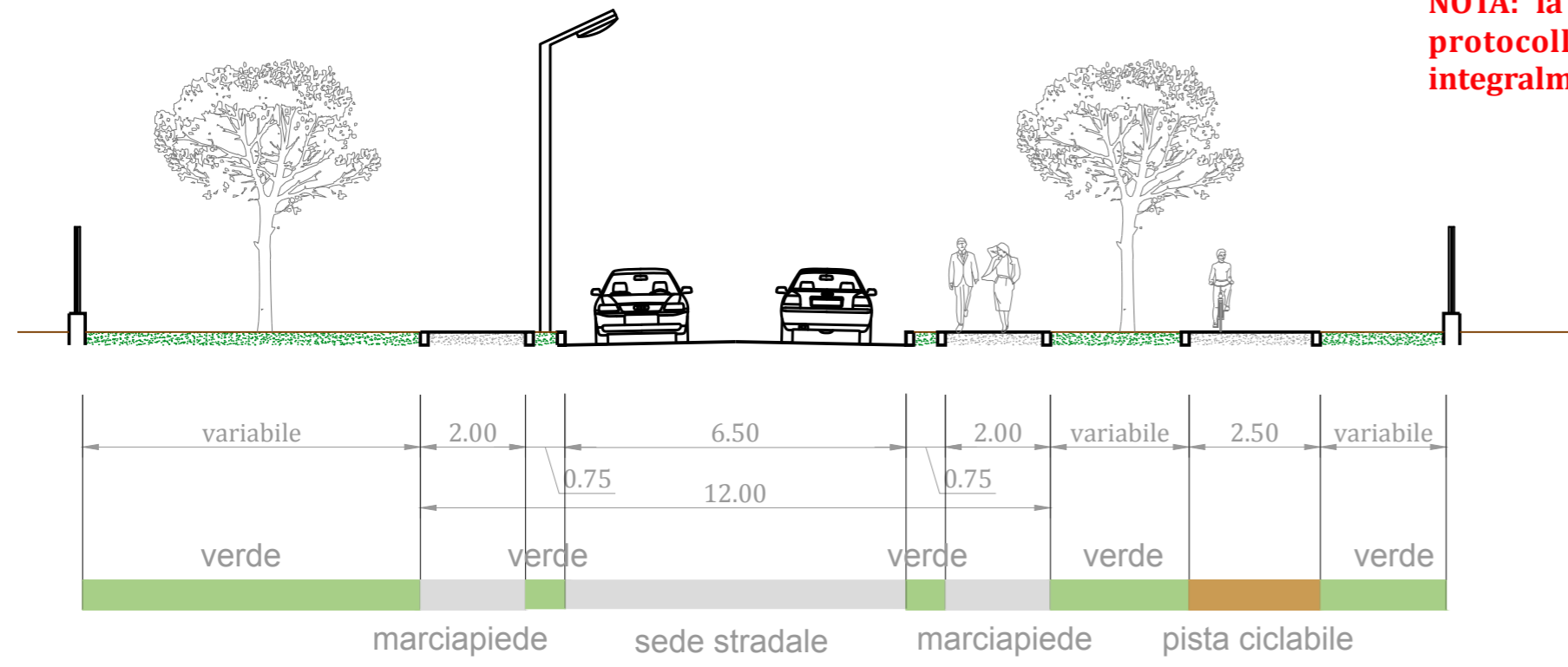
SEZIONE TIPO STRADA DI COLLEGAMENTO BALDONI - VALBAUZZO

BB



via Madonnina

NOTA: la presente tavola (dim A2) è conforme a quella protocollata che non è stato possibile scansionare integralmente a causa delle dimensioni.



SEZIONE TIPO STRADA DI COLLEGAMENTO BALDONI - VALBAUZZO

planimetria generale
scala grafica

- Zona E2 oggetto di Accordo
- Aree già urbanizzate oggetto di intervento
- Aree edificabili attuabili per stralci
- Aree a verde pubblico
- Viabilità
- Parcheggi pubblici
- Piste ciclabili
- Marciapiedi

