

# COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE

Provincia di Verona



Elaborato

# 10

## Fascicolo "Schede Accordi" art.6 L.R. 11/2004

## Piano degli Interventi - Variante n. 4

Elaborato riportante le modifiche introdotte con la Variante n. 4



### GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Progettazione Urbanistica  
**Studio Arch. Roberto Sbrogìo**

Verifiche Agronomiche -  
VINCA - Compatibilità Idraulica  
**Studio BenInca**

Quadro Conoscitivo  
Delmos Engineering

SINDACO  
Giovanni Ruta

RESPONSABILE AREA TECNICA  
Arch. Massimo Molinaroli

PROGETTISTA - URBANISTA  
Arch. Roberto Sbrogìo

- P.A.T. approvato in data 30/04/2013, ratificato ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. n°11/2004 con D.G.R. Veneto n°926 del 18/06/2013.;
- Primo Piano degli Interventi / 1° Fase - "allineamento cartografico e normativo P.R.G./P.A.T." approvato con Delib. Commissario Straord. n. 2 del 29.01.2015;
- Piano degli Interventi / 2° Fase - Variante n. 1 - approvata con D.C.C. n. 36 del 29.07.2016;
- Piano degli Interventi - Variante n. 2 "Variante Verde n. 1- art 7 L.R. 4/2015" approvata con D.C.C. n. 2 del 25.01.2017;
- Piano degli Interventi - Variante n. 3 "Variante Verde n. 2- art 7 L.R. 4/2015" approvata con D.C.C. n. ....
- Piano degli Interventi - Variante n. 4 approvata con D.C.C. n. ....

Settembre 2018

**STUDIO ARCH. ROBERTO SBROGIO'** - Via G. della Casa, 9 - 37122 Verona  
tel. 045 8014083 - fax 045 8035147 - info@studiosbrogio.it

Studio di  
architettura  
urbanistica  
progettazione  
urbana e  
territoriale



COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE REGIONE VENETO

REPUBBLICA ITALIANA

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23  
APRILE 2004 N° 11 TRA COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE E LA DITTA PER LA  
TRASFORMAZIONE DEL TERRENO DI PROPRIETA' DA ZONA AGRICOLA A ZONA PER  
IMPIANTI SPORTIVA CON INSTALLAZIONE DI UNA TETTOIA PER MANEGGIO

tra le parti:

- Comune di Albaredo d'Adige, codice fiscale e partita iva 00264700238 in persona del Sig. Arch. Molinaroli Massimo domiciliato per la carica presso la Casa comunale, Piazza Vittorio Emanuele I in qualità di Funzionario Resp. Tecnico Edilizia Privata del Comune;

- Ditta Baldin Giampietro in qualità di soggetto Proponente.

Premesso che

a) L'art. 6 della Legge Regionale 23.04.2004 n. 11, prevede che i Comuni, le Province e la Regione possano: *"concludere accordi con soggetti pubblici e privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico"*, confermando che tali accordi *"costituiscono parte integrante degli strumenti di pianificazione cui accedono"*;

b) La Ditta proponente sopra riportata agisce in qualità di proprietaria degli immobili siti in Comune di Albaredo d'Adige e così censiti catastalmente:

Foglio 10 Mappali 484-489-490

c) Con deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 926 del 18.06.2013 è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio ai sensi della Legge Regionale n. 11/04 completo di proposta di rapporto ambientale di cui alla Valutazione Ambientale Strategica;

d) Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 05.03.2014 è stato illustrato il Documento del Sindaco ed è stato avviato l'iter per la formazione del Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n. 11/04;

e) Con deliberazione del Commissario Straordinario (con i poteri del Consiglio Comunale) n°11 del 24/11/2014 e n°2 del 29/01/2015 è stato approvato il 1° Piano degli Interventi – 1^ fase consistente nell'allineamento cartografico e normativo del previgente Piano Regolatore Generale al Piano di Assetto del Territorio approvato;

f) In data 23/12/2016 prot. n. 13540, è stato pubblicato un avviso pubblico per la raccolta delle manifestazioni di interesse dei privati da recepire nel provvedimento di adozione del Piano degli Interventi Variante n. 4;

g) **La Ditta proponente**, condividendo gli obiettivi di sviluppo economico, sociale e occupazionale perseguiti dall'Amministrazione comunale e che hanno rappresentato l'aspetto fondante delle scelte pianificatorie fin qui effettuate dal Comune, ad integrazione nota prot. 10830 del 14.10.2016, di richiesta

parere preventivo per Variante al P.I. per conversione di una area agricola ad area per impianti sportivi con installazione di una tettoia per maneggio, con nuova nota prot. 6095 del 04/06/2018 ha presentato una specifica richiesta per trasformazione urbanistica di tale area agricola in area turistico – sportiva - ricreativa, in Via Cà del Sette n. 16, ai sensi dell'art 6 della L.R. n. 11/2004 “Accordi tra soggetti pubblici e privati” finalizzata alla realizzazione della suddetta tettoia per maneggio;

i) Il presente accordo, ai sensi dell'art. 6, secondo comma, della Legge Regionale n. 11/04, è volto a definire convenzionalmente i contenuti discrezionali della pianificazione urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione urbanistica sovraordinata vigente, senza pregiudizio sui diritti dei terzi;

j) Lo schema del presente accordo è stato recepito con la deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ di approvazione del Piano degli Interventi – Variante n. 4;

Tutto ciò premesso, a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

#### Art. 1. – Validità dell'Accordo

1. Il presente accordo viene stipulato ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/04 ed è volto, specificamente, a introdurre nel Piano degli Interventi – Variante n. 4, la proposta di intervento avanzata dalla Ditta proponente che l'Amministrazione comunale riconosce di rilevante interesse pubblico per le ragioni illustrate in premessa.
2. Il presente accordo e l'allegata scheda accordo costituiscono parte integrante del Piano degli Interventi – Variante n. 4, essendo stati recepiti in sede di adozione di quest'ultimo con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e confermati con la delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ di approvazione del suddetto Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 6, terzo comma, della Legge Regionale n. 11/04.
3. L'efficacia del presente accordo è comunque subordinata alla stipula del presente atto in forma amministrativa che deve avvenire entro 30 giorni dalla data di adozione del Piano degli Interventi – Variante n. 4;
4. Le parti riconoscono vicendevolmente che il presente accordo è conforme alla legislazione e alla pianificazione sovracomunale vigente e viene sottoscritto in ossequio alle prescrizioni impartite;
5. Le obbligazioni gravanti sulla Ditta proponente si intendono assunte in solido per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo e pertanto si intende che in caso di alienazione, totale o parziale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Ditta proponente, con il presente accordo, si trasferiscono automaticamente e integralmente anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

#### Art. 2. – Ambito dell'Accordo

1. L'ambito oggetto del presente Accordo denominato “Scheda accordo n. 2 (ca mq 10.300 –catastali mq 8.841)” risulta così catastalmente identificato al N.C.T. del Comune di Albaredo d'Adige: Foglio 10 Mappali 484-489-490

#### Art. 3. – Contenuti urbanistici e edilizi

I contenuti urbanistici ed edilizi del presente accordo sono rappresentati nella scheda accordo n. 2 allegata al presente atto. In particolare la realizzazione della tettoia per il maneggio è subordinata al rispetto delle prescrizioni riportate nella scheda, che la Ditta proponente dichiara di accettare.

#### Art. 4. – Decadenza dell'Accordo

1. Le parti prendono atto che, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi – Variante n. 4 la mancata attuazione del presente Accordo di pianificazione, ai sensi del comma 7 dell'art. 18 della Legge Regionale n. 11/04, implica “la decadenza delle previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34. In tali ipotesi si applica l'art. 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree ...”
2. In particolare il Piano degli Interventi – Variante n. 4 è entrato in vigore il \_\_\_\_\_ e pertanto il termine di decadenza indicato in precedenza è concordemente fissato al \_\_\_\_\_.
3. La Ditta proponente il presente accordo, per sé, propri successori ed aventi causa, solleva da ogni responsabilità il Comune per i danni che ad essi dovessero derivare dalla naturale decadenza, disciplinata precedentemente alla scadenza, del suddetto termine quinquennale.
4. La Ditta proponente il presente accordo riconosce, per sé, propri successori ed aventi causa, che qualora il Comune avesse attivato le procedure per il conseguimento del beneficio pubblico e abbia a tal fine conseguito lo stesso beneficio pubblico, l'arricchimento dell'Ente non sarà ritenuto indebito benché siano sopravvenuti gli effetti decadenziali e nulla potrà essere preteso dall'Ente, rimanendo nella piena ed esclusiva responsabilità della ditta proponente la mancata attuazione dell'accordo di pianificazione. Le parti riconoscono e si obbligano a non attivare azioni per l'arricchimento conseguito dall'Ente.
5. Nel caso l'approvazione del Piano degli Interventi - Variante n. 4 non confermasse l'efficacia del presente accordo, quest'ultimo risulterà privo di ogni efficacia con la restituzione delle somme eventualmente corrisposte al Comune e lo svincolo delle garanzie prestate.
6. Per sopravvenuti motivi di interesse pubblico il Comune può recedere unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno alla Ditta proponente.

#### Art. 5. – Contributo perequativo

1. Il contributo perequativo, calcolato sulla base dei criteri approvati dalla Giunta Comunale con deliberazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, è pari a:  
Euro 5.000 (cinquemila/euro)
2. Il suddetto contributo perequativo (parte restante) viene riconosciuto mediante la corresponsione monetaria del contributo perequativo entro 60 giorni dall'approvazione del Piano degli Interventi – Variante n. 4 e comunque non prima del 01/01/2019.  
Nel caso l'approvazione del Piano degli Interventi – Variante n. 4 non confermasse l'efficacia del presente accordo, quest'ultimo risulterà privo di ogni efficacia con la restituzione delle somme eventualmente corrisposte al Comune.

#### Art. 6 - Risoluzione.

1. Il presente accordo resterà risolto per rifiuto o inottemperanza della Ditta proponente degli obblighi assunti.

2. In tal caso la risoluzione potrà essere pronunciata mediante semplice comunicazione raccomandata con cui l'Ente dichiara alla Ditta proponente che intende valersi della citata clausola risolutiva, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

3. Ogni altra ipotesi di risoluzione del presente accordo è regolata dall'art. 1453 del Codice Civile.

4. La risoluzione del presente accordo, a qualunque titolo fosse determinata, costituisce il presupposto per l'approvazione di una specifica delibera dell'organo comunale competente di revoca o decadenza delle previsioni dell'atto di pianificazione territoriale e urbanistico ivi pattuito, e di ogni altro atto o provvedimento proposto, connesso o consequenziale, ai sensi dell'art. 21 quinquies della Legge 07.08.1990, n. 241.

#### Art. 7. - Controversie

Tutte le controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente accordo saranno trattate dal Foro competente di Verona.

#### Art. 8. - Pubblicità

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

#### Art. 9. - Privacy

I soggetti privati interessati 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 Decreto Legislativo 30.06.2003 n. 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

Albaredo d'Adige li \_\_\_\_\_

Allegato : Scheda Accordo






La Ditta Proponente: Baldin Giampietro



L'Amministrazione Comunale:

# Stralcio elaborato P.I. - sc 1:2000

## Legenda

-  Ambito oggetto di accordo
-  Zona E Agricola
-  Zona E Agricola - Interventi per fruizione turistico - ricreativa del territorio agricolo
-  Fascia di rispetto stradale
-  Fascia di rispetto da allevamenti intensivi (num. scheda riferimento)

## Dati generali Ambito Accordo

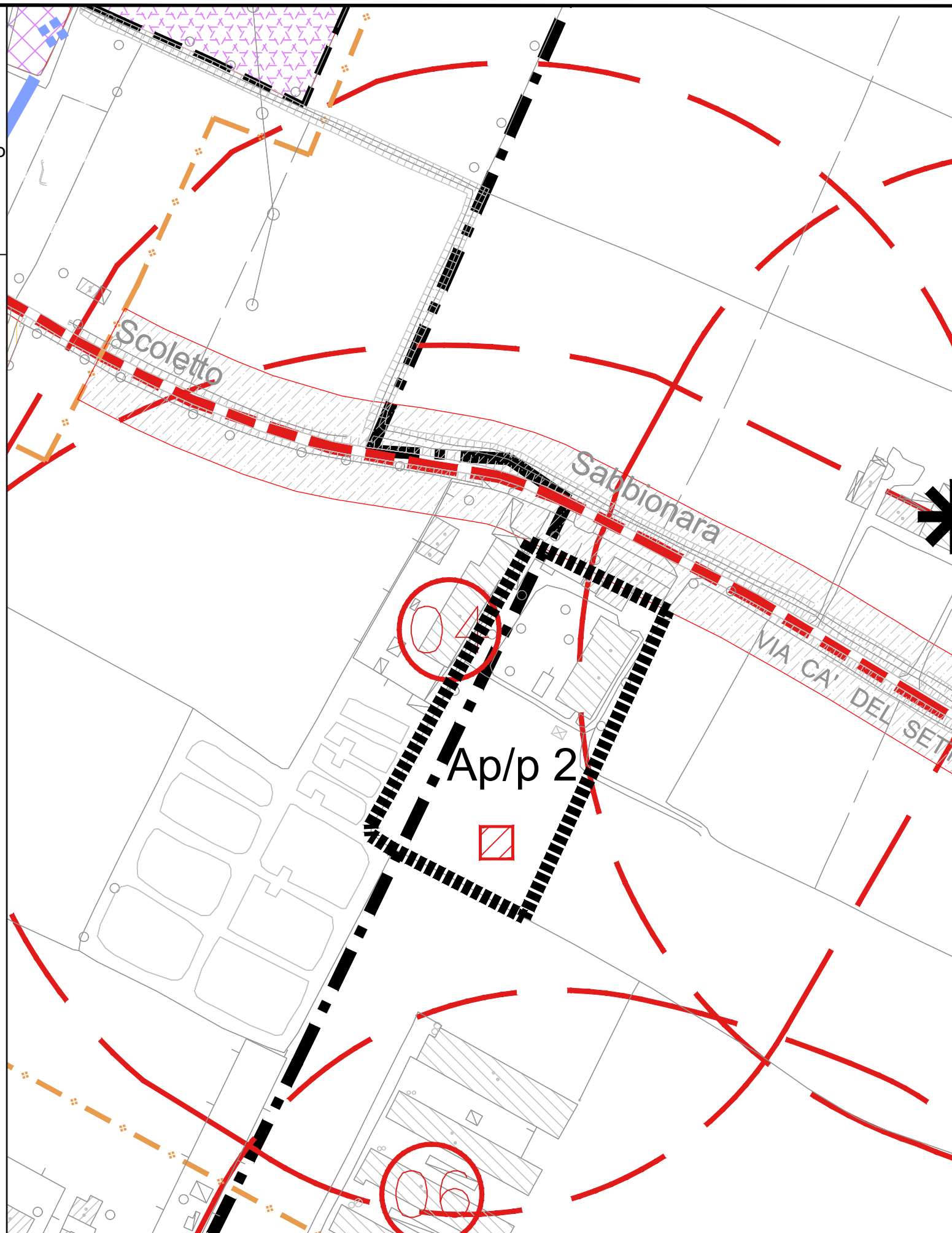
- **localizzazione:** Via Cà del Sette, 16
- **individuazione nel PAT:**
  - **tav 4 :** Territorio Agricolo ATO 3 Presina e parzialmente ATO 2 Capoluogo
  - **tav. 3:** Area idonea
  - **tav. 2:** Area interessata da "principali filari alberati e siepi" sul lato sud dell'area
  - **tav. 1:** Area interessata da allevamenti zootecnici generatori di vincolo n. 4-5-6
- **classificazione nel P.I. Vigente:** Zona E Agricola

## Richiesta

riclassificazione area di proprietà (mq 8.841 con relativi manufatti sopraesistenti, quali stalla di mq 110 lordi e adiacente tettoia di mq 75 lordi ad uso deposito fieno e deposito magazzino di mq 160 lordi) da zona agricola a zona a servizi per impianti sportivi per poter realizzare una copertura per maneggio e quindi sviluppare l'attuale attività equestre mantenendo invariata la destinazione d'uso degli edifici adibiti a stalla, deposito magazzino. La tettoia per maneggio che si intende realizzare, come da esempio allegato alla manifestazione, è costituita da semplice copertura senza chiusura ai lati ed ha le seguenti caratteristiche:

- larghezza ml 20
- lunghezza ml 20
- sup. coperta mq 400
- interasse colonne ml 3,00
- capriate in elementi composti a traliccio, complete di tirante centrale,
- piantoni laterali in travi IPE
- plinti con tirafondi
- controventature di irrigidimento longitudinale
- copertura in telone pesante in PVC

Integrazione: si precisa che la richiesta è finalizzata alla trasformazione del terreno di proprietà da zona agricola ad area a fruizione - turistico - sportiva - ricreativa con Accordo pubblico/ privato art. 6 L.R. 11/2004; altresì si precisa che la richiesta non è di carattere speculativo in quanto non si costruisce un solo mc di edificio ma trattasi di intervento orientato a sviluppare potenzialità ricreative, sportive, culturali e sociali, fornendo servizi rivolti a disabili e a minori con attività di riabilitazione, terapia relazionale.



## Prescrizioni

L'ambito oggetto di accordo (ca mq 10.300 - catastali mq 8.841), a seguito approvazione dell'Ap/p, ai sensi dell'art. 3.3.8 delle NT del PAT, viene classificato come:

- **Zona agricola - Interventi per fruizione turistico - ricreativa del territorio agricolo** in cui:
  - sono ammessi interventi secondo lett. a- b- c- d art. 3 D.P.R. 380/ 2001) sui manufatti esistenti (stalla mq 110 lordi e adiacente tettoia mq 75 lordi ad uso deposito fieno e deposito magazzino mq 160 lordi);
  - è ammessa la realizzazione di una copertura per maneggio con seguenti dimensioni e caratteristiche costruttive:
    - larghezza ml 20;
    - lunghezza ml 20;
    - sup. coperta mq 400;
    - altezza in gronda 4,00;
    - interasse colonne ml 3,00;
    - capriate in elementi composti a traliccio, complete di tirante centrale;
    - piantoni laterali in travi IPE;
    - plinti con tirafondi;
    - controventature di irrigidimento longitudinale;
    - copertura in telone pesante in PVC;

La scheda di accordo e i suoi parametri trovano individuazione:

- in cartografia di PI;
- nell'art 4.5 -Schede Accordo- delle NTO;
- La realizzazione della copertura in oggetto è consentita con **intervento diretto**, come da elaborato allegato, mediante progetto edilizio della copertura e progetto di riordino e sistemazione organizzativa dell'area di attività sportiva e dei manufatti che vi insistono, corredato da un planivolumetrico dei manufatti esistenti e da una planimetria di sistemazione a verde dell'intero contesto.

## CARATTERISTICHE DELLA TETTOIA PER MANEGGIO CHE SI INTENDE REALIZZARE

La tettoia in oggetto è una semplice copertura senza chiusura ai lati ed avrà le seguenti caratteristiche:

- Larghezza ml 20.00
- Lunghezza ml 20.00
- Superficie coperta mq 400.00
- Altezza in gronda ml 4.00
- Interasse colonne ml 3.00
- Capriate in elementi composti a traliccio, complete di tirante centrale
- Piantoni laterali in travi IPE
- Plinti con tirafondi
- Controventature di irrigidimento longitudinale
- Copertura in telone pesante in PVC



COPERTURA TIPO