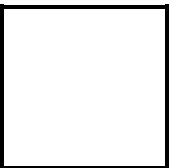
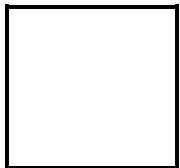
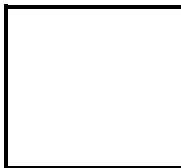




# COMUNE DI ROVERCHIARA PROVINCIA DI VERONA

**Var. 10  
P.I.**

**Elaborato**



**Scala**



## **ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO o ACCORDI PUBBLICO - PRIVATI SOTTOSCRITTI**

Adottato con Del. C.C.  
Approvato con Del. C.C.

**IL SINDACO**  
Loreta Isolani



**UFFICIO TECNICO COMUNALE**  
Massimo Minozzi

**IL PROGETTISTA**  
**STUDIO ASSOCIATO ZANELLA**  
**Dott. Pian. Terr.le Alice Zanella**  
**Architettura e Urbanistica**  
Via Vittime delle Foibe, 74/6  
36025 Novanta Vic. (VI)  
Tel 0444 787040 - 760099  
info@studiozanella.it



**Atti unilaterali d'obbligo o Accordi pubblico-privati sottoscritti**

<b>n.</b>	<b>Privato / Ditta sottoscrittrice</b>
1	Mattioli Fausto
2	Soave Marzio (stralciato con Var. 10 PI)
3	Ghellere Corrado
4	Palmo Oppido
5	Soave Marzio e Guarnieri Natalina
6	Branzan Eliana
7	Mirandola Alessio
8	MIRANDOLA ALESSIO
9	BERSANINI LUCA
10	GIACOMO FANIN - CEREAL DOCKS ORGANIC SRL

**Studio Associato Zanella (Progettista)**

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲

## **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**

(art. 11 L. 07/08/1990, n. 241 e artt. 6, 35, 36 e 37 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 e s.m.i. e DPR n. 380/2001, art. 16, c. 4, lett. d-ter) e 4 - bis)

### **INERENTE RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA AL PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI ROVERCHIARA (VR)**

Il sottoscritto MIRANDOLA ALESSIO nato a ZEVIO il 25.02.1993, C.F. MRNLSS93B25M172D, residente a ROVERCHIARA (VR) in via ADIGE n. 31, in qualità di proponente una variante urbanistica nel Piano degli Interventi del Comune di Roverchiara,

#### **PREMESSO:**

- che il Comune di Roverchiara (VR) è dotato di PRC composto da:
  - **P.A.T. di Roverchiara** adottato con D.C.C. n. 31 del 26.11.2009 e approvato con Conferenza di Servizi in data 10.11.2010, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della sopracitata LR. n. 11/2004 e con Deliberazione di Giunta Regione del Veneto n. 3387 del 30.12.2010, pubblicata nel B.U.R. n. 7 del 25.01.2011, è stato approvato il P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio), ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. n. 11/2004;
  - **Var. 1 P.A.T.** in adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017 e DGR n. 668/2018 per il contenimento del consumo del suolo approvata con D.C.C. n. 24 del 13.11.2019;
  - **Primo Piano Degli Interventi** adottato con D.C.C. n. 35 del 27.12.2011 e approvato con D.C.C. n. 2 in data 21.03.2012;
  - **1^ variante al Piano degli Interventi** adottata con D.C.C. n. 49 del 28.11.2012 e approvata con D.C.C. n. 7 del 19.02.2013;
  - **2^ variante al Piano degli Interventi** adottata con D.C.C. n. 5 del 29.04.2014 e approvata con D.C.C. n. 20 del 30.07.2014;
  - **3^ variante al Piano degli Interventi – Variante verde** adottata con D.C.C. n. 2 del 31.01.2017 e approvata con D.C.C. n. 43 del 31.07.2017;
  - **4^ variante al Piano degli Interventi** adottata con Del. C.C. n. 25 del 26.04.2017 e approvata con Del. C.C. n. 51 del 28.11.2017;
  - **5^ variante al Piano degli Interventi** adottata con Del. C.C. n. 25 del 13.11.2019 e approvata con Del. C.C. n. 06 del 08.06.2020;
  - **7^ variante al Piano degli Interventi** adottata con Del. C.C. n. 12 del 19.04.2021 e approvata con Del. C.C. n. 29 del 22.07.2020;
  - **8^ variante al Piano degli Interventi** adottata con Del. C.C. n. 36 del 13.10.2021 e approvata con Del. C.C. n. 49 del 20.12.2021;
  - **9^ variante al Piano degli Interventi** adottata con Del. C.C. n. 37 del 13.10.2022 e approvata con Del. C.C. n. 50 del 20.12.2021;
- che l'articolo 11 della Legge 07/08/1990, n. 241 e s.m.i., 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 e s.m.i., consente quindi all'Amministrazione Comunale di concludere accordi con soggetti privati (disciplinati dagli artt. 6, 35, 36 e 37 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 e s.m.i. e DPR n. 380/2001 e s.m.i., art. 16, c. 4, lett. d-ter e 4 – bis), 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 secondo appropriate forme di pubblicità e di partecipazione;
- che gli artt. 6, 35, 36 e 37 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 e s.m.i. consentono ai Comuni, al fine di rispondere alle richieste di cui sopra, di poter perseguire la perequazione urbanistica, di 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 con i seguenti atti amministrativi sono stati approvati i criteri e modalità di applicazione della perequazione e schemi di atti unilaterali d'obbligo e accordi pubblico privati:
  - Deliberazione della G.C. n. 10 del 12.12.2014 avente ad oggetto: "Criteri e modalità applicazione perequazione urbanistica, schema atto unilaterale d'obbligo";
  - Deliberazione della C.C. n. 29 del 28.11.2016 avente ad oggetto: "Determinazione nuovo caso di perequazione, con integrazione del fascicolo sub A - allegato alla D.G.C. n. 10/2014 e approvazione nuovo schema di accordo pubblico/privato";
  - Deliberazione della C.C. n. 15 del 04.07.2024 avente ad oggetto: "Determinazione nuovi casi di perequazione ad integrazione del fascicolo sub A allegato alla D.G.C. n. 10/2014 successivamente aggiornato con D.C.C. n. 29/2016";
- che il sottoscritto è proprietario degli immobili censiti al Catasto in comune di Roverchiara (VR):
  - foglio 9 mappale n. 315 sub. 7;
- che i suddetti immobili sono destinati dal vigente P.R.C. come
  - nel PAT:
    - Carta dei vincoli – Vincolo paesaggistico corsi d'acqua, Idrografia zona di tutela;
    - Carta delle invarianti: -
    - Carta delle fragilità: Area idonea a condizione tipo 2;
    - Carta delle trasformabilità: ATO A.1.1 area agricola.
  - nel Piano degli Interventi vigente: in Zona agricola e Idrografia Zona di Tutela
- che i suddetti immobili sono classificati dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni 2021-2027 (P.G.R.A.), approvato con Deliberazione della Conferenza istituzionale permanente n. 3 del 21 dicembre 2021 (pubblicata nella Gazzetta ufficiale della Repubblica italiana n. 29 del 4 febbraio 2022) con cui è stato adottato il primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio di alluvioni del Distretto idrografico delle

Alpi orientali, come segue: immobili esclusi dal rischio idraulico ed esclusa dalla pericolosità idraulica;

- 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 e s.m.i., atti unilaterali d'obbligo formati ai sensi del richiamato art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241 e s.m.i., qualora non vi sia pregiudizio dei diritti dei terzi;
- il Comune di Roverchiara ha in corso di realizzazione la Variante n. 10 del 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 con deliberazione n. 5 del 04.03.2024 il Consiglio Comunale ha approvato il documento del Sindaco ai sensi dell'art. 18 (Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi), comma 1, della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 relativo alla Variante n. 10 al PI;
- che a seguito dell'avviso alla cittadinanza del 02.02.2023 protocollo comunale n. 925 relativo alla possibilità di formulare richieste e/o necessità pianificatorie nella fase di predisposizione della Variante n. 10 al Piano degli Interventi, il sottoscritto ha presentato in data 22.12.2023, protocollo n. 9607, richiesta di variante urbanistica nel Piano degli Interventi del Comune di Roverchiara (allegato A),

### TUTTO CIÒ PREMESSO

il sottoscritto MIRANDOLA ALESSIO, ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990 e dell'art. 6 della L.R.V. 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, subordinatamente all'adozione e/o, quindi, all'approvazione definitiva della predisponenda Variante n. 10 al Piano degli Interventi del Comune di Roverchiara che nei suoi contenuti recepirà (nei limiti consentiti dalla vigente normativa), quanto domandato nella richiesta presentata in data 22.12.2023, protocollo n. 9607, come di seguito riassunto:

Aggiornare la scheda n. 23 di *fabbricati non più funzionali al fondo agricolo* dando la possibilità per il fabbricato catastalmente descritto al Fg. 9, mapp. 315, sub 7 di 22 mq e 90 mc del cambio d'uso da garage a commerciale connesso al birrificio.

### DICHIARA

**di voler assumere, e con il presente atto assume unilateralmente, gli obblighi di seguito indicati:**

- corrispondere al Comune di Roverchiara l'importo di € 412,29 (quattrocentododici,29) quale contributo perequativo secondo il calcolo allegato al presente atto (allegato B), redatto in considerazione degli atti di indirizzo richiamati nel premesso.

L'impegno di cui sopra è condizionato all'approvazione da parte del Comune di Roverchiara della variante n. 10 del Piano degli Interventi che individui la nuova previsione urbanistica sugli immobili di proprietà censiti al Catasto in comune di Roverchiara (VR) al Fg. 9, mapp. 315, sub 7;

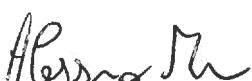
- per le suddette finalità sarà effettuato il pagamento della relativa perequazione

economica di € 412,29 (quattrocentododici,29) in quota del 50% preliminarmente all'adozione della var. 10 del Piano degli Interventi e del rimanente 50% successivamente all'adozione della variante n. 10 del PI;

- a impegnarsi a non richiedere e pretendere dal Comune, in nessun caso, la restituzione della perequazione, in tutto o in parte, versata al Comune, nel caso in cui le varianti oggetto del presente atto d'obbligo siano state introdotte o approvate nel P.I.;
- a impegnarsi a versare il contributo di costruzione al rilascio del titolo abilitativo edilizio conformemente alle tariffe stabilite vigenti;
- a impegnarsi a non pretendere la restituzione di somme relative agli oneri tributari previsti dalla legge;
- nel caso l'approvazione del Piano degli Interventi non confermasse quanto richiesto con il presente atto, quest'ultimo risulterà privo di ogni efficacia con la restituzione delle somme eventualmente corrisposte al Comune;
- tutte le clausole contenute nel presente atto d'obbligo sono vincolanti per il sottoscritto e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo: conseguentemente con la sua sottoscrizione è assunto l'obbligo specifico di inserire gli impegni assunti con il presente atto unilaterale in ogni atto pubblico o privato avente per oggetto il trasferimento a qualsiasi titolo della proprietà degli stessi a terzi.

Roverchiara, li 02.../AGOSTO./2024

**MIRANDOLA ALESSIO**



Allegati:

- Allegato A – Richiesta
- Allegato B – Calcolo perequazione
- Documento di identità valido

**Allegato B)**

**CALCOLO CONTRIBUTO PEREQUATIVO**

Ai sensi dei seguenti atti amministrativi:

- Deliberazione della G.C. n. 10 del 12.12.2014 avente ad oggetto: "Criteri e modalità applicazione perequazione urbanistica, schema atto unilaterale d'obbligo";
- Deliberazione della C.C. n. 29 del 28.11.2016 avente ad oggetto: "Determinazione nuovo caso di perequazione, con integrazione del fascicolo sub A - allegato alla D.G.C. n. 10/2014 e approvazione nuovo schema di accordo pubblico/privato";
- Deliberazione della C.C. n. 15 del 04.07.2014 avente ad oggetto: "Determinazione nuovi casi di perequazione ad integrazione del fascicolo sub A allegato alla D.G.C. n. 10/2014 successivamente aggiornato con D.C.C. n. 29/2016;

viene qui di seguito calcolato il contributo perequativo.

**Calcolo Valore Perequazione - VP relativo a:**

**Riconversione di Edifici non più funzionali al fondo agricolo.**

$$Vp = (\text{valore IMU ZTO residenziale} - \text{Valore VAM}) \times Ip$$

dove:

Vp = Valore perequazione

V.IMU ZTO residenziale = Valore ai fini IMU ZTO residenziale urbanizzata = 80 €/mq

Per il valore al mc si considera un IT = 1,0 mc/mq, quindi pari a 80,00 €/mc

VAM = Valore agricolo medio per coltura a seminativo vigente = 3,66 €/mq

Ip = Indice di perequazione pari al 6%

Otteniamo quindi:

$$Vp = (\text{valore IMU ZTO residenziale urbanizzata} - \text{Valore VAM}) * 6\% = (80 - 3,66) * 6\% = 4,581 \text{ €/mc} * 90 \text{ mc} = 412,29 \text{ €}$$

L'importo, da versare alla Tesoreria Comunale presso il Banco Popolare Società Cooperativa Filiale di Minerbe (VR), Via Guglielmo Marconi, 26 (Codice IBAN IT04X05034595600000000002000), verrà suddiviso in due rate:

- la I° rata dell'importo di € 206,14 sarà versata al momento della sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo;
- la II° rata di pari importo, successivamente all'adozione della variante n. 10 al Piano degli Interventi da parte del Consiglio Comunale.

Roverchiara, lì 02 / AGOSTO / 2024

**MIRANDOLA ALESSIO**



▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲

## **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**

(art. 11 L. 07/08/1990, n. 241 e artt. 6, 35, 36 e 37 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 e s.m.i. e DPR n. 380/2001, art. 16, c. 4, lett. d-ter) e 4 – bis)

### **INERENTE RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA AL PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI ROVERCHIARA (VR)**

Il sottoscritto BERSANI LUCA nato a BOVOLONE il 21.11.1969, C.F. BRSLCU69S21B107R, residente a ROVERCHIARA (VR) in via VILLA S. ROCCO n. 27, in qualità di proponente una variante urbanistica nel Piano degli Interventi del Comune di Roverchiara,

#### **PREMESSO:**

- che il Comune di Roverchiara (VR) è dotato di PRC composto da:
  - **P.A.T. di Roverchiara** adottato con D.C.C. n. 31 del 26.11.2009 e approvato con Conferenza di Servizi in data 10.11.2010, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della sopracitata LR. n. 11/2004 e con Deliberazione di Giunta Regione del Veneto n. 3387 del 30.12.2010, pubblicata nel B.U.R. n. 7 del 25.01.2011, è stato approvato il P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio), ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. n. 11/2004;
  - **Var. 1 P.A.T.** in adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017 e DGR n. 668/2018 per il contenimento del consumo del suolo approvata con D.C.C. n. 24 del 13.11.2019;
  - **Primo Piano Degli Interventi** adottato con D.C.C. n. 35 del 27.12.2011 e approvato con D.C.C. n. 2 in data 21.03.2012;
  - **1^ variante al Piano degli Interventi** adottata con D.C.C. n. 49 del 28.11.2012 e approvata con D.C.C. n. 7 del 19.02.2013;
  - **2^ variante al Piano degli Interventi** adottata con D.C.C. n. 5 del 29.04.2014 e approvata con D.C.C. n. 20 del 30.07.2014;
  - **3^ variante al Piano degli Interventi – Variante verde** adottata con D.C.C. n. 2 del 31.01.2017 e approvata con D.C.C. n. 43 del 31.07.2017;
  - **4^ variante al Piano degli Interventi** adottata con Del. C.C. n. 25 del 26.04.2017 e approvata con Del. C.C. n. 51 del 28.11.2017;
  - **5^ variante al Piano degli Interventi** adottata con Del. C.C. n. 25 del 13.11.2019 e approvata con Del. C.C. n. 06 del 08.06.2020;
  - **7^ variante al Piano degli Interventi** adottata con Del. C.C. n. 12 del 19.04.2021 e approvata con Del. C.C. n. 29 del 22.07.2020;
  - **8^ variante al Piano degli Interventi** adottata con Del. C.C. n. 36 del 13.10.2021 e approvata con Del. C.C. n. 49 del 20.12.2021;
  - **9^ variante al Piano degli Interventi** adottata con Del. C.C. n. 37 del 13.10.2022 e approvata con Del. C.C. n. 50 del 20.12.2021;
- che l'articolo 11 della Legge 07/08/1990, n. 241 e s.m.i., 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 e s.m.i., consente quindi all'Amministrazione Comunale di concludere accordi con soggetti privati (disciplinati dagli artt. 6, 35, 36 e 37 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 e s.m.i. e DPR n. 380/2001 e s.m.i., art. 16, c. 4, lett. d-ter e 4 – bis), 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 secondo appropriate forme di pubblicità e di partecipazione;
- che gli artt. 6, 35, 36 e 37 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 e s.m.i. consentono ai Comuni, al fine di rispondere alle richieste di cui sopra, di poter perseguire la perequazione urbanistica, di 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 con i seguenti atti amministrativi sono stati approvati i criteri e modalità di applicazione della perequazione e schemi di atti unilaterali d'obbligo e accordi pubblico privati:
  - Deliberazione della G.C. n. 10 del 12.12.2014 avente ad oggetto: "Criteri e modalità applicazione perequazione urbanistica, schema atto unilaterale d'obbligo";
  - Deliberazione della C.C. n. 29 del 28.11.2016 avente ad oggetto: "Determinazione nuovo caso di perequazione, con integrazione del fascicolo sub A - allegato alla D.G.C. n. 10/2014 e approvazione nuovo schema di accordo pubblico/privato";
  - Deliberazione della C.C. n. 15 del 04.07.2024 avente ad oggetto: "Determinazione nuovi casi di perequazione ad integrazione del fascicolo sub A allegato alla D.G.C. n. 10/2014 successivamente aggiornato con D.C.C. n. 29/2016";
- che il sottoscritto è proprietario degli immobili censiti al Catasto in comune di Roverchiara (VR):
  - foglio 9 mappale n. 369;
- che i suddetti immobili sono destinati dal vigente P.R.C. come
  - nel PAT:
    - Carta dei vincoli – Parte in viabilità/fasce di rispetto;
    - Carta delle invarianti: -
    - Carta delle fragilità: Area idonea a condizione tipo 2;
    - Carta delle trasformabilità: ATO R.2.1 e area agricola.
  - nel Piano degli Interventi vigente: in Zona agricola e parte in area esondabile;
- che i suddetti immobili sono classificati dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni 2021-2027 (P.G.R.A.), approvato con Deliberazione della Conferenza istituzionale permanente n. 3 del 21 dicembre 2021 (pubblicata nella Gazzetta ufficiale della Repubblica italiana n. 29 del 4 febbraio 2022) con cui è stato adottato il primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio di alluvioni del Distretto idrografico delle Alpi orientali, come segue: area esclusa dal rischio idraulico ed esclusa dalla pericolosità idraulica;

- 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 e s.m.i., atti unilaterali d'obbligo formati ai sensi del richiamato art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241 e s.m.i., qualora non vi sia pregiudizio dei diritti dei terzi;
- il Comune di Roverchiara ha in corso di realizzazione la Variante n. 10 del 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 con deliberazione n. 5 del 04.03.2024 il Consiglio Comunale ha approvato il documento del Sindaco ai sensi dell'art. 18 (Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi), comma 1, della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 relativo alla Variante n. 10 al PI;
- che a seguito dell'avviso alla cittadinanza del 02.02.2023 protocollo comunale n. 925 relativo alla possibilità di formulare richieste e/o necessità pianificatorie nella fase di predisposizione della Variante n. 10 al Piano degli Interventi, il sottoscritto ha presentato in data 29.03.2023, protocollo n. 2793 del, richiesta di variante urbanistica nel Piano degli Interventi del Comune di Roverchiara (allegato A),

### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

il sottoscritto BERSANI LUCA, ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990 e dell'art. 6 della L.R.V. 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, subordinatamente all'adozione e/o, quindi, all'approvazione definitiva della predisponenda Variante n. 10 al Piano degli Interventi del Comune di Roverchiara che nei suoi contenuti recepirà (nei limiti consentiti dalla vigente normativa), quanto domandato nella richiesta presentata in data 29.03.2023, protocollo n. 2793, come di seguito riassunto:

Per l'area di proprietà sita in via S. Rocco e catastalmente censita al fg. 9 mapp. 369 parte di 2.160 mq, la riclassificazione da zona agricola a ZTO B di completamento, per edificare 200 mc a destinazione residenziale, in continuazione della ZTO B1/37 limitrofa.

Si specifica che la piccola porzione di area interessante l'indicazione di PI di *area esondabile*, in recepimento all'indicazione nella Tav. 3 di PAT di area esondabile - art. 10.2.3 NT, nel rispetto di quanto disciplinato dal relativo art. 43 delle NTO del PI, si mantiene la prescrizione che deve essere destinata a verde privato.

### **DICHIARA**

**di voler assumere, e con il presente atto assume unilateralmente, gli obblighi di seguito indicati:**

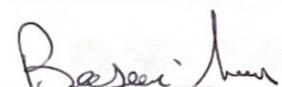
- corrispondere al Comune di Roverchiara l'importo di € 5.089,33 (cinquemilaottantanove,33) quale contributo perequativo secondo il calcolo allegato al presente atto (allegato B), redatto in considerazione degli atti di indirizzo richiamati nel premesso.

L'impegno di cui sopra è condizionato all'approvazione da parte del Comune di Roverchiara della Variante n. 10 del Piano degli Interventi che individui la nuova previsione urbanistica sugli immobili di proprietà censiti al Catasto in comune di Roverchiara (VR) al foglio 9 mappale n. 369;

- COMMUNE DI ROVERCHIARA EMESSO IL 06/08/2024 DAL SERVIZIO DI CATASTROLOGIA
- per le suddette finalità sarà effettuato il pagamento della relativa perequazione economica di € 5.089,33 (cinquemilaottantanove,33) in quota del 50% preliminarmente all'adozione della Var. 10 del Piano degli Interventi e del rimanente 50% successivamente all'adozione della Variante n. 10 del PI;
  - a impegnarsi a non richiedere e pretendere dal Comune, in nessun caso, la restituzione della perequazione, in tutto o in parte, versata al Comune, nel caso in cui le varianti oggetto del presente atto d'obbligo siano state introdotte o approvate nel P.I.;
  - a impegnarsi a versare il contributo di costruzione al rilascio del titolo abilitativo edilizio conformemente alle tariffe stabilite vigenti;
  - a impegnarsi a non pretendere la restituzione di somme relative agli oneri tributari previsti dalla legge;
  - nel caso l'approvazione del Piano degli Interventi non confermasse quanto richiesto con il presente atto, quest'ultimo risulterà privo di ogni efficacia con la restituzione delle somme eventualmente corrisposte al Comune;
  - tutte le clausole contenute nel presente atto d'obbligo sono vincolanti per il sottoscritto e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo: conseguentemente con la sua sottoscrizione è assunto l'obbligo specifico di inserire gli impegni assunti con il presente atto unilaterale in ogni atto pubblico o privato avente per oggetto il trasferimento a qualsiasi titolo della proprietà degli stessi a terzi.

Roverchiara, li 06/08/2024

**BERSANI LUCA**



**Allegati:**

- Allegato A – Richiesta
- Allegato B – Calcolo perequazione
- Documento di identità valido

Comune di Roverchiara Prot. n. 0006134 del 12-08-2024 Cat. 6 Clas. 1

**Allegato B)**

**CALCOLO CONTRIBUTO PEREQUATIVO**

Ai sensi dei seguenti atti amministrativi:

- Deliberazione della G.C. n. 10 del 12.12.2014 avente ad oggetto: "Criteri e modalità applicazione perequazione urbanistica, schema atto unilaterale d'obbligo";
- Deliberazione della C.C. n. 29 del 28.11.2016 avente ad oggetto: "Determinazione nuovo caso di perequazione, con integrazione del fascicolo sub A - allegato alla D.G.C. n. 10/2014 e approvazione nuovo schema di accordo pubblico/privato";
- Deliberazione della C.C. n. 15 del 04.07.2024 avente ad oggetto: "Determinazione nuovi casi di perequazione ad integrazione del fascicolo sub A allegato alla D.G.C. n. 10/2014 successivamente aggiornato con D.C.C. n. 29/2016;

viene qui di seguito calcolato il contributo perequativo.

**Calcolo Valore Perequazione - VP relativo a:**

**Trasformazione urbanistica da zona agricola a zona di completamento edilizio  
B art. 47 NTO**

$$Vp = (\text{valore IMU ZTO B urbanizzata} - \text{Valore VAM}) \times Ip$$

dove:

Vp = Valore perequazione

V.IMU ZTO B = Valore ai fini IMU urbanizzata = 80 €/mq

Per valore al mc si considera l'indice fondiario della ZTO B di appartenenza

VAM = Valore agricolo medio per coltura a seminativo vigente = 3,66 €/mq

Ip = Indice di perequazione pari al 50%

Otteniamo quindi:

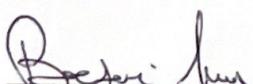
$$Vp = (\text{valore IMU ZTO B urbanizzata} - \text{Valore VAM}) * 50\% = (80 - 3,66) * 50\% = 38,17 \text{ €/mq} * (200 \text{ mc}/1,5 \text{ mc}/\text{mq}) = 5.089,33 \text{ €}$$

L'importo, da versare alla Tesoreria Comunale presso il Banco Popolare Società Cooperativa Filiale di Minerbe (VR), Via Guglielmo Marconi, 26 (Codice IBAN IT04X05034595600000000002000), verrà suddiviso in due rate:

- la I° rata dell'importo di € 2.544,66 sarà versata al momento della sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo;
- la II° rata di pari importo, successivamente all'adozione della variante n. 10 al Piano degli Interventi da parte del Consiglio Comunale.

Roverchiara, li 06/08/2024

**BERSANI LUCA**



▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲

### **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**

(art. 11 L. 07/08/1990, n. 241 e artt. 6, 35, 36 e 37 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 e s.m.i. e DPR n. 380/2001, art. 16, c. 4, lett. d-ter) e 4 – bis)

### **INERENTE RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA AL PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI ROVERCHIARA (VR)**

Il sottoscritto GIACOMO FANIN nato a VICENZA il 27.05.1993, C.F. FNNGCM93E27L840A, residente a VICENZA (VI) in via Contrà Santa Corona n. 5, in qualità di presidente del consiglio di amministrazione della società CEREAL DOCKS ORGANIC Srl con sede a Camisano Vicentino (VI), via dell'Innovazione 1, e stabilimento produttivo in Roverchiara (VR) in via Cappafredda n. 6, PIVA 04063200242, quale proponente una variante urbanistica nel Piano degli Interventi del Comune di Roverchiara,

#### **PREMESSO:**

- che il Comune di Roverchiara (VR) è dotato di PRC composto da:
  - **P.A.T. di Roverchiara** adottato con D.C.C. n. 31 del 26.11.2009 e approvato con Conferenza di Servizi in data 10.11.2010, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della sopracitata LR. n. 11/2004 e con Deliberazione di Giunta Regione del Veneto n. 3387 del 30.12.2010, pubblicata nel B.U.R. n. 7 del 25.01.2011, è stato approvato il P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio), ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. n. 11/2004;
  - **Var. 1 P.A.T.** in adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017 e DGR n. 668/2018 per il contenimento del consumo del suolo approvata con D.C.C. n. 24 del 13.11.2019;
  - **Primo Piano Degli Interventi** adottato con D.C.C. n. 35 del 27.12.2011 e approvato con D.C.C. n. 2 in data 21.03.2012;
  - **1^ variante al Piano degli Interventi** adottata con D.C.C. n. 49 del 28.11.2012 e approvata con D.C.C. n. 7 del 19.02.2013;
  - **2^ variante al Piano degli Interventi** adottata con D.C.C. n. 5 del 29.04.2014 e approvata con D.C.C. n. 20 del 30.07.2014;
  - **3^ variante al Piano degli Interventi – Variante verde** adottata con D.C.C. n. 2 del 31.01.2017 e approvata con D.C.C. n. 43 del 31.07.2017;
  - **4^ variante al Piano degli Interventi** adottata con Del. C.C. n. 25 del 26.04.2017 e approvata con Del. C.C. n. 51 del 28.11.2017;
  - **5^ variante al Piano degli Interventi** adottata con Del. C.C. n. 25 del 13.11.2019 e approvata con Del. C.C. n. 06 del 08.06.2020;
  - **7^ variante al Piano degli Interventi** adottata con Del. C.C. n. 12 del 19.04.2021 e approvata con Del. C.C. n. 29 del 22.07.2020;
  - **8^ variante al Piano degli Interventi** adottata con Del. C.C. n. 36 del 13.10.2021 e approvata con Del. C.C. n. 49 del 20.12.2021;
  - **9^ variante al Piano degli Interventi** adottata con Del. C.C. n. 37 del 13.10.2021 e approvata con Del. C.C. n. 50 del 20.12.2021;

- che l'articolo 11 della Legge 07/08/1990, n. 241 e s.m.i., 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 e s.m.i., consente quindi all'Amministrazione Comunale di concludere accordi con soggetti privati (disciplinati dagli artt. 6, 35, 36 e 37 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 e s.m.i. e DPR n. 380/2001 e s.m.i., art. 16, c. 4, lett. d-ter e 4 – bis), 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 secondo appropriate forme di pubblicità e di partecipazione;
- che gli artt. 6, 35, 36 e 37 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 e s.m.i. consentono ai Comuni, al fine di rispondere alle richieste di cui sopra, di poter perseguire la perequazione urbanistica, di 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 con i seguenti atti amministrativi sono stati approvati i criteri e modalità di applicazione della perequazione e schemi di atti unilaterali d'obbligo e accordi pubblico privati:
  - Deliberazione della G.C. n. 10 del 12.12.2014 avente ad oggetto: "Criteri e modalità applicazione perequazione urbanistica, schema atto unilaterale d'obbligo";
  - Deliberazione della C.C. n. 29 del 28.11.2016 avente ad oggetto: "Determinazione nuovo caso di perequazione, con integrazione del fascicolo sub A - allegato alla D.G.C. n. 10/2014 e approvazione nuovo schema di accordo pubblico/privato";
  - Deliberazione della C.C. n. 15 del 04.07.2024 avente ad oggetto: "Determinazione nuovi casi di perequazione ad integrazione del fascicolo sub A allegato alla D.G.C. n. 10/2014 successivamente aggiornato con D.C.C. n. 29/2016";
- che il sottoscritto è proprietario degli immobili censiti al Catasto in comune di Roverchiara (VR):
  - foglio 23 mappali n. 65, 143, 234, 254, 274, 277, 280, 285, 287, 289, 290
- che i suddetti immobili sono destinati dal vigente P.R.C. come
  - nel PAT:
    - Carta dei vincoli – Allevamenti zootechnici intensivi e Idrografia zona di tutela;
    - Carta delle invarianti: -
    - Carta delle fragilità: in Area idonea e parte in Area non idonea (lungo corso d'acqua)
    - Carta delle trasformabilità: ATO A.2.2 - area agricola.
  - nel Piano degli Interventi vigente: in Zona agricola e Attività produttive in zona impropria da confermare con scheda n. 5 (tranne i mapp. 65, 234 parte e 280 che sono in zona agricola)

- che i suddetti immobili sono classificati dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni 2021-2027 (P.G.R.A.), approvato con Deliberazione della Conferenza istituzionale permanente n. 3 del 21 dicembre 2021 (pubblicata nella Gazzetta ufficiale della Repubblica italiana n. 29 del 4 febbraio 2022) con cui è stato adottato il primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio di alluvioni del Distretto idrografico delle Alpi orientali, come segue: immobili esclusi dal rischio idraulico ed esclusa dalla pericolosità idraulica;
- 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 e s.m.i., atti unilaterali d'obbligo formati ai sensi del richiamato art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241 e s.m.i., qualora non vi sia pregiudizio dei diritti dei terzi;
- il Comune di Roverchiara ha in corso di realizzazione la Variante n. 10 del 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 con deliberazione n. 5 del 04.03.2024 il Consiglio Comunale ha approvato il documento del Sindaco ai sensi dell'art. 18 (Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi), comma 1, della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 relativo alla Variante n. 10 al PI;
- che a seguito dell'avviso alla cittadinanza del 02.02.2023 protocollo comunale n. 925 relativo alla possibilità di formulare richieste e/o necessità pianificatorie nella fase di predisposizione della Variante n. 10 al Piano degli Interventi, il sottoscritto ha presentato in data 21.06.2023, protocollo n. 5154, e poi integrata, richiesta di variante urbanistica nel Piano degli Interventi del Comune di Roverchiara (allegato A),

## **TUTTO CIÒ PREMESSO**

il sottoscritto GIACOMO FANIN, ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990 e dell'art. 6 della L.R.V. 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, subordinatamente all'adozione e/o, quindi, all'approvazione definitiva della predisponenda Variante n. 10 al Piano degli Interventi del Comune di Roverchiara che nei suoi contenuti recepirà (nei limiti consentiti dalla vigente normativa), quanto domandato nella richiesta presentata in data 21.06.2023, protocollo n. 5154, e poi integrata, come di seguito riassunto:

Modifica della scheda "Attività Produttiva da confermare n. 5":

- includendo nel perimetro della stessa scheda anche le aree limitrofe in proprietà catastalmente descritte al Fg. 2:
  - mapp. 65 (126 mq);
  - parte di mapp. 234 esclusa dalla scheda (circa 6.459 mq);
  - mapp. 280 (1.506 mq);per un totale di 8.101 mq di ampliamento del perimetro di scheda, senza prevedere nuova possibilità edificatoria,
- aggiornando la scheda con i dati della nuova ditta (anche in recepimento della DCC n. 3 del 04.03.2024)

- aggiornando la planimetria di progetto.

#### **DICHIARA**

**di voler assumere, e con il presente atto assume unilateralmente, gli obblighi di seguito indicati:**

- corrispondere al Comune di Roverchiara l'importo di € 75.622,83 (settantacinque milaseicentoventidue,83) quale contributo perequativo secondo il calcolo allegato al presente atto (allegato B), redatto in considerazione degli atti di indirizzo richiamati nel premesso.

L'impegno di cui sopra è condizionato all'approvazione da parte del Comune di Roverchiara della variante n. 10 del Piano degli Interventi che individui la nuova previsione urbanistica sugli immobili di proprietà censiti al Catasto in comune di Roverchiara (VR) al Fg. 23 mappali n. 65, 143, 234, 254, 274, 277, 280, 285, 287, 289, 290;

- per le suddette finalità sarà effettuato il pagamento della relativa perequazione economica di € 75.622,83 (settantacinque milaseicentoventidue,83) in quota del 50% preliminarmente all'adozione della var. 10 del Piano degli Interventi e del rimanente 50% successivamente all'adozione della variante n. 10 del PI;
- a impegnarsi a non richiedere e pretendere dal Comune, in nessun caso, la restituzione della perequazione, in tutto o in parte, versata al Comune, nel caso in cui le varianti oggetto del presente atto d'obbligo siano state introdotte o approvate nel P.I.;
- a impegnarsi a versare il contributo di costruzione al rilascio del titolo abilitativo edilizio conformemente alle tariffe stabilite vigenti;
- a impegnarsi a non pretendere la restituzione di somme relative agli oneri tributari previsti dalla legge;
- nel caso l'approvazione del Piano degli Interventi non confermasse quanto richiesto con il presente atto, quest'ultimo risulterà privo di ogni efficacia con la restituzione delle somme eventualmente corrisposte al Comune;
- tutte le clausole contenute nel presente atto d'obbligo sono vincolanti per il sottoscritto e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo: conseguentemente con la sua sottoscrizione è assunto l'obbligo specifico di inserire gli impegni assunti con il presente atto unilaterale in ogni atto pubblico o privato avente per oggetto il trasferimento a qualsiasi titolo della proprietà degli stessi a terzi.

Roverchiara, lì ...../...../2024

**GIACOMO FANIN**

---

**Allegati:**

- Allegato A – Richiesta
- Allegato B – Calcolo perequazione
- Documento di identità valido

**Allegato B)**

**CALCOLO CONTRIBUTO PEREQUATIVO**

Ai sensi dei seguenti atti amministrativi:

- Deliberazione della G.C. n. 10 del 12.12.2014 avente ad oggetto: "Criteri e modalità applicazione perequazione urbanistica, schema atto unilaterale d'obbligo";
- Deliberazione della C.C. n. 29 del 28.11.2016 avente ad oggetto: "Determinazione nuovo caso di perequazione, con integrazione del fascicolo sub A - allegato alla D.G.C. n. 10/2014 e approvazione nuovo schema di accordo pubblico/privato";
- Deliberazione della C.C. n. 15 del 04.07.2024 avente ad oggetto: "Determinazione nuovi casi di perequazione ad integrazione del fascicolo sub A allegato alla D.G.C. n. 10/2014 successivamente aggiornato con D.C.C. n. 29/2016;

viene qui di seguito calcolato il contributo perequativo.

**Calcolo Valore Perequazione - VP relativo a:**

**Trasformazione urbanistica da zona agricola a Zona D3 agroindustriale**

**da applicare anche alle trasformazioni urbanistiche per attività produttive fuori zona**

$$VP = (V. IMU ZTO D3 agroindustriale vigente - VAM vigente) * Ip$$

Dove:

$$Vp = \text{Valore perequazione in €}$$

*Valore IMU ZTO D3 = valore ai fini UMU vigente per area urbanizzata o da urbanizzare*

*Ip = Indice di perequazione stabilito al 50% ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, art. 16, c. 4, lett. d-ter)*

Considerati i valori vigenti al 2024 il calcolo della perequazione risulta come segue:

$$Vp = (41,00 \text{ €/mq area urbanizzata} - 3,66 \text{ €/mq}) * 50\% * 8.101 \text{ mq} = 151.245,67 \text{ €}$$

Considerato che l'ampliamento di 8.101 mq non prevede nuova possibilità edificatoria, viene applicata una riduzione del 50% alla Vp e partano la perequazione dovuta è pari a:

$$Vp = (41,00 \text{ €/mq area urbanizzata} - 3,66 \text{ €/mq}) * 50\% * 8.101 \text{ mq} = 151.245,67 \text{ €} * 50\% \text{ riduzione} = \mathbf{75.622,83 \text{ €}}$$

L'importo, da versare alla Tesoreria Comunale presso il Banco Popolare Società Cooperativa Filiale di Minerbe (VR), Via Guglielmo Marconi, 26 (Codice IBAN IT04X0503459560000000002000), verrà suddiviso in due rate:

- la I° rata dell'importo di € 37.811,41 sarà versata al momento della sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo;
- la II° rata di pari importo, successivamente all'adozione della variante n. 10 al Piano degli Interventi da parte del Consiglio Comunale.

Roverchiara, lì ...../...../2024

**GIACOMO FANIN**