

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

N. Progr. 186

Seduta del giorno 25 maggio 2021

SBOARINA FEDERICO	Presente
ZANOTTO LUCA	Presente
BASSI ANDREA	Presente
BIANCHINI STEFANO	Presente
BRIANI FRANCESCA	Presente
MAELLARE MARIA DANIELA	Presente
PADOVANI MARCO	Presente
RANDO FILIPPO	Presente
SEGALA ILARIA	Presente
TOFFALI FRANCESCA	Assente
ZAVARISE NICOLO'	Presente

PRESIEDE  
FEDERICO SBOARINA

RELATORE  
SEGALA ILARIA

ASSISTE  
GIOVANNI CAINERI

Oggetto: PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANISTICA. PIANO DEGLI INTERVENTI. VARIANTE 29. ESAME ED APPROVAZIONE DOCUMENTO DI INDIRIZZO PER LA CONSULTAZIONE/CONCERTAZIONE E DELLO SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DA ALLEGARE ALLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Verona è dotato del Piano Regolatore Comunale di cui all'art. 12 della legge regionale n. 11/2004 – Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio -, formato da:
  - PAT - Piano di Assetto del Territorio approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 4148 del 18/12/2007;
  - PI – Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 91 del 23/12/2011, da ultimo modificato con la variante n. 23, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 48 del 28/11/2019;
- in data 16/07/2020, con deliberazione n. 19, il Consiglio Comunale ha preso atto del Documento del Sindaco. Tale documento recepisce i principi della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 - “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11”, sulla base dei quali la Regione del Veneto ha riconosciuto che il suolo, risorsa limitata e non rinnovabile, è bene comune di fondamentale importanza per la qualità della vita delle generazioni attuali e future, per la salvaguardia della salute, per l'equilibrio ambientale e per la tutela degli ecosistemi naturali, nonché per la produzione agricola finalizzata non solo all'alimentazione, ma anche ad una insostituibile funzione di salvaguardia del territorio;
- la legge regionale n. 14/2017 promuove in particolare:
  - la riqualificazione edilizia ed ambientale;
  - la riqualificazione urbana;
  - gli interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente;

Richiamato l'art. 46.04 delle NTA del PAT ove si prevede che nell'ambito del procedimento di formazione del P.I., o in caso di varianti, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT.

Il Comune di Verona, con deliberazione della Giunta Comunale n. 382 del 10/11/2020 ha approvato lo schema di avviso per la presentazione di manifestazioni d'interesse per l'attuazione di interventi di riqualificazione urbana, riqualificazione edilizia ed ambientale e di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente. (artt. 5, 6 e 8 della L.R. 6 giugno 2017, n. 14) e che il predetto bando è stato ritualmente pubblicato sul sito web del Comune; Il termine per la presentazione delle manifestazioni d'interesse è stato da ultimo differito, con deliberazione di Giunta comunale n. 100 del 18 marzo 2021, a sabato 03/04/2021, ore 13.00.

In particolare la deliberazione n. 382 del 10/11/2020 ha approvato il documento: *“Verona 2030\_Rigenerazione urbana diffusa, riqualificazione urbana e ambientale, usi temporanei. Per un nuovo ciclo urbano a partire dalla riqualificazione urbana”* volto a definire gli obiettivi e le scelte strategiche della Variante 29;

Rilevato che:

- alla data di scadenza del bando sono state presentate n. 189 manifestazioni d'interesse, come elencate nell'allegato sub 3;
- la legge regionale n. 11/2004, e sue successive modificazioni, prevede, all'art. 5, che i comuni, nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica,

conformano la propria attività al metodo del confronto e della concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e con le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti. L'amministrazione procedente assicura, altresì, il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione;

- tale normativa urbanistica, al successivo art. 6, prevede altresì che i comuni, nei limiti delle competenze, 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;

Ritenuto di procedere:

a) ad attivare momenti di confronto e di concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e con le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti dalla variante;

b) ad organizzare con l'adozione di tecnologie informatiche mediante videoconferenza il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione nella redigenda variante 29 al PI;

c) in attuazione alle previsioni dell'art. 6 della legge regionale n. 11/2004, a definire lo schema di accordo pubblico/privato per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale della redigenda variante 29, il tutto nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

d) definire orientamenti volti al riconoscimento di premialità per gli interventi di riqualificazione urbana, ai sensi dell'art. 6, comma 3, della legge regionale n. 14/2017;

Visti:

a) il documento elaborato dal professionista incaricato arch. Paolo Galuzzi dello Studio FOA di Milano denominato: Variante n. 29 al Piano degli Interventi – Documento per la concertazione”, ivi allegato sub 1;

b) lo schema di atto unilaterale d'obbligo ivi allegato sub 2;

Dato atto che:

- l'Amministrazione si riserva, in sede di adozione della variante n. 29 al PI da parte del Consiglio Comunale, di valutare liberamente le manifestazioni d'interesse che sono state presentate, a seguito della pubblicazione del sopra citato avviso, avendo ampia discrezionalità di scelta, così come riconosciuta dall'ordinamento in materia urbanistica;
- per le manifestazioni d'interesse ritenute compatibili con il PAT e la disciplina urbanistica vigente, nonché i criteri informativi definiti nell'allegato sub 1, l'Amministrazione Comunale richiederà al soggetto proponente di presentare, entro un termine antecedente alla sottoposizione della proposta di deliberazione di adozione della Variante al Consiglio Comunale:

- a) un approfondimento progettuale con i contenuti necessari per la redazione della variante al PI;
- b) un atto unilaterale d'obbligo contenente le obbligazioni previste dall'art. 6 della legge regionale n. 11/2004 sulla base dello schema allegato;
- c) una autocertificazione attestante il rispetto dell'art. 7-bis - Disposizioni per favorire la trasparenza e legalità negli accordi - della legge regionale 11/2004, fermo restando che gli accertamenti previsti dovranno essere effettuati, in ogni caso, prima della stipula della convenzione afferente al PUA o al permesso di costruire convenzionato;

Rilevato altresì che ai sensi dell'art. 6 della legge regionale n. 11/2004, le manifestazioni d'interesse, qualora di rilevante interesse pubblico per l'amministrazione, saranno recepite nel PI con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e sarà condizionato alla conferma delle sue previsioni nella variante al PI che verrà approvata;

Visti:

- la legge regionale n. 11 del 23 aprile 2004, "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" s.m. e i.;
- la legge regionale n. 14 del 6 giugno 2017, "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";
- la deliberazione di Giunta regionale n. 668 del 15 maggio 2018, pubblicata sul BUR n. 51 del 25.05.2018, "Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14. Deliberazione n. 125/CR del 19 dicembre 2017.";
- il documento denominato "*Verona 2030\_Rigenerazione urbana diffusa, riqualificazione urbana e ambientale, usi temporanei. Per un nuovo ciclo urbano a partire dalla riqualificazione urbana*" approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 382 del 10/11/2020;
- l'avviso pubblicato per la presentazione di manifestazioni d'interesse per l'attuazione di interventi di riqualificazione urbana, riqualificazione edilizia ed ambientale e di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente, nonché degli episodi ed ambiti di degrado anche dove non emergano azioni specifiche di recupero;
- le manifestazioni di interesse presentate a seguito della pubblicazione dell'avviso di cui al precedente punto ed ivi allegate sub 3;

Rilevato che:

- 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;
- l'art. 7 bis della citata L.R. 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 n. 50/2016 e succ. Modificaz.”;

Considerato che l’atto unilaterale d’obbligo rientra nel quadro della generale previsione di cui all’art. 11 legge n. 241/1990, accordi tra privati e pubblica amministrazione volti a definire il contenuto discrezionale del provvedimento finale; di conseguenza, gli accordi contemplati dall’art. 6 citato, stante l’ampia formulazione del medesimo, possono consistere in accordi “a contenuto urbanistico”, i quali, pur eventualmente conseguenti ad una iniziativa del privato, si inseriscono nell’ambito di un procedimento di pianificazione urbanistica (ovvero danno impulso al medesimo), del quale resta titolare la pubblica amministrazione e che continua a svolgersi secondo la disciplina sua propria, fino all’adozione dell’atto finale ed al positivo svolgimento della sua fase di integrazione dell’efficacia;

Ritenuto in particolare che:

- con l’atto unilaterale d’obbligo, in conformità con le previsioni del Piano di Assetto del Territorio, il soggetto proponente privato assume unilateralmente le obbligazioni orientate ad attuare le funzioni urbanistiche dell’area oggetto di intervento e degli immobili su di essa esistenti in coerenza con quanto richiesto con la manifestazione d’interesse ed in ossequio alle esigenze di tutela dell’interesse pubblico del Comune;
- al fine di assicurare la sostenibilità urbanistica ed edilizia dell’intervento e la necessaria dotazione di servizi, il proponente si impegna, mediante l’atto unilaterale d’obbligo, a progettare ed attuare l’intervento edificatorio proposto, se ed in quanto approvato dal Comune di Verona, obbligandosi a progettare e realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite dalle NTO del PI e correlate al carico urbanistico indotto dall’intervento;
- in attuazione delle previsioni dell’art. 157 – Contributo di Sostenibilità – delle NTO del PI, il soggetto proponente si impegna a contribuire al finanziamento o alla realizzazione diretta delle opere pubbliche previste dal PI;
- le predette opere pubbliche potranno essere oggetto di progettazione e realizzazione a cura dell’amministrazione comunale con le risorse derivanti dal versamento da parte del privato del “contributo di sostenibilità”, oppure, il Comune di Verona potrà consentire la progettazione e l’esecuzione delle opere pubbliche extra ambito da parte del proponente dell’intervento nel rispetto delle norme vigenti in materia di opere pubbliche e comunque con l’alta sorveglianza del Comune secondo il progetto definitivo che verrà presentato e la cui esecuzione sarà disciplinata dalla convenzione edilizia o da atto unilaterale d’obbligo, con le medesime modalità e garanzie che saranno stabilite per le opere di urbanizzazione;
- a garanzia della serietà ed onorabilità degli impegni unilateralmente assunti il proponente privato, entro e non oltre 60 giorni dalla data di efficacia della variante n. 29 al PI, a titolo di caparra confirmatoria ed ai sensi dell’art. 1385 del Codice Civile provvederà a versare al Comune di Verona l’importo pari al 10% del contributo di sostenibilità;
- in caso di non debenza del contributo di sostenibilità Il proponente ai sensi dell’art. 1385 del Codice Civile, entro e non oltre 60 giorni dalla data di efficacia della variante n. 29 al PI, si impegna a versare al Comune di Verona, a titolo di caparra confirmatoria a

garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte con l'atto unilaterale, una somma pari al 10% degli oneri di urbanizzazione tabellari applicabili alle superfici in trasformazione ed in relazione alla loro destinazione d'uso, così come previste nella scheda norma approvata;

- la restante somma pari al 90% del contributo dovuto sarà così versato con le modalità ed i tempi previsti dalla convenzione accessiva al titolo abilitativo convenzionato o secondo quanto previsto dalla convenzione urbanistica del PUA;

Ritenuto che l'atto unilaterale d'obbligo debba anche disciplinare gli istituti del recesso, della decadenza, le cause risolutive ed in particolare:

- per le motivazioni previste dall'art. 21-quinquies della legge n. 241/90, il Comune può non accogliere, accogliere solo parzialmente o accogliere con modifiche la proposta di trasformazione urbanistico edilizia e gli impegni assunti dal proponente nell'atto unilaterale in sede di adozione o approvazione della variante n. 29 al PI;
- il proponente potrà altresì recedere unilateralmente dalle condizioni di accettazione dall'atto unilaterale d'obbligo anche successivamente alla sua accettazione e recepimento nella variante n. 29 al PI, mediante la modifica delle previsioni urbanistiche prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi necessari per l'attuazione delle trasformazioni previste; in tal caso il proponente assume pattiziamente e unilateralmente la condizione secondo la quale l'importo massimo dell'indennizzo eventualmente riconoscibile da parte del Comune di Verona al proponente, 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;
- il proponente accetta irrevocabilmente che le previsioni operative decadono automaticamente se, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore della variante 29 al 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 proponente autorizza sin d'ora il Comune di Verona a trattenere la caparra confirmatoria a titolo forfettario di rimborso delle spese di procedimento;
- l'atto unilaterale d'obbligo resterà risolto di diritto:
  - a) in caso di totale mancata approvazione da parte del Consiglio comunale della scheda norma allegata al presente atto unilaterale;
  - b) in caso di modifiche che dovessero intervenire alla scheda norma allegata nell'ambito del successivo procedimento di approvazione della Variante 29 al PI, qualora il proponente non comunichi formale accettazione integrativa al presente atto unilaterale d'obbligo entro 30 giorni dalla data di notifica di efficacia della predetta variante 29 al PI;
  - c) per rifiuto o inottemperanza del proponente di adempiere agli obblighi assunti agli articoli 4, 6 e 7 dello schema allegato. In particolare la risoluzione di diritto si verificherà in caso di mancata o insufficiente versamento del 10% del contributo di sostenibilità nei modi e termini stabiliti dal Comune di Verona; in tal caso, la risoluzione potrà essere pronunciata, mediante semplice comunicazione al proponente, con cui il Comune di Verona dichiara al proponente che intende valersi della succitata clausola risolutiva, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.  
Ferre restando le ipotesi di risoluzione disciplinate dall'atto unilaterale, ogni altra ipotesi di risoluzione per inottemperanza è regolata dall'art. 1453 del codice civile.  
La risoluzione comporta l'automatica decadenza di ogni altro atto o provvedimento presupposto, connesso o consequenziale;

Ritenuto che, ai sensi dell'art. 1334 del Codice Civile, l'atto unilaterale proposto dal proponente privato produca effetti a favore del Comune di Verona e diventi automaticamente vincolante per il proponente dal momento della registrazione al registro di protocollo informatico;

Vista la disciplina generale prevista dall' art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 per gli accordi e l'art. 6 della legge regionale n. 11/2004 per lo specifico degli accordi di pianificazione.

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 19/05/2021 il Dirigente Responsabile della 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 decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, 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 arch. Arnaldo Toffali

- che in data 19/05/2021 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 decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, 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'UNITÀ  
ORGANIZZATIVA AMMINISTRATIVO  
URBANISTICA ERS-PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiacomò

- che in data 20/05/2021 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 agosto 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 prendere atto delle manifestazioni d'interesse presentate nei termini come da elenco elaborato dagli uffici allegato sub "3";
3. di approvare il documento: "Variante n. 29 al Piano degli Interventi – Documento per la concertazione -", allegato sub "1";
4. di approvare lo "schema di atto unilaterale d'obbligo", allegato sub "2";
5. di incaricare il Responsabile del Servizio Amministrativo Urbanistica ERS - PEEP, con il supporto della Direzione Pianificazione e Progettazione Urbanistica :
  - a) di attivare momenti di confronto e di concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e con le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti dalla variante;
  - b) di effettuare, con l'adozione di tecnologie informatiche mediante videoconferenza, il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione nella redigenda variante 29 al PI;
  - c) di porre in atto ogni altro adempimento previsto dalla legislazione vigente per l'adozione della Variante n. 29 al PI;
6. di provvedere alla pubblicazione della presente deliberazione sul sito del Comune, nella sezione "Amministrazione trasparente";
7. di dichiarare, a voti unanimi, immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

IL SINDACO  
Firmato digitalmente da:  
FEDERICO SBOARINA

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
Firmato digitalmente da:  
GIOVANNI CAINERI