



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 6 DEL 14/01/2020

OGGETTO: ACCORDO DI PIANIFICAZIONE RELATIVO ALLA SCHEDA N. 134 DEL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI A NOME IL GELSO DI MEZZANI LUCIANO SRL, SINTRA SRL, STANGHELLINI ANDREA: PRESA D'ATTO MODIFICHE ALL'AMBITO OGGETTO DI FUTURO PUA "MONTE COCOLO 2", AUTORIZZAZIONE ALLA MODIFICA E ALLA SOTTOSCRIZIONE DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, MODALITÀ DI ASSOLVIMENTO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL DPR 21 GIUGNO 2001, N. 380 E SS.MM.II.

L'anno duemilaventi addì quattordici del mese di gennaio alle ore 08:15 nella Casa Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale:

GARDONI ALESSANDRO	SINDACO	Presente
DAL FORNO MARCO	VICE SINDACO - ASSESSORE	Presente
BIGAGNOLI BRUNA	ASSESSORE	Presente
REMELLI ALESSANDRO	ASSESSORE	Presente
PAON VERONICA	ASSESSORE	Presente
BENINI FRANCA	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 6

Assenti n. 0

Partecipa all'adunanza il SEGRETARIO GENERALE CINI MARCO.

Presiede la seduta, nella sua qualità di SINDACO, il Sig. GARDONI ALESSANDRO che dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Valeggio sul Mincio è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato nella Conferenza di Servizi decisoria con la Provincia di Verona e la Regione del Veneto in data 26.09.2013, ratificato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1846 del 15.10.2013 pubblicata in data 05.11.2013 sul B.U.R. n. 94, e divenuto efficace in data 21.11.2013;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 20.04.2017, esecutiva dal 06.05.2017, è stato approvato il Secondo Piano degli Interventi;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 09.04.2019 è stato adottato il Terzo Piano degli Interventi, il cui iter di formazione è in corso di definizione nel rispetto della L.R. 14/2017 in materia di consumo di suolo;

Dato atto che:

- in sede di approvazione del Secondo Piano degli Interventi sopra menzionato, è stato approvato l'Accordo di pianificazione ai sensi degli articoli 6 e 17, comma 4, della L.R. 23 aprile 2004, n. 11, relativo alla Scheda n. 134, acquisita al prot. 8197 del 12.04.2017, il cui schema trasmesso e sottoscritto dai soggetti proponenti Masola Maura, in rappresentanza di Sintra srl, e Stanghellini Andrea, è relativo ad un'area di espansione edilizia residenziale, di circa mq 18.243, ubicata in località Santa Lucia ai Monti, classificata parte come Zona "C2f - Espansione residenziale", parte come zona "F - Servizi per Attrezzature Pubbliche e di Pubblico Interesse" e censita catastalmente al Foglio 12, mappali nn. 187-197-216-219-221-760-767-769-304-311, e Foglio 18, mappali nn. 716-718-721-722-724-726;
- tale accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, contiene i parametri urbanistici vincolanti, che integrano la normativa della ZTO a cui si riferisce, e contiene altresì l'impegno da parte dei proponenti a corrispondere al Comune il contributo straordinariato di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001 così come determinato a fronte della nuova volumetria concessa, secondo le modalità che l'Amministrazione stabilirà, anche in combinazione delle varie fattispecie di seguito elencate, ovvero mediante cessione di aree, esecuzione di opere di urbanizzazione diverse da quelle primarie e secondarie afferenti al PUA - Piano Urbanistico Attuativo, o mediante versamento del corrispettivo sull'apposito capitolo di bilancio, eventualmente rateizzato;
- in sede di approvazione del Secondo PI il Consiglio Comunale ha dato atto che lo schema di Accordo sopra citato dovrà essere integrato con specifico articolo che disciplini l'eventuale trasferimento a terzi delle aree oggetto di Accordo, precisando che in caso di alienazione, parziale o totale di tali aree, nei relativi atti di trasferimento dovrà essere espressamente previsto che gli obblighi assunti dai proponenti con l'Accordo di pianificazione si trasferiscono anche agli acquirenti, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo;
- ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, a fronte del cambio di destinazione di zona da E – Agricola a C2f – Residenziale di espansione, i proponenti sono tenuti a corrispondere al Comune di Valeggio sul Mincio il contributo straordinario determinato in euro 261.930,00, di cui una parte da assolvere con la cessione di un'area F della superficie di mq 1.510 circa del valore di euro 75.500;
- ad oggi l'Accordo di pianificazione non è ancora stato sottoscritto, e nel frattempo sono intervenute modifiche alle proprietà e alla identificazione catastale delle aree come segue:
 - società SINTRA SRL proprietaria in Comune di Valeggio sul Mincio (VR) delle aree di complessivi catastali mq. 2.460 attualmente censite nel Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 12, Mapp. 760, e Foglio 18, mapp. 716-718-721-722-724-726 classificate dal Secondo Piano degli Interventi parte come zona "F" Servizi per Attrezzature Pubbliche e di Pubblico Interesse, parte come zona "C2f" di espansione residenziale;
 - società IL GELSO DI MEZZANI LUCIANO S.R.L. per la quota indivisa del 73,40% e signor STANGHELLINI ANDREA per la quota indivisa del 26,60%, comproprietari in Comune di Valeggio sul Mincio (VR) delle aree di complessivi catastali mq. 20.131 attualmente censite (anche a seguito di recente frazionamento catastale) nel Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 12, Mapp. 221-769-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-304-311 classificata dal Secondo Piano degli Interventi parte come Zona agricola, e parte pari a mq. 15.778 circa classificata come Zona "C2f";

Vista la nota prot. 25890 del 04.12.2019 inviata dall'arch. Martinelli Rizzieri Alfonso in nome e per conto di IL GELSO DI MEZZANI LUCIANO S.R.L., SINTRA SRL, STANGHELLINI ANDREA, con la quale il progettista ha trasmesso tre elaborati grafici denominati "Tav. 06 - Inquadramento urbanistico, estratto catastale, documentazione fotografica", "Tav. 08 - Dati stereometrici, Calcolo superficie fondiaria, calcolo standard urbanistici" e "Tav. 09 - Masterplan di progetto" contenenti le modifiche non sostanziali preventivamente e

informalmente sottoposte all'Amministrazione, apportate alla distribuzione planivolumetrica del redigendo PUA residenziale Monte Cocolo 2 e la bozza di accordo aggiornata secondo i contenuti di tali elaborati;

Dato atto che nel frattempo, a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 6 giugno 2017, n. 14 in materia di contenimento dell'uso del suolo e della DGR n. 668 del 15.05.2018, si è reso necessario affidare incarico della redazione della variante di adeguamento alla L.R. 14/2017 e verificare l'effettiva possibilità di realizzare gli interventi di espansione previsti dal sopra menzionato Secondo PI;

Considerato che a seguito delle verifiche effettuate sul dimensionamento del PAT alla luce della L.R. 14/2017, risulta possibile procedere con gli interventi di espansione previsti dal Secondo PI, tra i quali quello di cui allo schema di Accordo della Scheda n. 134 oggetto della presente deliberazione;

Dato atto che dal confronto della proposta di PUA contenuta nella Scheda n. 134 allegata al Secondo Piano degli Interventi, e della proposta depositata con la sopra citata nota prot. 25890 del 04.12.2019 risultano essere state apportate le seguenti modifiche non sostanziali:

Dati stereometrici		Scheda n. 134 del Secondo PI approvata con DCC n. 13 del 20.04.2017	Modifiche proposte con nota prot. 25890 del 04.12.2019	Differenza
Superficie ambito PUA	mq	18.243,00	18.238,00	- 0,03 %
Superficie da cedere (quota parte contributo straordinario art. 16, comma 4, lettera d.ter DPR 380/2001)	mq	1.510,00	1.500,00	- 0,66%
Superficie territoriale PUA	mq	16.733,00	16.738,00	+ 0,03%
Superficie fondiaria edificabile PUA	mq	10.914,00	11.056,00	+ 1,30%
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	0,80	0,80	=
Volume edificabile	mc	8.731,00	8.845,00	+ 1,30%
Abitanti teorici insediabili (150 mc/ab)	n	58	59	+1,72%
Standard dovuti (mq 30,5/ab)	mq	1.769,00	1.799,50	+1,72%
Contributo straordinario dovuto	euro	261.930,00 di cui 75.500,00 per area in cessione	265.350,00 di cui 75.000,00 per area in cessione	+ 3.420,00 euro

Dato atto che l'Art. 20, comma 8 bis della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 stabilisce, in merito alle modifica degli ambiti oggetto di PUA – Piani Urbanistici Attuativi:

8 bis. Fatte salve le diverse disposizioni dettate dal piano degli interventi (PI) ai sensi dell'articolo 17, comma 2, lettera b), i piani urbanistici attuativi possono prevedere modificazioni delle proprie perimetrazioni entro il limite del 10 per cento in termini di superficie, nonché trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e quelli attuativi di accordi ai sensi dell'articolo 6 possono, altresì, prevedere la variazione del 15 per cento della densità massima territoriale o fondiaria, dell'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici e della lunghezza massima delle fronti. Le modificazioni di cui al presente comma non costituiscono variante al PI.

Dato atto che la proposta di modifica planivolumetrica del PUA, come da documentazione del 04.12.2019, non costituisce variante al Secondo PI in quanto:

- la modifica della perimetrazione del PUA è inferiore al 10%, in termini di superficie, rispetto alla scheda n. 134;
- la modifica della densità massima territoriale e fondiaria è inferiore al 15% rispetto alla scheda n. 134;
- la capacità insediativa teorica rispetta quanto stabilito dalla L.R. 11/2004 e dalla NTO del Secondo PI;
- le superfici per servizi vengono aumentate in rapporto al numero di abitanti teorici insediabili;

Ritenuto di prendere atto delle proposte di modifiche planivolumetriche non sostanziali contenute negli elaborati grafici denominati "Tav. 06 - Inquadramento urbanistico, estratto catastale, documentazione fotografica", "Tav. 08 - Dati stereometrici, Calcolo superficie fondiaria, calcolo standard urbanistici" e "Tav. 09 - Masterplan di progetto" depositati in atti al prot. 25890 del 04.2.2019, disponendo che le medesime siano inserite nel redigendo PUA Monte Cocolo 2;

Considerato necessario apportare le conseguenti modifiche non sostanziali allo schema di accordo allegato al Secondo Piano degli Interventi approvato con DCC n. 13 del 20.04.2017, integrandolo altresì con i riferimenti agli strumenti urbanistici generali nel frattempo intervenuti;

Dato atto che si conferma di incaricare il Responsabile del settore Urbanistica, Arch. Anna Grazi, a rappresentare il Comune di Valeggio sul Mincio nella stipula dell'Accordo di pianificazione ai sensi degli articoli 6 e 17, comma 4, della L.R. 23 aprile 2004, n. 11, relativo alla Scheda n. 134 così come modificato non sostanzialmente con la presente deliberazione;

tutto ciò premesso e considerato

Vista la L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.;

Vista la L.R. L.R. 6 giugno 2017, n. 14 e s.m.i.;

Visto il DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;

Visto il vigente Secondo Piano degli Interventi approvato con DCC n. 13 del 20.04.2017;

Visto il Terzo Piano degli Interventi adottato con DCC n. 39 del 09.04.2019;

Vista la L. 7 agosto 1990, n. 241;

Dato atto che ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267, sono stati acquisiti ed allegati alla presente deliberazione di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dai competenti Responsabili;

Visto il D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267;

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge

DELIBERA

1. Le premesse formano parte integrante della presente deliberazione.
2. Di prendere atto delle proposte di modifiche planivolumetriche non sostanziali contenute negli elaborati grafici denominati "Tav. 06 - Inquadramento urbanistico, estratto catastale, documentazione fotografica", "Tav. 08 - Dati stereometrici, Calcolo superficie fondiaria, calcolo standard urbanistici" e "Tav. 09 - Masterplan di progetto" depositati in atti al prot. 25890 del 04.2.2019, come da schema sotto riportato, disponendo che le medesime siano inserite nel redigendo PUA Monte Cocolo 2:

Dati stereometrici		Scheda n. 134 del Secondo PI approvata con DCC n. 13 del 20.04.2017	Modifiche proposte con nota prot. 25890 del 04.12.2019	Differenza
Superficie ambito PUA	mq	18.243,00	18.238,00	- 0,03 %
Superficie da cedere (quota parte contributo straordinario art. 16, comma 4, lettera d.ter DPR 380/2001)	mq	1.510,00	1.500,00	- 0,66%
Superficie territoriale PUA	mq	16.733,00	16.738,00	+ 0,03%
Superficie fondiaria edificabile PUA	mq	10.914,00	11.056,00	+ 1,30%
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	0,80	0,80	=
Volume edificabile	mc	8.731,00	8.845,00	+ 1,30%
Abitanti teorici insediabili (150 mc/ab)	n	58	59	+1,72%
Standard dovuti (mq 30,5/ab)	mq	1.769,00	1.799,50	+1,72%
Contributo straordinario dovuto	euro	261.930,00 di cui 75.500,00 per area in cessione	265.350,00 di cui 75.000,00 per area in cessione	+ 3.420,00 euro

3. Di dare atto che le modifiche planivolumetriche di cui al precedente punto 2, ai sensi dell'art. 20, comma 8 bis della L.R. 23 aprile 2004, m n. 11 e s.m.i., non costituiscono variante al Secondo Piano degli Interventi e alla Scheda n. 134 ad esso allegata.
4. Di approvare le conseguenti modifiche non sostanziali allo schema di Accordo di Pianificazione ex art. 6 e 17, comma 4, della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 come da allegato alla presente deliberazione.
5. Di dare atto che risulta possibile autorizzare la sottoscrizione, con atto notarile a carico dei richiedenti, dell'Accordo di pianificazione ai sensi degli articoli 6 e 17, comma 4, della L.R. 23 aprile 2004, n. 11, relativo alla Scheda n. 134 allegata al Secondo Piano degli Interventi approvato con DCC n. 13 del 20.04.2017, relativo ad un'area di espansione edilizia residenziale, di circa mq 18.243, ubicata in località Santa Lucia ai Monti, classificata parte come Zona "C2f - Espansione residenziale", parte come zona "F - Servizi per Attrezzature Pubbliche e di Pubblico Interesse" e censita catastalmente al Foglio 12, mappali nn. 221-760-769-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-304-311, e al Foglio 18, mappali nn. 716-718-721-722-724-726 di proprietà IL GELSO DI MEZZANI LUCIANO S.R.L., SINTRA SRL, STANGHELLINI ANDREA.
6. Di dare atto che, come previsto in sede di approvazione del Secondo PI dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 13 del 20.04.2017, lo schema di Accordo sopra citato è stato integrato con specifico articolo che disciplina l'eventuale trasferimento a terzi delle aree oggetto di Accordo, precisando che in caso di alienazione, parziale o totale di tali aree, nei relativi atti di trasferimento dovrà essere espressamente previsto che gli obblighi assunti dai proponenti con l'Accordo di pianificazione si trasferiscono anche agli acquirenti, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
7. Di dare atto che il contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. e dell'art. 9 del vigente Secondo Piano degli Interventi, dovuto a titolo di compensazione per la modifica urbanistica apportata all'area, viene determinato in euro 265.350,00 da assolversi parte con la cessione di un'area di circa 1.500 mq classificata come zona "F - Servizi per Attrezzature Pubbliche e di Pubblico Interesse" del valore di euro 75.000, e per il residuo (risultante dalla detrazione del valore convenzionale dell'area promessa in cessione) mediante la progettazione, la direzione dei lavori e l'esecuzione di una o più opere pubbliche che il Comune individuerà, nel rispetto delle normative vigenti, fermo restando che il Comune si riserva la facoltà di richiedere, in sede di PUA, che parte del contributo straordinario sia eventualmente versato presso la tesoreria Comunale, per procedere autonomamente all'utilizzo di tali fondi.
8. Di dare atto che spese per la stipula dell'Accordo oggetto della presente deliberazione saranno a carico dei proponenti.
9. Di dare atto che la presente deliberazione non comporta accertamenti d'entrata o impegni di spesa.
10. Di dare atto che viene incaricato il Responsabile del Settore Urbanistica – Edilizia Privata di rappresentare il Comune di Valeggio sul Mincio nella stipula dell'Accordo di pianificazione ai sensi degli articoli 6 e 17, comma 4, della L.R. 23 aprile 2004, n. 11, autorizzando fin d'ora quest'ultimo e l'ufficiale rogante ad apportare le eventuali modifiche/integrazioni non sostanziali, meramente formali o tecniche, che si rendessero necessarie.

Inoltre con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge

DELIBERA

- Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4 comma, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 così da poter sottoscrivere al più presto l'Accordo di pianificazione.



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005.

IL SINDACO
GARDONI ALESSANDRO

IL SEGRETARIO GENERALE
CINI MARCO