

**Comune di Verona**  
**Deliberazione della Giunta Comunale**

N. Progr. 156

Seduta del giorno 12 maggio 2020

SBOARINA FEDERICO	Presente
ZANOTTO LUCA	Presente
BERTACCO STEFANO	Presente
BRIANI FRANCESCA	Assente
NERI EDI MARIA	Presente
PADOVANI MARCO	Presente
POLATO DANIELE	Presente
RANDO FILIPPO	Presente
SEGALA ILARIA	Presente
TOFFALI FRANCESCA	Presente
ZAVARISE NICOLO'	Assente

PRESIEDE  
FEDERICO SBOARINA

RELATORE  
SEGALA ILARIA

ASSISTE  
CRISTINA PRATIZZOLI

Oggetto: PIANIFICAZIONE TERRITORIALE. PIANO DEGLI INTERVENTI. VARIANTE N. 23. ACCORDI DI PIANIFICAZIONE EX ART. 6 L.R. N. 11/2004 ED ART. 155, COMMA 8, DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE. RIFORMA SOSTITUTIVA PARZIALE DEL PROCEDIMENTO E DELLO SCHEMA TIPO.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Verona è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18 dicembre 2007, efficace, a sensi dell'art. 14 comma 8 della L.R. n. 11/2004, dal 28.02.2008;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 è stato approvato il primo Piano degli Interventi del Comune di Verona e contestualmente sono stati recepiti gli accordi di pianificazione in esso contenuti come da elaborati modificati a seguito della decisione sulle osservazioni presentate, efficace dal 13 marzo 2012;
- l'art. 155, comma 8 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi prevede: *“Entro il termine di 120 giorni, decorrenti dalla data di efficacia del Piano degli Interventi, gli accordi relativi agli ambiti di cui ai precedenti commi 6 e 7, come disciplinati nel Piano degli Interventi operativo approvato, dovranno essere recepiti in convenzione e stipulati con atto pubblico definitivo. Qualora nel termine sopraindicato, ed in quello successivamente posto con diffida ad adempiere, l'accordo definitivo non dovesse essere stipulato, l'organo comunale competente pronuncia la decadenza delle previsioni operative; in tal caso agli immobili interessati si applicherà la disciplina regolativa”*;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 133 del 17 aprile 2012 è stato approvato il primo schema tipo di accordo di pianificazione ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 relativo all'attuazione delle previsioni operative delle schede norma del primo Piano degli Interventi;
- con deliberazione di Consiglio n. 1 del 20 gennaio 2017 è stata adottata la Variante n. 23 al P.I.;
- nel corso del procedimento l'Amministrazione Comunale ha proceduto al riesame e di rivalutazione dei contenuti della Variante n. 23 al P.I., adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1/2017, e con deliberazione n. 31 in data 21.06.2018 ha confermato parzialmente quanto adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1/2017 e modificato con riadozione parziale la Variante n. 23 al P.I.;
- il Consiglio Comunale con deliberazione n. 48 del 28.11.2019 ha approvato la variante n. 23 al P.I. L'art. 6 - Accordi tra soggetti pubblici e privati – della L.R. n. 11/2004 prevede che i comuni, nei limiti delle competenze di cui alla predetta legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Gli accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato. Per quanto non disciplinato dalla L.R. n. 11/2004, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” e successive modificazioni.
- l'art. 7 bis della citata L.R. n. 11/2004 e succ. modificaz. - Disposizioni per favorire la trasparenza e legalità negli accordi – prevede che con riferimento ai soggetti privati che propongono o partecipano agli accordi di cui agli articoli 6 e 7, di valore superiore a euro 150.000,00, ai fini di prevenire i tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il comune o l'ente promotore l'accordo acquisiscono l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 “Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in

materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136”.

- l'art. 191 ter – Criteri e modalità di affidamento di contratti pubblici e/o convenzioni previste dal Piano degli Interventi agli operatori economici privati, introdotto dalla variante 23 al PI prevede che: *“Gli operatori economici proponenti, attuatori ed esecutori sono esclusi dagli affidamenti e dall'esecuzione di accordi di pianificazione e/o contratti pubblici e convenzioni di cui al precedente comma qualora rientrino nelle ipotesi di esclusione di cui all'art. 80 del Decreto Legislativo 50/2016 e successive modificazioni”*;

Rilevato che l'esperienza applicativa del primo Piano degli Interventi ha evidenziato che:

- a) la lunga e profonda crisi del settore immobiliare e le restrizioni del credito hanno determinato la difficoltà degli operatori economici privati a farsi rilasciare dagli enti autorizzati garanzie fideiussorie a fronte della non tempestiva cantierabilità degli interventi di trasformazione previsti dal Piano;
- b) le obbligazioni assunte dai predetti operatori economici in sede di stipula dell'accordo di pianificazione possono essere adeguatamente garantite con adeguata caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 del Codice Civile;
- c) le obbligazioni in conto contributo di sostenibilità precedentemente assunte dai predetti operatori economici in sede di stipula dell'accordo di pianificazione, in sede di stipula delle convenzioni afferenti l'attuazione di un piano urbanistico attuativo e/o - nei casi di comparto - di un permesso di costruire convenzionato, devono essere integralmente garantite con polizza fideiussoria d'importo pari al valore del contributo di sostenibilità dovuto;
- d) è necessario disciplinare in modo più preciso l'ipotesi di recesso, risoluzione o decadenza dell'accordo di pianificazione, anche al fine di predeterminarne le conseguenze economiche.

Dato atto che lo schema di accordo allegato risponde alle problematiche sopra evidenziate, ed in particolare i soggetti attuatori:

- si impegnano a contribuire alla realizzazione degli obiettivi di interesse pubblico indicati dal Piano degli Interventi, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti;
- si impegnano a dare attuazione all'accordo con spirito di leale collaborazione, tesa al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale, che conduca a soluzioni che realizzino il necessario bilanciamento degli interessi coinvolti, evitando l'assunzione di posizioni pregiudizialmente dirette alla tutela esclusiva del singolo interesse, di cui ciascuna di esse è affidataria;
- dichiarano che non sussistono cause ostative di esclusione ai sensi dell'art. 80 del Decreto legislativo 50/2016 e successive modificazioni;
- si impegna a versare al comune l'importo del contributo di sostenibilità ed a produrre la caparra confirmatoria a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte ai sensi dell'art. 1385 del Codice Civile;
- danno atto che, per le motivazioni previste dall'art. 21-quinquies della legge 241/90, il Comune può revocare o recedere unilateralmente dall'accordo mediante la modifica delle previsioni urbanistiche prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi necessari per l'attuazione delle trasformazioni previste; in tal caso le parti stabiliscono pattiziamente e consensualmente che l'importo massimo dell'indennizzo eventualmente riconoscibile da parte del Comune di Verona al soggetto attuatore, in relazione agli eventuali pregiudizi da quest'ultimo dimostrati ed in quanto non rientranti nelle limitazioni di cui al comma 1-bis, non può superare la somma versata a titolo di caparra confirmatoria;
- convergono sul fatto per cui le previsioni operative e l'accordo decadono automaticamente se, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI cui accedono, a

seconda delle modalità di attuazione previste dalla scheda norma, il Piano urbanistico attuativo non è approvato o il titolo abilitativo edilizio convenzionato non è rilasciato e assentito. In tal caso il comune di Verona trattiene la caparra confirmatoria;

- danno atto che nell'ipotesi di decadenza e fino all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica, si applicano le disposizioni del PI regolativo. Il Comune di Verona, su richiesta del soggetto attuatore, può prorogare il termine quinquennale di cui al precedente comma 10.2 nei modi, nei termini ed alle condizioni previste dall'art. 18, comma 7-bis, della L.R. 11/2004 e successive modificazioni;
- danno atto che il presente accordo, ferme restando le precedenti ipotesi di risoluzione resterà risolto di diritto, per rifiuto o inottemperanza del soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti. In tal caso, la risoluzione potrà essere pronunciata, mediante semplice comunicazione al soggetto attuatore, con cui il Comune di Verona dichiara ai privati che intende valersi della succitata clausola risolutiva, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile. Ferme restando le ipotesi di risoluzione disciplinate dal precedente art. 2, ogni altra ipotesi di risoluzione per inottemperanza del presente accordo è regolata dall'art. 1453 del codice civile.

Considerato altresì che:

- con la variante n. 23 al PI si è provveduto alla modifica di numerose schede norma previgenti o ad introdurne di nuove. Si pone il caso che alcuni proponenti intendano, entro il termine di 120 giorni previsto dall'art. 155, comma 8 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, presentare subito l'istanza di approvazione di un PUA o permesso di costruire convenzionato. In tali casi appare opportuno unificare nell'ambito della convenzione urbanistica o edilizia i contenuti dell'accordo di pianificazione, evitando così di stipulare due atti in un ristretto lasso temporale. La facoltà di integrare l'accordo di pianificazione nella convenzione di un PUA o di un permesso di costruire convenzionato è condizionata alla presentazione dell'istanza di PUA o di permesso di costruire entro 120 giorni dalla data di efficacia della variante 23 al PI.

Visti:

- il decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. ed in particolare l'art.107;
- la legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla Legge 6 agosto 1967, n. 765;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- la Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11 e s.m.i.;
- la Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61 e s.m.i.;
- l'art. 80 dello Statuto comunale
- l'art. 32 della Legge 69/2009;
- il Piano di Assetto del Territorio approvato con Delibera della Giunta Regionale per il Veneto n. 4.148 del 18 dicembre 2007, e pubblicato sul BUR n. 13 del 12 febbraio 2008;
- il Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011, efficace dal 13 marzo 2012;
- la Variante n. 22 al Piano degli Interventi approvata in data 16 febbraio 2017 efficace dal 17 marzo 2017;
- la variante n. 23 al PI, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 28.11.2019;

Dato atto che il presente provvedimento non comporta impegni di spesa né minori entrate;

Preso atto dei pareri formulati sulla proposta di deliberazione in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e precisamente:

- che in data 29/04/2020 il Dirigente Responsabile della Direzione Pianificazione e Progettazione Urbanistica proponente il provvedimento, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: *“ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto”*.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE  
DELLA DIREZIONE PIANIFICAZIONE  
E PROGETTAZIONE URBANISTICA

f.to ing. Adriano Martinelli

- che in data 29/04/2020 il Dirigente Responsabile dell'Unità Organizzativa Amministrativa Urbanistica ERS-PEEP, proponente il provvedimento, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: *“ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto, la presente costituisce anche attestazione ai sensi del punto 28, Area Gestione del Territorio, del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e Trasparenza”*.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DELL'UNITA'  
ORGANIZZATIVA AMMINISTRATIVO  
URBANISTICA ERS – PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

- che in data 08/05/2020 il Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: *“ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del decreto legislativo n. 267 del 18.08.2000, si dichiara la non rilevanza contabile della proposta di deliberazione in oggetto”*.

IL RESPONSABILE DEL  
SERVIZIO FINANZIARIO

f.to dott.ssa Maria Sacchetti

Tutto ciò premesso, udito il relatore Assessore all’Urbanistica e ritenuta la proposta meritevole di approvazione;

A voti unanimi;

## **DELIBERA**

- 1) la premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) di approvare lo schema tipo di accordo di pianificazione ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 relativo all’attuazione delle previsioni operative delle schede norma afferenti la variante n. 23 al PI, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 28.11.2019, che allegato al presente provvedimento ne costituisce parte integrante e sostanziale;
- 3) di stabilire che gli schemi di accordo riferiti a ciascuna scheda norma saranno approvati dalla Giunta Comunale con apposita deliberazione, dando atto che lo schema allegato deve intendersi indicativo e di massima e che potrà essere di volta in volta adeguato alle specifiche situazioni;
- 4) di stabilire che le garanzie fideiussorie relative al pagamento rateizzato del contributo di sostenibilità di cui all’art. 157 delle NTA del PI dovranno avere i requisiti, le condizioni ed i contenuti previsti per i contratti pubblici ai sensi del Decreto Legislativo 50/2016 “Codice dei Contratti Pubblici” e s.m.i., e rilasciate dai soggetti di cui all’articolo 93, comma 3°, del citato D.L.vo 50/2016;

- 5) di autorizzare i soggetti attuatori, che entro il termine di 120 giorni previsto dall'art. 155, comma 8 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, presentino l'istanza di approvazione di un PUA o permesso di costruire convenzionato, ad inserire nell'ambito della convenzione urbanistica o edilizia i contenuti dell'accordo di pianificazione, evitando così di stipulare due atti in un ristretto lasso temporale. La facoltà di integrare l'accordo di pianificazione nella convenzione di un PUA o di un permesso di costruire convenzionato è condizionata alla presentazione dell'istanza di PUA o di un permesso di costruire entro il termine di 120 giorni dalla data di efficacia della variante n. 23 al PI;
- 6) di incaricare il Dirigente Responsabile della Direzione Pianificazione Progettazione Urbanistica, con il supporto del Dirigente Responsabile dell'Unità Organizzativa Amministrativa Urbanistica – ERS - P.E.E.P. di predisporre le singole proposte di deliberazione di Giunta Comunale per l'approvazione degli specifici accordi di pianificazione sulla base del predetto allegato introducendo caso per caso le modificazioni e le integrazioni necessarie per adattarli allo specifico ambito di trasformazione cui si riferiscono;
- 7) di demandare la determinazione dell'accertamento di entrata del contributo di sostenibilità versato in numerario alla stipula del singolo accordo di pianificazione mediante determinazione dirigenziale;
- 8) di incaricare il Dirigente Responsabile della Direzione Pianificazione Progettazione Urbanistica e il Dirigente Responsabile dell'Unità Organizzativa Amministrativa Urbanistica - ERS - P.E.E.P. di sottoscrivere, disgiuntamente, gli accordi di pianificazione approvati dalla Giunta Comunale.

IL SINDACO

Firmato digitalmente da:  
FEDERICO SBOARINA

IL SEGRETARIO GENERALE

Firmato digitalmente da:  
CRISTINA PRATIZZOLI