



COMUNE DI FUMANE  
PROVINCIA DI VERONA

P.I. n.2

## Secondo Piano degli Interventi

Elaborato



## Fascicolo Atti Unilaterali d'Obbligo per accordi pubblici/ privati

Adottato con DCC n. 21 del 14/03/2024

Approvato con DCC n. 24 del 07/08/2025



Progettazione urbanistica  
ing. Giovanni Montresor

Analisi ambientali e agronomiche  
Studio Benincà - A.T.P.

Analisi idrogeologiche  
dott.ssa Silvia Daleffe

Sindaco  
avv. Daniele Zivelonghi

Studio Associato Ing. Giovanni Montresor - Arch. Amedeo Margotto  
Via Fama 11 - 37121 Verona - tel. 045 8012652  
e-mail: [giovanni.montresor@momaassociati.it](mailto:giovanni.montresor@momaassociati.it)  
pec: [giovanni.montresor@ingpec.eu](mailto:giovanni.montresor@ingpec.eu)

DATA: Settembre 2025



# COMUNE DI FUMANE

PROVINCIA DI VERONA

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Adunanza <b>20/02/2024</b>	Deliberazione n° <b>12</b>
----------------------------	----------------------------

OGGETTO:	SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI: MANIFESTAZIONI DI INTERESSE, PARERI TECNICO/AMBIENTALI – PARTE 2. PRESA D'ATTO
----------	--

L'anno **duemilaventiquattro**, il giorno **venti** del mese di **febbraio** alle ore **12:43** e seguenti, nella sede Municipale, previa convocazione del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

NOMINATIVO	INCARICO	PRESENZA
Daniele Zivelonghi	Presidente	Assente
Giuseppe Bonazzi	Vicesindaco	Presente
Marco Dal Pozzo	Assessore	Presente
Barbara Facciotti	Assessore	Assente
Emily Franceschetti	Assessore	Presente

Numero totale PRESENTI **3** ASSENTI **2**

Partecipa alla Riunione il Segretario Generale Dott.ssa Letizia Elena

Constatato legale il numero degli intervenuti il ViceSindaco Giuseppe Bonazzi nella sua qualità di Presidente, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a deliberare circa l'oggetto sopraindicato.

OGGETTO:	SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI: MANIFESTAZIONI DI INTERESSE, PARERI TECNICO/AMBIENTALI – PARTE 2. PRESA D'ATTO
----------	--

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

### PREMESSO:

- che l'art. 35 della Legge Regionale Veneto n. 11/2004, al comma 3 prevede che il Piano degli Interventi attui la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dagli interventi indipendentemente delle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree;
- che l'art. 6 della Legge Regione Veneto n. 11/2004 prevede la possibilità di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, al fine di determinare alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti terzi;

### PRESO ATTO:

- che detti accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione a cui accedono (P.I.) e sono soggetti alle stesse forme di pubblicità e partecipazione, e gli stessi sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato;
- dell'art. 4 del Capo II° "Misure di Incentivazione Urbanistica" delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al PAT approvato;

### PREMESSO che il Comune di Fumane è dotato di:

- Piano di Assetto del Territorio Comunale (P.A.T.) di cui alla ratifica di approvazione, ai sensi dell'art. 15 c. 6 della Legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, con D.G.R.V. n. 342 del 25 marzo 2014;
- Piano degli Interventi (P.I.) variante ai sensi della Legge Regionale n. 4/2015 – varianti verdi – e variante parziale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 07/10/2019;

**RICHIAMATA** la Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 02/05/2016 "Approvazione delle Linee Guida per il Piano degli Interventi sugli Accordi di Pianificazione ai sensi dell'Art. 6 della L.R.V. n. 11/2001 e sulla Perequazione ai sensi dell'art. 35 della L.R.V. n. 11/2004";

### PREMESSO altresì che:

- con delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 30/07/2020 è stato illustrato il "Documento del Sindaco" per la redazione del Secondo Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18, comma 1, della L.R. n. 11/2004;
- in data 25/11/2020 veniva pubblicato l' "Avviso Pubblico per l'Acquisizione di Proposte finalizzate alla formazione del Secondo Piano degli Interventi" con il quale è stato dato avvio al procedimento ad evidenza pubblica per la presentazione delle manifestazioni di interesse ed il loro successivo perfezionamento attraverso accordi di pianificazione e/o atti unilaterali d'obbligo, che costituiranno parte del Secondo Piano degli Interventi;
- in data 19/02/2021 veniva pubblicato "Secondo Avviso Pubblico per l'Acquisizione di Proposte finalizzate alla formazione del Secondo Piano degli Interventi" prorogando il termine per la presentazione delle Manifestazioni di Interesse dal 23/02/2021 al 30/04/2021;

**RICHIAMATI** gli Incarichi Professionali per la redazione del Secondo Piano degli Interventi:

- all'Ing. Montresor Giovanni "Redazione del Piano degli Interventi n. 2 e Varianti al P.A.T. per Adeguamento alla L.R. 14/2017 e al P.T.C.P." con Determina n. 207 del 20/07/2021;
- allo Studio Benincà per la "Redazione di Studi Ambientali e Agronomici a supporto del Piano degli Interventi n. 2" con Determina n. 369 del 13/12/2021 e per la "Redazione di Valutazione di Assoggettabilità a V.A.S. per il Piano degli Interventi n. 2" con Determina n. 120 del 19/04/2023;
- alla Dott.ssa Daleffe Silvia per la "Redazione Studio di Compatibilità Idraulica e Relazione Tecnica ai sensi della DGRV 2948/09 per il Piano degli Interventi 2020" con Determina n. 368 del 13/12/2021;

**PREMESSO** che:

- che a seguito della pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Fumane dal 25/11/2020 al 23/02/2021 dell'avviso pubblico del 25/11/2020, "Avviso Pubblico per l'Acquisizione di Proposte finalizzate alla formazione del Secondo Piano degli Interventi", e successiva proroga, sono pervenute al protocollo dell'Ente n. 51 Proposte;
- con Delibera di Giunta Comunale n. 40 del 01/08/2023 avente ad oggetto "Secondo Piano degli Interventi: Indirizzi e Criteri per l'applicazione della Perequazione urbanistica (ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della L.R. 11/2004 e s.m.i. e dell'articolo 4 del capo II "Misure di Incentivazione Urbanistica" delle Norme Tecniche del P.A.T. del Comune di Fumane";
- con delibera di Giunta Comunale n. 41 del 10/08/2023 avente ad oggetto "Secondo Piano degli Interventi: Manifestazioni di Interesse, Pareri Tecnico/Ambientali – Parte 1 – Presa d'Atto" veniva approvata la Presa d'Atto – Parte 1 delle Manifestazioni di Interesse elencate nell'Allegato SUB A), distinte tra Accoglibili, Parzialmente Accoglibili e Non Accoglibili, e le rispettive valutazioni tecnico/urbanistiche del Tecnico incaricato ing. Montresor Giovanni e

valutazioni ambientali/agronomiche redatte dallo Studio Benincà, relative alla formazione del Secondo Piano degli Interventi del Comune di Fumane, dell'Allegato SUB B) il tutto ad esclusione delle Manifestazioni di Interesse n. 2, 5, 21, 45 e 49;

**PRESO ATTO** che, successivamente alla D.G.C. n. 41/2023, con comunicazione in data 15/09/2023, protocollo generale n. 7392/2023, l'Amministrazione Comunale convocava un incontro per il giorno 21/09/2023 con alcune Ditte e Tecnici incaricati per discutere di ulteriori richieste di chiarimenti ed osservazioni riguardanti Manifestazioni di Interesse accolte o parzialmente accolte con la stessa DGC n. 41 del 10/08/2023;

**PRESO ATTO** che con delibera di Giunta Comunale n. 84 del 28/12/2023 avente ad oggetto "Secondo Piano degli Interventi: Manifestazioni di Interesse, Pareri Tecnico/Ambientali – Parte 1 – Presa d'Atto – Modifica alla DGC n. 41 del 10/08/2023" veniva approvata la Presa d'Atto – Parte 1 delle Manifestazioni di Interesse elencate nell'Allegato SUB A), distinte tra Accoglibili, Parzialmente Accoglibili e Non Accoglibili, e le rispettive valutazioni tecnico/urbanistiche del Tecnico incaricato ing. Montresor Giovanni e valutazioni ambientali/agronomiche redatte dallo Studio Benincà, relative alla formazione del Secondo Piano degli Interventi del Comune di Fumane, dell'Allegato SUB B) il tutto ad esclusione delle Manifestazioni di Interesse n. 2, 5, 21, 45 e 49, modificate a seguito dell'incontro del giorno 21/09/2023 e pervenute al Comune di Fumane Protocollo n. 9607 del 01/12/2023;

**RISCONTRATO** che, a seguito dell'incontro del 21/09/2023, sono pervenute, riguardo alle Manifestazioni n. 2, 5, 21, 45 e 49, non rientranti nella precedente Presa d'Atto, le seguenti integrazioni od osservazioni:

- Manifestazione di Interesse n. 45: Integrazioni Prot. Gen.: n. 7983 del 09/10/2023, n. 8432 del 23/10/2023, n. 8445 del 23/10/2023, n. 8446 del 23/10/2023 e n. 8447 del 23/10/2023;

**RISCONTRATO** che, durante l'incontro del giorno 21/09/2023 non è stato richiesto il riesame delle Manifestazioni di Interesse: nn. 2, 5, 21 e 49;

**PRESO ATTO** che, pertanto, la sopra riportata proposta n. 45 veniva rinviata ai Tecnici incaricati ed è stata oggetto di nuova istruttoria tecnico/urbanistica da parte del Tecnico incaricato della redazione del Piano degli Interventi, Ing. Montresor Giovanni e di nuova istruttoria ambientale/agronomica da parte dello Studio Benincà;

**PRESO ATTO** che le nuove attività istruttorie poste in essere dai Tecnici incaricati sono confluite in apposito fascicolo acquisito al Protocollo Gen. il 01/02/2024 al n. 914, costituito dall'Allegato SUB A) "Elenco Manifestazioni di Interesse pervenute – nn. 2, 5, 21, 45 e 49" ed Allegato SUB B) "Manifestazioni di Interesse, Pareri Tecnico-Ambientale, Manifestazioni di Interesse nn. 2, 5, 21, 45 e 49" allegato alla presente come parte integrante e sostanziale del presente atto;

**CONSIDERATO** che, a seguito delle valutazioni del Tecnico progettista espresse nel nuovo Allegato SUB B) "Manifestazioni di Interesse, Pareri Tecnico-Ambientale, Manifestazioni di Interesse nn. 2, 5, 21, 45 e 49" che contiene le risultanze dell'istruttoria, risultano:

- accoglibili n. 0 (zero) manifestazioni di Interesse;
- parzialmente accoglibili n. 4 (quattro) Manifestazioni di Interesse, di cui:
  - n. 3 (tre) Manifestazioni di Interesse con accordo art. 6 L.R. 11/2004,
  - n. 1 (una) Manifestazione di Interesse senza accordo art. 6 L.R. 11/2004;
- non accoglibili n. 1 Manifestazioni di Interesse;
- archivate n. 0 Manifestazione di Interesse;

**RITENUTO**, in relazione alle proposte considerate tecnicamente parzialmente accoglibili, nonostante sia stata valutata la rispondenza delle stesse proposte agli obiettivi contenuti nel Documento Preliminare al P.I., di esprimere ulteriori prescrizioni da parte della Giunta comunale per la Manifestazione di Interesse n. 45 e quindi, oltre a fare proprie tutte le deduzioni e quanto prescritto nei pareri tecnici, Prendendo Atto degli Elenchi di cui agli Allegati A) e B), di integrare con le seguenti prescrizioni il Parere tecnico della Manifestazione di Interesse n. 45:

- siano considerate e messe in atto tutte le prescrizioni ed attenzioni volte ad evitare inquinamento del suolo, delle acque e/o dell'aria, a causa delle lavorazioni concesse;
- la manutenzione della viabilità di accesso ai siti in questione deve riguardare tutto il percorso stradale dalla SP 33 del Pastello fino ad ogni singolo accesso agli ambiti di Cava o di Attività Fuori Zona, e fino al ricongiungimento alla strada comunale della località di Gorgusello; sui medesimi tratti stradali i Richiedenti dovranno curare anche lo sgombero da neve.

**ACQUISITI** i pareri favorevoli espressi dai Responsabili delle Aree interessate ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs n. 267/2000 e ss.mm.ii "T.U. Enti Locali";

**VISTI:**

- la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;
- la Legge Regionale Veneto 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;
- la D.G.R. del Veneto n. 1717 del 3.10.2013;

- Piano di Assetto del Territorio Comunale (P.A.T.) di cui alla ratifica di approvazione, ai sensi dell'art. 15 c. 6 della Legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, con D.G.R.V. n. 342 del 25 marzo 2014;
- Piano degli Interventi (P.I.) variante ai sensi della Legge Regionale n. 4/2015 – varianti verdi – e variante parziale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 07/10/2019;
- la legge n. 241/1990 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 33/2013;

#### PROPONE

1) **DI DARE ATTO** che le premesse costituiscono parte integrante del presente provvedimento;

2) **DI PRENDERE ATTO** e fare proprie, in relazione all'Allegato SUB A) "Elenco Manifestazioni di Interesse pervenute – nn. 2, 5, 21, 45 e 49" facente parte integrante e sostanziale del presente atto, delle proposte di trasformazione ritenute:

- accoglibili n. 0 (zero) manifestazioni di Interesse;
- parzialmente accoglibili n. 4 (quattro) Manifestazioni di Interesse, di cui:
  - n. 3 (tre) Manifestazioni di Interesse con accordo art. 6 L.R. 11/2004,
  - n. 1 (una) Manifestazione di Interesse senza accordo art. 6 L.R. 11/2004;
- non accoglibili n. 1 Manifestazioni di Interesse;
- archivate n. 0 Manifestazione di Interesse;

per la Manifestazione di Interesse n. 45, oltre prendere atto e fare proprie tutte le deduzioni e quanto prescritto nei pareri tecnici, Prendendo Atto e facendo propri gli Elenchi di cui agli Allegati A) e B), di integrare tali pareri tecnici con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- siano considerate e messe in atto tutte le prescrizioni ed attenzioni volte ad evitare inquinamento del suolo, delle acque e/o dell'aria, a causa delle lavorazioni concesse;
- la manutenzione della viabilità di accesso ai siti in questione deve riguardare tutto il percorso stradale dalla SP 33 del Pastello fino ad ogni singolo accesso agli ambiti di Cava o di Attività Fuori Zona, e fino al ricongiungimento alla strada comunale della località di Gorgusello, sui medesimi tratti stradali i Richiedenti dovranno curare anche lo sgombero da neve;

- 3) **DI DARE ATTO** della coerenza e rispondenza delle stesse agli obiettivi contenuti nel Documento Preliminare al P.I.;
- 4) **DI PRENDERE ATTO** che è stato valutato l'interesse pubblico delle proposte e la coerenza delle stesse con i criteri perequativi così come stabiliti nell'Allegato "A" alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 40 del 01/08/2023;
- 5) **DI PRECISARE** che il versamento dell'importo perequativo calcolato con le modalità previste nel sopracitato Allegato "A" avverrà secondo i tempi e le modalità puntualmente riportati in ciascun Atto unilaterale, o Accordo ex art. 6 L.R. n. 11/2004;
- 6) **DI DARE ATTO** che le proposte di Accordo saranno oggetto di recepimento da parte del Consiglio Comunale ed adottate con lo strumento urbanistico cui accedono;
- 7) **DI PRECISARE** che il recepimento degli Accordi è condizionato alla conferma delle previsioni proposte a seguito dell'approvazione del Secondo Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della Legge Regione Veneto n. 11/2004;
- 8) **DI DARE ATTO** che con successiva deliberazione del Consiglio Comunale si provvederà all'adozione del Secondo Piano degli Interventi, secondo quanto previsto dalla citata L.R. n. 11/2004 e che a seguito dell'adozione del Piano degli Interventi gli Accordi vengono sottoscritti tra le parti sottoforma di "Accordo Pubblico/Privato ai sensi dell'Art. 6 della L.R.V. n. 11/2004", previo versamento del Contributo perequativo;
- 9) **DI PRECISARE** che il beneficio pubblico, nei casi di monetizzazione secondo gli importi definiti nell'Allegato SUB B), saranno destinati alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico all'interno del Piano degli Interventi;
- 10) **DI DEMANDARE** al Responsabile dell'Area Tecnica tutti gli adempimenti inerenti e conseguenti alla presente deliberazione;
- 11) **DI DARE ATTO** che il presente provvedimento ed i relativi allegati verranno pubblicati nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale del Comune ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013;
- 12) **DI DICHIARARE** la presente immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4 dell'art. 134 del D.lgs. 267/2000.

OGGETTO:	SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI: MANIFESTAZIONI DI INTERESSE, PARERI TECNICO/AMBIENTALI – PARTE 2. PRESA D'ATTO
----------	--

## LA GIUNTA COMUNALE

vista la proposta di deliberazione riguardante l'oggetto, corredata dei prescritti pareri di regolarità tecnica e contabile a norma dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267;

ritenuto che la proposta suddetta sia meritevole di approvazione per le motivazioni in essa indicate, che per relationem si ritengono recepite nel presente provvedimento;

ritenuta la propria competenza ai sensi del combinato disposto degli artt. 42 e 48 del citato Decreto Legislativo n. 267/2000;

con voti favorevoli espressi in forma palese all'unanimità,

### DELIBERA

di approvare integralmente la proposta di deliberazione di cui in premessa che viene inserita nel presente atto come parte costitutiva del medesimo.

Inoltre, ravvisata l'urgenza, con separata votazione in forma palese con voti favorevoli all'unanimità

### DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo n. 267/2000.

Del che si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene approvato e sottoscritto.

II SINDACO

II SEGRETARIO

Elena Letizia  
(Documento firmato digitalmente ai sensi  
dell'art 24 del D.Lgs. n° 82/2005 e s.m.i.)

=====

X Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Deliberazione esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs n. 267/2000 e.ss.mm.ii.

II SEGRETARIO

..

=====

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD)., il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Fumane ai sensi dell'art. 3-bis del CAD.*



# COMUNE DI FUMANE

Provincia di Verona

## DELIBERA GIUNTA COMUNALE

*SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI: MANIFESTAZIONI DI INTERESSE, PARERI TECNICO/AMBIENTALE prot. 914 del 01/02/2024 - PARTE 2 - PRESA D'ATTO*

**ALLEGATO “A”:** **Elenco Manifestazione di Interesse pervenute.**  
**Solo per le M.I. n. 2, 5, 21, 45 e 49.**

SECONDO PIANO INTERVENTI  
ELENCO MANIFESTAZIONI INTERESSE

N	DATA ARRIVO	PROTOCOLLO		TITOLARE	TEMA MANIFESTAZ.	MANIFESTAZIONE		ATO	LOCALITA'	PARERE UFF. TECNICO / URBANISTA		CONSUMO SUOLO	ACCORDO P.P.	CONTR. PEREQUAT.
		DATA PROT.	N. PROT.			OGGETTO MANIFESTAZIONE	ACCOGLIBILE			PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE			
1	03/12/2020	04/12/2020	9203	COVENZA Strc di VENTURINI GIANCARLO e C.	NON INDICATO	UTILIZZO DI TERRENO PER DEPOSITO SCOPERTO (circa 2000 mq) CON DEMOLIZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE POSTO IN ZONA A RISCHIO IDROGEOLOGICO	Ambientale Paesaggistica - A.P. 01	LOCALITA' PAINSONI						
2	03/12/2020	04/12/2020	9204	VENTURINI PAOLO	NON INDICATO	CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI UN FABBRICATO ARTIGIANALE IN RESIDENZIALE	Insediativa In. 01 - Fumane Mazzurega	FUMANE VIA CA' DEL POZZO	X		X		X	62.400,00 €
3	30/12/2020 INT. 24/08/23	31/12/2020 24/08/2023	9963 6853	ZORZI STEFANO	7	CAMBIO D'USO A RESIDENZIALE DI UN FABBRICATO NON PIU' FUNZIONALE, ORA IN CATEGORIA C2	Ambientale Paesaggistica - A.P. 01	BREONIO VIA DEI PRATI						
4	26/01/2021	26/01/2021	647	ANTOLINI ALBERTO	NON INDICATO	NUOVA EDIFICAZIONE DI DUE FABBRICATI RESIDENZIALI PER UNA VOLUMETRIA DI 3000 mc	Insediativa In. 03 - Breonio	BREONIO						
5	28/01/2021	28/01/2021	720	FACCIOTTI SERGIO FIORINI EVA RAPPR. IMMOBILIARE BREONIO	NON INDICATO	1- RIDUZIONE FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE; 2- RIDEFINIZIONE AREE A PARCHEGGIO; 3- RICHIESTA EDIFICAZIONE SU AREA MAPP. 268 (ATTUALMENTE ZONA DI COMPLETAMENTO BLOCCATA)	Insediativa In. 03 - Breonio	BREONIO VIA ALDO MORO	X					6.600,00 €
6	29/01/2021	01/02/2021	768	BAIETTA KATIA BAIETTA MICHELA BUSSELLI PILOMENA	NON INDICATO	EDIFICAZIONE DI N. 2 EDIFICI FAMILIARI DI 2000 mc	Insediativa In. 01 - Fumane Mazzurega	FUMANE VIA PROGNI						
7	01/02/2021 INT. 28/08/23	02/02/2021 28/08/2023	805 6911	CONATI ALESSIO	5 - 7	CAMBIO GRADO DI PROTEZIONE FABBRICATO IN CENTRO STORICO	Insediativa In. 01 - Fumane Mazzurega	FUMANE VIA VAO						
8	08/02/2021 INT. 23/11/22 INT. 31/08/23	09/02/2021 23/11/2022 01/09/2023	1006 9443 7024	CASTELLANI LUIGI	1 - 2 - 3 - 4 - 5	CAMBIO D'USO DI FABBRICATO NON PIU' FUNZIONALE	Insediativa In. 01 - Fumane Mazzurega	FUMANE VIA VAO						
9	15/02/2021 INT. 31/08/23	15/02/2021 01/09/2023	1211 7023	BACILIERI MARIA	3	TRASFORMAZIONE DA AREA EDIFICABILE AD AGRICOLA O VERDE PRIVATO	Ambientale Paesaggistica - A.P. 01	FRAZIONE MOLINA						
10	19/02/2021 INT. 30/08/23 INT. 17/10/23	22/02/2021 30/08/2023 17/10/2023	1456 6954 8259	GERARDO CESARI SPA	1 - 4	CAMBIO TRASFORMAZIONE AREA	Insediativa In. 01 - Fumane Mazzurega	FUMANE VIA PROGNI						
11	22/02/2021 INT. 07/12/22 INT. 31/08/23	22/02/2021 07/12/2022 04/09/2023	1461 9853 7078	PASETTO ANDREA PEZZO ENRICA VINCO SIMONE SCAMPERLE ERICA	NON INDICATO	RICHIESTA NUOVA ZONA EDIFICABILE	PARTE Inesediativa In. 03 - Breonio / PARTE Ambientale Paesaggistica - A.P. 03	BREONIO VIA MONTE CROCIETTA						
12	23/02/2021 INT. 30/08/23	23/02/2021 30/08/2023	1515 6951	PETROLINI RUGGERO	1	AUMENTO VOLUMETRIA ACCORDO PUBBLICO PRIVATO	Insediativa In. 01 - Fumane Mazzurega	FUMANE VIA CASETTA						

SECONDO PIANO INTERVENTI  
ELENCO MANIFESTAZIONI INTERESSE

N	DATA ARRIVO	PROTOCOLLO		TITOLARE	TEMA MANIFESTAZ.	MANIFESTAZIONE		ATO	LOCALITA'	PARERE UFF. TECNICO / URBANISTA		CONSUMO SUOLO	ACCORDO P.P.	CONTR. PEREQUAT.
		DATA PROT.	N. PROT.			OGGETTO MANIFESTAZIONE	ACCOGLIBILE			PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE			
13	16/02/2021 INT. 31/08/23	16/02/2021 01/09/2023	1253 7023	BACILIERI LORETTA	3	RIDUZIONE CONSUMO DI SUOLO	Ambientale Paesaggistica - A.P. 01	MOLINA VIA BACILIERI						
14	22/02/2021 INT. 31/08/23	23/02/2021 01/09/2023	1493 7023	GRIGOLI MARTINA +2	5	CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E GRADO DI PROTEZIONE	Ambientale Paesaggistica - A.P. 01	FRAZ. MANUNE LOCALITA' TOGNI						
15	23/02/2021 INT. 01/09/23	23/02/2021 01/09/2023	1516 7025	BIANCHI DOMENICO	1	AUMENTO VOLUMETRIA-ACCORDO PUBBLICO PRIVATO	Inesedativa In. 02 - Cavalo	CAVALO VIA VOLPARA						
16	25/03/2021 INT. 28/08/23	26/03/2021 29/08/2023	2494 6923	FERRARI OTTAVIO	NON INDICATO	FABBRICATO NON PIU' FUNZIONALE AL FONDO	Inesedativa In. 01 - Fumane Mazzurega	FUMANE						
17	07/04/2021	07/04/2021	2752	IMMOBILIARE CHESINI SRL	8	RICHIESTA RIDUZIONE FASCIA CRITERIALE	Inesedativa In. 03 - Breonio	BREONIO VIA 1° MAGGIO						
18	14/04/2021 INT. 08/02/23 INT. 25/08/23	14/04/2021 08/02/2023 25/08/2023	3062 1057 6884	RAGNO DANIELA	5	RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA	Inesedativa In. 01 - Fumane Mazzurega	FRAZ. MAZZUREGA VIA CAVARENA						
19	26/04/2021 INT. 03/02/23 INT. 30/08/23 INT. 29/09/23	26/04/2021 06/02/2023 30/08/2023 29/09/2023	3352 916 6968 7755	GLERUMI, MARTEN WESSEL	7-4	FABBRICATO NON PIU' FUNZIONALE AL FONDO E RECUPERO IN ABITATIVO	Ambientale Paesaggistica - A.P. 01	CAVALO LOCALITA' BINETI						
20	28/04/2021	28/04/2021	3436	FRANCHINI FRANCO	3	NUOVO AMBITO DI EDIFICAZIONE RIDOTTA IN ADERENZA AD EDIFICAZIONE CONSOLIDATA	Inesedativa In. 01 - Fumane Mazzurega	FUMANE LOCALITA' CA' DEI MAGGHI						
21	23/04/2021 INT. 27/03/23	23/04/2021 30/03/2023	3302 2667	GASPARINI GIROLAMO	NON INDICATO	TRASFORMAZIONE DI PARTE AREA EDIFICABILE E A DESTINAZIONE VERDE PRIVATO VINCIOLATO	Inesedativa In. 02 - Cavalo	CAVALO VIA STRAVALLE	X				X	2.200,00 €
22	29/04/2021	29/04/2021	3502	CESARO LAURA PRESIDENTE GRUPPO CONFRONTI LABORATORIO DI CITTADINANZA	NON INDICATO	RIQUALIFICAZIONE DELLA PIAZZA/AREA CENTRALE DEL CAPOLUOGO	Inesedativa In. 01 - Fumane Mazzurega	FUMANE						
23	29/04/2021	29/04/2021	3503	CESARO LAURA PRESIDENTE GRUPPO CONFRONTI LABORATORIO DI CITTADINANZA	NON INDICATO	PARCHEGGI	Inesedativa In. 01 - Fumane Mazzurega	FUMANE						
24	29/04/2021	29/04/2021	3500	CESARO LAURA PRESIDENTE GRUPPO CONFRONTI LABORATORIO DI CITTADINANZA	NON INDICATO	OSSERVAZIONI VARIE AL P.I.	Inesedativa In. 01 - Fumane Mazzurega	FUMANE						
25	29/04/2021	29/04/2021	3504	CESARO LAURA PRESIDENTE GRUPPO CONFRONTI LABORATORIO DI CITTADINANZA	NON INDICATO	VIABILITA'	Inesedativa In. 01 - Fumane Mazzurega	FUMANE						
26	29/04/2021	29/04/2021	3501	CESARO LAURA PRESIDENTE GRUPPO CONFRONTI LABORATORIO DI CITTADINANZA	NON INDICATO	AMPLIAMENTO PARCO DELLA FUMANA	Inesedativa In. 01 - Fumane Mazzurega	FUMANE						

SECONDO PIANO INTERVENTI  
ELENCO MANIFESTAZIONI INTERESSE

N	DATA ARRIVO	PROTOCOLLO		TITOLARE	TEMA MANIFESTAZ.	MANIFESTAZIONE		ATO	LOCALITA'	PARERE UFF. TECNICO / URBANISTA		CONSUMO SUOLO	ACCORDO P.P.	CONTR. PEREQUAT.
		DATA PROT.	N. PROT.			OGGETTO MANIFESTAZIONE	ACCOGLIBILE			PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE			
27	30/04/2021 INT. 06/05/23 INT. 30/08/23	30/04/2021 06/05/2023 30/08/2023	3528 3698 6943	FRANCESCETTI MARCO	NON INDICATO	TRASFORMAZIONE TERRENO DA ZONA A "CENTRO STORICO" A ZONA C "ESPANSIONE RESIDENZIALE"	Insediativa In. 01 - Fumane Mazzurega	FUMANE						
28	30/04/2021 INT. 30/08/23	30/04/2021 30/08/2023	3537 6964	ALLEGRIANI FRANCESCO	NON INDICATO	TRASFORMAZIONE TERRENO DA ZONA AGRICOLA A RESIDENZIALE	Ambientale Paesaggistica - A.P. 01	BRECONIO / PAROLETTO LOCALITA' PRAMAGGIORE						
29	30/04/2021 INT. 21/11/22	03/05/2021 21/11/2022	3562 9377	BOSSCAINI PAOLO	3	"AREA SPORTIVA" A ZONA D1 "ARTIGIANALE INDUSTRIALE" POI ZTO "E"	Insediativa In. 01 - Fumane Mazzurega	FUMANE VIA PROGNI						
30	30/04/2021 INT. 21/11/2022	03/05/2021 21/11/2022	3564 9376	BOSSCAINI PAOLO (EX BORGHI AMERIGO BORGHI GIACOMO)	NON INDICATO	CONCESSIONE DI UN VOLUME PUNTUALE O RIPERIMETRAZIONE CON CAMBIO D'USO DA VERDE PRIVATO AD AREA DI COMPLETAMENTO	Insediativa In. 01 - Fumane Mazzurega	FUMANE VIA PONTE SCRIVAN						
31	30/04/2021 INT. 31/08/23 INT. 08/09/23	03/05/2021 31/08/2023 11/09/2023	3565 6988 7249	CASTELLANI ALESSANDRO (PARROCCHIA DI PEDEMONTE)	1	RIPRISTINO RAPPORTO DI COPERTURA	Ambientale Paesaggistica - A.P. 01	GORGUSELLO DI SOPRA						
32	30/04/2021 INT. 31/08/23	03/05/2021 01/09/2023	3566 7022	COTTINI LAURA	5	CAMBIO GRADO DI PROTEZIONE FABBRICATO IN CENTRO STORICO	Insediativa In. 01 - Fumane Mazzurega	FUMANE VIA CASETTA						
33	28/04/2021	29/04/2021	3483	ALLEGRIANI NICOLA	NON INDICATO	RICHIESTA INSERIMENTO AREA IN ZONA DI COMPLETAMENTO	Insediativa In. 01 - Fumane Mazzurega	FUMANE VIA ISOLA						
34	28/04/2021	29/04/2021	3485	ALLEGRIANI NICOLA	NON INDICATO	AMPLIAMENTO DI VOLUME FABBRICATO	Insediativa In. 01 - Fumane Mazzurega	FUMANE VIA ISOLA						
35	29/04/2021	29/04/2021	3497	COTTINI DAMIANO	NON INDICATO	RICHIESTA DELUCIDAZIONI SU OBBLIGATORIETA' CONTORNI IN PIETRA LOCALE PREVISTI DA MTA	NON INDICATO	NON INDICATO						
36	29/04/2021 INT. 30/08/23	29/04/2021 30/08/2023	3507 6945	FRANCESCETTI FRATELLI	NON INDICATO	CONVERSIONE AREA ZONA D2 "TURISTICA" A ZONA C "ESPANSIONE RESIDENZIALE"	Insediativa In. 01 - Fumane Mazzurega	FUMANE VIALE VERONA						
37	29/04/2021 INT. 03/02/23 INT. 30/08/23 INT. 31/08/23	29/04/2021 03/02/2023 30/08/2023 31/08/2023	3505 908 6973 6978	SALVETTI PAOLO	7	EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO	Ambientale Paesaggistica - A.P. 01	FRAZ. MAZZUREGA VIA CAVARENA DI SOPRA						
38	29/04/2021 INT. 30/08/23	29/04/2021 30/08/2023	3496 6970	VALENTINO MONICA	3	AMPLIAMENTO DI VOLUME FABBRICATO IN ZONA AGRICOLA	Ambientale Paesaggistica - A.P. 01	LOCALITA' VERAGO DI SOPRA						
39	29/04/2021	30/04/2021	3524	CONATI ALBERTO	3	RICHIESTA NUOVO LOTTO EDIFICABILE	Insediativa In. 01 - Fumane Mazzurega	FUMANE VIALE ROMA						
40	29/04/2021	30/04/2021	3523	PERETTI IRENE RONCON GIORGIO	11	AMPLIAMENTO ABITAZIONE E REALIZZAZIONE TETTOIA PER POSTO AUTO	Insediativa In. 02 - Cavalò	CAVALO VICOLO SAN ZENO						
41	29/04/2021 INT. 30/08/23 INT. 18/10/23	29/04/2021 30/08/2023 19/10/2023	3516 6974 8331	FRAPPORTI GIOVANNI	1	CAMBIO DESTINAZIONE TERRENO DA ZONA AGRICOLA A RESIDENZIALE	Insediativa In. 01 - Fumane Mazzurega	FUMANE VIA PONTE VAIO						

SECONDO PIANO INTERVENTI  
ELENCO MANIFESTAZIONI INTERESSE

N	DATA ARRIVO	PROTOCOLLO		TITOLARE	TEMA MANIFESTAZ.	MANIFESTAZIONE		ATO	LOCALITA'	PARERE UFF. TECNICO / URBANISTA			CONSUMO SUOLO	ACCORDO P.P.	COMTR. PEREQUAT.
		DATA PROT.	N. PROT.			OGGETTO MANIFESTAZIONE	ACCOGLIBILE			PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	NON ACCOGLIBILE				
42	29/04/2021 INT. 21/09/22 INT. 30/08/23	29/04/2021 21/09/2022 30/08/2023	3508 7990 6969	FRANCESCHETTI PIETRO	3	REALIZZAZIONE DI FABBRICATO E TERRENO DI PERTINENZA A DESTINAZIONE AGRICOLA	Insediativa In. 01 - Fumane Mazzurega	FUMANE VIA CA' DEI MAGHI							
43	29/04/2021 INT. 03/02/23 INT. 31/08/23	30/04/2021 03/02/2023 31/08/2023	3531 689 7021	DONATONI FILIPPO (EX DON E. G. NOVELLI)	5 - 8	CAMBIO SCHEDATURA FABBRICATO IN CENTRO STORICO + AMPLIAMENTO	Insediativa In. 01 - Fumane Mazzurega	FRAZ. MAZZUREGA VIA PIO XI							
44	29/04/2021 25/09/2023	30/04/2021 26/09/2023	3529 7628	GASPARINI DARIO	3	RICHIESTA NUOVO LOTTO EDIFICABILE	Ambientale Paesaggistica - A.P. 01	LOCALITA' VERAGO DI SOPRA							
45	30/04/2021 INT. 24/05/23 INT. 24/05/23 INT. 29/05/23 INT. 05/06/23 INT. 17/07/23 INT. 18/07/23 INT. 31/07/23 INT. 07/10/23 INT. 21/10/23 INT. 20/10/23 INT. 20/10/23 INT. 20/10/23	30/04/2021 24/05/2023 24/05/2023 29/05/2023 05/06/2023 17/07/2023 18/07/2023 31/07/2023 09/10/2023 23/10/2023 23/10/2023 23/10/2023	3550 3787 3792 4020 4546 5861 5894 6144 7983 8432 8445 8446 8447	FACCIOTTI SNC IMMOBILIARE ZIVEDUE SAS MARCONI PIETRE SNC PIETRE BREONIO SNC SIMEONI FRANCESCO	6 - 11	ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPIA E NUOVE PROPOSTE DI PROGETTI DI PUBBLICA UTILITA'	Ambientale Paesaggistica - A.P. 01	FRAZ. GORGUSELLO LE LOVARE	X					X	FACCIOTTI SNC € 34.545 IMMOBILIARE ZIVEDUE SAS € 34.635 MARCONI PIETRE SNC € 26.250 PIETRE BREONIO SNC € 25.200 SIMEONI FRANCESCO € 14.994
46	30/04/2021	30/04/2021	3556	ASD UBIK PALLACANESTRO	11	CAMBIO DESTINAZIONE D'USO AREA E NUOVA EDIFICAZIONE	Insediativa In. 01 - Fumane Mazzurega	FUMANE VIA PIO BRUGNOLI							135.604,00 €
47	26/04/2021 INT. 14/11/22 INT. 15/11/22 INT. 29/08/23 INT. 30/10/23	27/04/2021 14/11/2022 15/11/2022 29/08/2023 30/10/2023	3389 9202 9244 6928 8632	BENETTI FRANCO	1	TRASFERIMENTO DI VOLUME TRA LOTTI CONFINANTI POI FRONTESTANTI	Ambientale Paesaggistica - A.P. 01	FRAZ. MAZZUREGA VIA LA CA'							
48	10/05/2021	11/05/2021	3861	GRISOLI MARTINA+2	5	CAMBIO DI DESTINAZIONE E GRADO DI PROTEZIONE (DA VERIFICARE SE COLLEGATA A RICHIESTA DEL 23/02/2023)	Ambientale Paesaggistica - A.P. 01	MARINE LOC. TOGNI							
49	30/04/2021	30/04/2021	3549	GORGUSELLO SAS	7 - 8 - 11	VEDI RELAZIONE ALLEGATA	Ambientale Paesaggistica - A.P. 01	FRAZ. GORGUSELLO - COLARE' - COLGRANDO			X				
50	19/05/2021 INT. 11/10/23	19/05/2021 12/10/2023	4096 8136	CARRADORI FLAVIO	NON INDICATO	FABBRICATO NON PIU' FUNZIONALE AL FONDO	Insediativa In. 01 - Fumane Mazzurega	FUMANE							
51	04/08/2021	04/08/2021	6046	FRAPPORTI MIRKO CORRADO	NON INDICATO	OSSERVAZIONE AREA EX CEMENTIFICIO ROSSI	Insediativa In. 01 - Fumane Mazzurega	FUMANE							
														TOT.	206.804,00 €

\* N. 12 - Modifica accordo vigente N. 8  
N. 15 - Modifica accordo vigente N. 4



# COMUNE DI FUMANE

Provincia di Verona

## **DELIBERA GIUNTA COMUNALE**

*SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI: MANIFESTAZIONI DI INTERESSE, PARERI TECNICO/AMBIENTALE prot. 914 del 01/02/2024 - PARTE 2 - PRESA D'ATTO*

**ALLEGATO “B”:** Pareri Tecnico – Ambientale,  
Manifestazione di Interesse n. 2, 5,  
21, 45 e 49



**COMUNE DI FUMANE (VR)**

**MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AL  
PIANO DEGLI INTERVENTI N. 2**

**PARERE TECNICO E AMBIENTALE**

STUDIO ASSOCIATO  
ING. GIOVANNI MONTRESOR - ARCH. AMEDEO MARGOTTO  
ST.: 37121 VERONA, VIA FAMA 11  
TEL. 045/8012652 - e-mail: [giovanni.montresor@momaassociati.it](mailto:giovanni.montresor@momaassociati.it)



n. ordine	data protocollo	n. protocollo	richiedente	località	accogliibilità		
					sì	parz.	no
2	04/12/2020	9204	VENTURINI PAOLO	FUMANE VIA CA' DEL POZZO		X	
5	28/01/2021	720	FACCIOTTI SERGIO - FIORNI EVA RAPPR. IMMOBILIARE BREONIO	BREONIO VIA ALDO MORO		X	
21	23/04/2021 INT. 30/03/2023	3302 2667	GASPARINI GIROLAMO	CAVALO VIA STRAVALLE		X	
45	30/04/2021 INT. 24/05/23 INT. 24/05/23 INT. 29/05/23 INT. 05/06/23 INT. 17/07/23 INT.18/07/23 INT. 31/07/23 INT. 07/10/23 INT. 21/10/23 INT. 20/10/23 INT. 20/10/23 INT. 20/10/23	3550 3787 3792 4420 4546 5861 5894 6144 7983 8432 8445 8446 8447	FACCIOTTI SNC - IMMOBILIARE ZIVEDUE SAS - MARCONI PIETRE SNC - PIETRE BREONIO SNC – SIMEONI FRANCESCO	GORGUSELLO LE LOVARE		X	
49	30/04/2021	3549	GORGUSELLO SAS	GORGUSELLO COLARÈ COLGRANDO			X

**MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 2**

**PROTOCOLLO: N. 9204 del 04/12/2020**

**PROPONENTE: VENTURINI PAOLO**

**LOCALITÀ: FUMANE – VIA BERTAROLE**

**RICHIESTA**

Per un fabbricato sito in zona agricola prossimo al Centro Storico in Loc. Bertarole, attualmente sede di una attività artigianale fuori zona (che non risulta individuata come tale nel vigente Piano degli Interventi), si richiede di poter procedere alla demolizione dell'esistente realizzando una ricomposizione volumetrica diversa con una nuova destinazione a residenziale. Nella M.I. viene dichiarata una superficie coperta di 470 mq con una volumetria di circa 2130 mc, senza peraltro alcun elaborato grafico di supporto (né per lo stato attuale, né per eventuali ipotesi progettuali).

Viene inoltre dichiarata la regolarità del fabbricato esistente, autorizzato in sanatoria con concessione edilizia n. 4 del 04/02/1994.

**PARERE TECNICO**

Considerato che la volumetria esistente sia per destinazione che per caratteristiche tipologiche appare incongrua con la localizzazione dell'area di proprietà indicata, ubicata in zona pressoché pianeggiante immediatamente al piede di una zona collinare con accentuate pendenze, si ritiene positivo che si intenda procedere ad una ricomposizione volumetrica a destinazione residenziale, limitando tuttavia sia la nuova volumetria realizzabile rispetto all'esistente, sia l'ambito in cui realizzare la nuova edificazione, in modo da contenere il consumo di suolo (trattandosi di area esterna agli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla L.R. 14/2017).

In definitiva si propone di individuare un lotto come ZTO C1a (con indice fondiario max 1,00 mc/mq) di circa 1200 mq, massimo 2 piani fuori terra, con la previsione di cessione gratuita al Comune di un'area di almeno 300 mq adiacente alla pubblica via da destinarsi a parcheggio pubblico, in aggiunta agli standard a parcheggio privato previsti in funzione della volumetria realizzata, nonché adeguato allargamento stradale in corrispondenza dell'accesso da Via Bertarole, come da indicazioni dell'Ufficio Tecnico. L'intervento potrebbe avvenire con PdC convenzionato, in modo da controllare con la convenzione le varie prescrizioni e/o indicazioni realizzative.

Sempre nell'ottica di limitare il consumo di suolo, diversamente da quanto previsto dalle N.T.O. per le ZTO C1, per il caso in esame si potrebbe prescrivere che le eventuali autorimesse interraste debbano preferibilmente essere ricavate in gran parte sotto il sedime dei fabbricati, con una superficie non superiore al 50% del lotto di pertinenza (in luogo del 65% previsto in norma).

In conclusione, ribadito che l'intervento come sopra proposto incide sul conteggio di consumo del suolo e che necessita di accordo p.p. e di pagamento del contributo perequativo visto il cambio di zonizzazione e di destinazione d'uso (sia pur con volumetria ridotta rispetto all'esistente), si ritiene la manifestazione di

interesse **parzialmente accoglibile**, nei termini sopra descritti.

Infine si evidenzia che nella *Tav. 3 – Carta delle fragilità* del P.A.T. vigente, l'ambito in questione è classificato come "Area idonea a condizione di tipo A", rimandando al geologo incaricato la valutazione di eventuali prescrizioni e/o indicazioni al riguardo.

#### PARERE DI CARATTERE AGRONOMICO AMBIENTALE

L'intervento ricade nel vincolo paesaggistico, non risulta soggetto ad invarianti. Per le fragilità l'area risulta idonea a condizione, e per la fragilità agroambientale risulta la presenza di vigneto e agro-mosaico collinare.

Per le trasformabilità si trova in area di connessione naturalistica, la zona ZTO di riferimento è la E2a.

Per le prescrizioni si rimanda all'art.85 del P.I. "Aree di connessioni naturalistica".

La manifestazione di interesse si configura accoglibile dal punto di vista ambientale.

**MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 5**

**PROTOCOLLO: N. 720 del 28/01/2021**

**PROPONENTE: FACCIOTTI SERGIO e FIORNI EVA  
RAPPRESENTANTI IMMOBILIARE BREONIO**

**LOCALITÀ: BREONIO – VIA ALDO MORO**

**RICHIESTA**

La manifestazione di interesse è inerente un ampio compendio prossimo al centro abitato di Breonio classificato nel vigente P.I. in gran parte come ambito di espansione residenziale (ZTO C2a/8), in parte come zona a parcheggio pubblico di Piano e in più modesta porzione come ZTO C1s/13, e si articola in tre distinti punti:

- a) Si chiede di ridurre la fascia di rispetto cimiteriale che inibirebbe qualsiasi opera su oltre 1/3 della lottizzazione, evidenziando anche che la stessa fascia risulta tagliata e interrotta dalla strada provinciale essendo l'area cimiteriale posta a valle della strada stessa;
- b) Si chiede di ridefinire le aree a parcheggio di piano, a detta dei proponenti sovradimensionate;
- c) Si chiede di consentire l'edificazione nella porzione del mappale 268 attualmente ineditato e ricompreso nella ZTO C1s/13, peraltro già servita di reti tecnologiche.

**PARERE TECNICO**

Relativamente al punto a) la richiesta **non è accoglibile**, non essendo possibile con il Piano degli Interventi modificare le fasce di rispetto cimiteriale; l'eventuale modifica di tale perimetrazione ha una procedura autonoma, subordinata al parere dell'Autorità Sanitaria competente.

Si osserva peraltro che la fascia di rispetto cimiteriale compresa tra i 50 e 200 mt non significa ineditabilità assoluta, a condizione che gli interventi siano dichiarati dal Consiglio Comunale di interesse pubblico: in tal senso è pertanto utile la presenza nell'ambito di una porzione destinata a parcheggio pubblico di piano, ovviamente in aggiunta agli standard afferenti alla volumetria definita con il P.U.A..

b) **Non si ritiene accoglibile** la richiesta di ridefinire l'estensione dell'area a park già individuata con il vigente P.I., anche per i motivi già esposti al punto precedente.

c) **Si ritiene invece accoglibile** la richiesta di rendere edificabile il lotto di proprietà ricompreso attualmente in ZTO C1s/13, trasformando la classificazione in ZTO C1a (con indice fondiario max 1,00 mc/mq) trattandosi di area all'interno di ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della L.R. 14/2017 (vedasi Variante 1 al P.A.T.) e sostanzialmente già servita dalle opere di urbanizzazione a rete.

Alla luce di quanto precedentemente esposto, la manifestazione di interesse è da considerarsi nel suo complesso **parzialmente accoglibile**, ovviamente soggetta a contributo perequativo per la trasformazione di zona di cui al precedente punto c).

**PARERE DI CARATTERE AGRONOMICO AMBIENTALE**

L'intervento ricade nei vincoli paesaggistico e cimiteriale, per le invariante è soggetto a terrazzamenti. Per le fragilità l'area risulta idonea, per le trasformabilità si trova in area di connessione naturalistica, e di linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale. La zona di riferimento ZTO è C1s (richiesta di edificazione ricade in quella zona, edificio esistente C2a). Per le prescrizioni si rimanda all'art.85 del P.I. "Aree di connessioni naturalistica".

La manifestazione di interesse si configura accoglibile dal punto di vista ambientale.

**MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 21**

**PROTOCOLLO:** N. 3302 del 23/04/2021 + INT. N. 2667 del 30/03/2023

**PROPONENTE:** GASPARINI GIROLAMO

**LOCALITÀ:** CAVALO – VIA STRAVALLE

**RICHIESTA**

Per la manifestazione di interesse originaria veniva richiesto di ampliare di oltre 1400 mq la ZTO C1a/32 in Via Stravalle a Cavalo ricomprendendo in tale zona anche dei terreni attualmente ricadenti in verde privato con un conseguente analogo incremento della potenzialità edificatoria, essendo l'indice di zona pari a 1 mc/mq, con la possibilità di realizzare due nuovi edifici oltre a quello esistente per complessivi 3300 mc.

Con la successiva integrazione, notevolmente più riduttiva rispetto alla richiesta originaria, viene invece richiesta una mera redistribuzione della vigente ZTO C1a/32, senza alcun aumento della superficie edificabile né, di conseguenza, della potenzialità edificatoria già ammessa.

Il tutto sia per tenere conto che la striscia di terreno corrispondente ai mappali 885 e 886, pur formalmente ancora di proprietà del proponente, è di fatto occupata dal tracciato stradale di Via Stravalle (per il quale si dichiara la disponibilità ad una cessione gratuita al Comune), sia per consentire (a parità di superficie territoriale) una migliore configurazione planivolumetrica della volumetria ancora disponibile.

**PARERE TECNICO**

L'originaria manifestazione di interesse non si ritiene accoglibile andando a configurare un ampliamento della zona edificabile preesistente su terreni già oggetto di Variante Verde approvata con il P.I. n. 1 (pur se allora su richiesta del precedente proprietario dell'area).

Quanto proposto invece con la recente integrazione può essere considerato positivamente, trattandosi di una mera motivata riconfigurazione della ZTO C1a/32, senza alcun aumento della superficie d'ambito e della volumetria già ammessa né modifica degli indici stereometrici tabellati nelle N.T.O. del P.I. vigente.

Nei termini sovraesposti la manifestazione di interesse può essere complessivamente considerata come **parzialmente accoglibile**.

In termini operativi si procederà ad una riconfigurazione grafica della ZTO C1a/32 (sulla falsariga di quanto indicato negli elaborati allegati all'integrazione), con una superficie complessiva della zona pari a quella riportata nel P.I. vigente.

Andrà corrisposto un contributo perequativo calcolato sulla base della porzione di area precedentemente individuate come area a Verde Privato e ora trasformata in zona C1a, in quanto pur non configurandosi nessun incremento di volumetria rispetto a quella già assentita, vi è comunque un valore aggiunto per la proprietà rispetto alla situazione previgente, dato dalla diversa configurazione dell'area edificabile.

Nell'accordo p.p. dovrà essere fatto esplicito riferimento alla cessione gratuita al Comune delle porzioni di

terreno già parte del tracciato stradale di Via Stravalle (mappali 885 e 886).

**PARERE DI CARATTERE AGRONOMICO AMBIENTALE**

L'intervento ricade nel nei vincolo paesaggistico e nei corsi d'acqua, per le invarianti è soggetto a terrazzamenti.

Per le fragilità l'area risulta idonea, per le trasformabilità risulta in area nucleo (Core Zone). La zona ZTO di interesse è C1a.

La manifestazione di interesse si configura accoglibile dal punto di vista ambientale.

**MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 45**

**PROTOCOLLO:** N. 3550 del 30/04/2021 + INT. N.3787 del 10/05/2023 (Elaborati grafici Facciotti Snc); INT. N.3792 del 10/05/2023 (Elaborati grafici Marconi Pietre Srl); INT. N.4420 del 29/05/2023 (Elaborati Grafici Zivedue Sas); INT. N.4546 del 05/06/2023 (Elaborati Grafici Simeoni Francesco); INT. N.5861 del 17/07/2023 (Elaborati grafici Pietre Breonio); INT. N.5894 del 18/07/2023 (Inclusione M.I. ditta Simeoni Francesco); INT. N.6144 del 31/07/2023 (Nuova proposta perimetrazione ditta Simeoni Francesco); INT. N. 7983 del 09/10/2023 (Elaborati Grafici Zivedue Sas); INT. N.8432 del 23/10/2023 (Elaborati grafici Pietre Breonio); INT. N.8445 DEL 23/10/2023 (Elaborati grafici Marconi Pietre Srl); INT. N.8446 del 23/10/2023 (Elaborati grafici Facciotti Snc); INT. N.8447 del 23/10/2023 (Elaborati Grafici Simeoni Francesco).

**PROPONENTE:** **FACCIOTTI SNC – IMMOBILIARE ZIVEDUE SAS – MARCONI PIETRE SNC  
- PIETRE BREONIO SNC – SIMEONI FRANCESCO**

**LOCALITÀ:** **GORGUSELLO – LE LOVARE**

**RICHIESTA**

Con l'originaria manifestazione di interesse, presentata congiuntamente a nome di quattro delle cinque ditte sopraindicate (con iniziale esclusione della ditta Simeoni Francesco), alquanto corposa e articolata, i proponenti chiedevano in sostanza la modifica del PI vigente individuando gli ambiti dei capannoni esistenti e loro pertinenze come aree produttive artigianali; ambiti e fabbricati attualmente ricompresi all'interno della perimetrazione delle rispettive concessioni di cava, tuttora vigenti con differenti scadenze. La richiesta era formulata al fine di poter mantenere in essere i fabbricati e l'attività svolta all'interno degli stessi in quanto le opere edili e gli impianti tecnologici esistenti sono regolarmente autorizzati con permessi di costruire subordinati alla loro stretta connessione all'attività di cava e una volta esaurita la cava, dovrebbero essere demoliti.

Con le successive numerose integrazioni, conseguenti ad una serie di incontri tra l'Amministrazione Comunale, i professionisti estensori del P.I. e i Tecnici delle ditte proponenti la manifestazione di interesse, venivano fornite per ciascuna attività 3 tavole grafiche contenenti riferimenti cartografici (estratti mappa catastale, P.A.T. e P.I. vigenti), piano quotato, planimetria stato attuale, reti tecnologiche e impianti tecnologici, viste aeree e planimetria di progetto con parametri urbanistici e proposta di perimetrazione degli ambiti da stralciare dalla concessione di cava.

Per completezza di informazione, pur rimandando ad una completa lettura della manifestazione di interesse per una più esaustiva comprensione, si evidenzia che a fronte dell'originaria trasformazione di zona richiesta i proponenti si impegnavano alla sistemazione della viabilità in zona montana nel comprensorio estrattivo di Gorgusello, utilizzando a tal fine il contributo perequativo, costi di costruzione e monetizzazione degli standard urbanistici derivanti dalla modifica urbanistica.

**PARERE TECNICO**

Gli ambiti oggetto della presente manifestazione di interesse sono localizzati a N/E della frazione di

Gorgusello; trattasi di un comprensorio da tempo vocato all'attività estrattiva, con distinte concessioni di cava ancora attive, alcune delle quali con perimetrazione adiacente.

Dal punto di vista urbanistico nel P.I. vigente l'intero comprensorio è localizzato in zona agricola con sovrapposti numerosi vincoli di carattere paesaggistico e ambientale.

Nel P.A.T. vigente (Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità e art. 25 N.T.O.) la zona in questione è individuata come “Ambito territoriale di valorizzazione”, con una serie di indicazioni e prescrizioni che paiono rivolte ad eventuali trasformazioni successive all'esaurimento dell'attività di cava, indirizzate al miglioramento della qualità urbana in una zona del territorio comunale isolata da contesti urbani e particolarmente sensibile dal punto di vista ambientale.

Nel P.I. vigente, nel breve articolo 43 delle N.T.O., si rimanda di fatto al Piano Regionale delle attività di cava ed alla relativa disciplina nazionale e regionale per le attività di cava.

Si evidenzia inoltre che la zona in questione è estranea agli “Ambiti di Urbanizzazione Consolidata” di cui alla L.R. 14/2017 (vedasi al riguardo la vigente Variante 1/2022 al P.A.T.).

Ad abundantiam si aggiunge che è da tempo in corso un contenzioso giudiziario tra le ditte titolari delle attività di cava e l'Amministrazione Comunale di Fumane, inerente le cosiddette attività di 2ª lavorazione che sarebbero svolte all'interno dei capannoni in questione.

Alla luce di quanto precedentemente esposto, **non si ritiene accoglibile** l'originaria richiesta contenuta nella manifestazione di interesse di individuare delle vere e proprie “Zone produttive artigianali di tipo D”, che tra l'altro comporterebbero automaticamente un rilevante computo di consumo di suolo, preferendo invece perimetrare i capannoni esistenti e le relative aree scoperte di pertinenza utilizzate per la lavorazione e/o il deposito e stoccaggio del materiale come “Attività produttive fuori zona”, mantenendo comunque la zonizzazione come zona agricola, con una serie di condizioni di seguito elencate, che dovranno essere trasposte sia nella relativa scheda afferente a ciascuna attività/ditta, sia nell'accordo pubblico/privato complessivo necessario per la modifica del vigente P.I..

Successivamente alla definitiva approvazione del P.I., gli ambiti così perimetrati potranno essere stralciati dal perimetro della concessione di cava (come informalmente concordato con i funzionari responsabili del Settore Cave della Regione Veneto), tramite apposita procedura che dovrà essere attivata dalle singole ditte concessionarie finalizzata alla modifica della concessione di cava attualmente in essere.

Si evidenzia che le porzioni di territorio che verranno perimetrare nelle tavole di progetto del P.I. come “Attività produttive fuori zona” riguardano aree, di pertinenza dei fabbricati nati in connessione all'attività estrattiva, che hanno perduto del tutto la funzione agricolo-produttiva nonché ogni interesse dal punto di vista naturalistico, come rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti e come ancor più evidente dell'osservazione delle foto aeree dei siti, alcune delle quali contenute nelle tavole integrative alla manifestazione di interesse.

In estrema sintesi il recepimento parziale della manifestazione di interesse è condizionato a quanto segue:

Il Soggetto proponente si impegna, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, al soddisfacimento dei seguenti obiettivi, come anche riportati nella Scheda tecnica del compendio e nel presente parere tecnico ambientale allegato alla deliberazione di Giunta comunale n.....:

- a) Successivamente all'approvazione della Variante al P.I. l'ambito perimetrato d'intervento sarà stralciato dal perimetro della concessione di cava, tramite procedura presso la Regione Veneto che dovrà essere attivata dal Soggetto proponente, con spese ed oneri (compresi i costi per eventuali frazionamenti) completamente a carico del Soggetto proponente medesimo;
- b) Qualora alla scadenza della concessione per l'attività di cava non sia stato definitivamente effettuato lo stralcio di cui al precedente punto a) e/o comunque alla cessazione dell'attività di lavorazione della pietra come attività produttiva fuori zona, i fabbricati/capannoni dovranno essere demoliti o, in alternativa, potranno rimanere in loco esclusivamente con destinazione agricola, decadendo automaticamente la perimetrazione e l'individuazione di attività fuori zona;
- c) Dall'approvazione del P.I. sono ammesse nell'ambito perimetrato d'intervento esclusivamente le attività connesse alle lavorazioni del materiale lapideo note come Prima e Seconda lavorazione, fatto salvo quanto riportato al precedente punto b);
- d) Il Soggetto proponente si impegna a non alienare e/o affittare a terzi (esclusi coniugi, parenti ed affini entro il primo grado) l'immobile e l'attività oggetto del presente accordo, senza il preventivo nulla - osta scritto del Comune in merito al requisito del precedente punto c);
- e) Non è ammessa alcuna nuova costruzione nell'ambito di intervento in esame né alcun ampliamento dei fabbricati esistenti e non è possibile fruire di premialità volumetriche, né potrà essere richiesta, anche dopo lo stralcio di cui al precedente punto a), alcuna nuova costruzione all'interno del perimetro della concessione di cava;
- f) Eventuali corpi di fabbrica e/o baracche e tettoie non legittimamente assentiti dovranno essere demoliti;
- g) Il Soggetto proponente si impegna alla realizzazione di quanto indicato nelle relative planimetrie di progetto e a realizzare, a propria cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione mancanti o carenti, nonché, in particolare, la manutenzione della viabilità di accesso al sito in questione (strade comunali e vicinali);
- h) Il Soggetto proponente si impegna anche a realizzare opere di mitigazione e, in particolare, dovrà provvedere, alla cessazione delle attività, ad un adeguato ripristino ambientale nelle aree di pertinenza dei fabbricati;
- i) Il Soggetto proponente si impegna, entro 60 giorni dall'approvazione della Variante al P.I., ad abbandonare, a spese compensate, ogni azione legale ovvero i procedimenti giudiziari attualmente pendenti nei confronti del Comune e relativi all'area oggetto del presente accordo.

L'accertato mancato rispetto degli obblighi ed impegni assunti con l'accordo pubblico privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004, comporterà la risoluzione dell'accordo medesimo e la conseguente decadenza della relativa Variante al P.I., senza che il Proponente abbia nulla a pretendere dal Comune.

Alla luce di quanto sopra esposto, la manifestazione di interesse si configura come **parzialmente accoglibile**, nei termini e alle condizioni elencate.

#### PARERE DI CARATTERE AGRONOMICO AMBIENTALE

Le aree ricadono in vincolo paesaggistico. Per le fragilità l'area risulta in parte in area non idonea e in parte in area idonea a condizione, per le trasformabilità risulta in area di corridoio ecologico. L'uso del suolo Corine Land Cover individua le aree come "1311 - Aree estrattive attive".

Si tratta di aree di pertinenza delle cave non più utilizzate occupate esclusivamente da superfici antropizzate. Hanno perso completamente la funzione agricola produttiva e per gli aspetti naturalisti sono prive di ogni elemento di rilevanza ambientale e di biodiversità.

Sotto il profilo ambientale la sostenibilità ambientale è condizionata dai seguenti punti:

- a) Dovranno essere previste opere di piantumazione con formazioni vegetali autoctone di pronto effetto volte a favorire l'inserimento ambientale. La progettazione dovrà avvenire mediante la predisposizione di una relazione agronomica a firma di tecnico abilitato e una tavola grafica per la ricomposizione ambientale complessiva dell'area, indicando numero di piante, arbusti e loro localizzazione nonché un piano triennale di manutenzione. L'altezza delle piante arboree all'impianto non potrà essere inferiore ad 180 cm;
- b) Le sistemazioni esterne, al fine di favorire la qualità paesaggistica, dovranno prevedere eliminazione di depositi di materiale non stoccato, salvo adeguata dimostrazione del riutilizzo in loco;
- c) Per le diverse destinazioni dovrà essere prevista una relazione tecnica che dimostri il recupero e gestione delle acque meteoriche dei fabbricati e piazzali, ciò in coerenza con la normativa di settore;
- d) Sistemazioni dei fronti di cava eventualmente ancora presenti a fini di un miglior inserimento paesaggistico con l'obiettivo di favorire la naturalizzazione degli stessi;
- e) Saranno favoriti eventuali riporti di terreno vegetale sulle superfici rocciose la fine di garantire un più efficace processo di rinaturalizzazione;
- f) Al fine di garantire una ulteriore riqualificazione del patrimonio edilizio la colorazione esterna dei fabbricati dovrà impiegare le tinte dei colori naturali (terre);
- g) Le aree di pertinenza che non avranno più funzione e/o specifico utilizzo dovranno essere destinate nel progetto a funzioni coerenti con il contesto circostante prediligendo il recupero a fini naturalistici e/o agricoli.

**MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 49**

**PROTOCOLLO: N. 3549 del 30/04/2021**

**PROPONENTE: GORGUSELLO SAS di ZIVELONGHI DOMENICO SOCIETÀ AGRICOLA**

**LOCALITÀ: GORGUSELLO – COLARÈ - COLGRANDO**

**RICHIESTA**

Viene richiesto che possano essere recuperati ai fini dell'ospitalità cosiddetta "green" una serie di "casotti", chiedendo che ciascuno di essi possa fruire di una superficie netta di almeno 70 mq, usufruendo di percorsi esistenti e di sentieri tra le colture della zona; viene evidenziata la vicinanza al parco delle Cascate di Molina, che sarebbe a detta del proponente fattore di potenziale sviluppo per la zona.

In abundantiam si chiede per tali aree di poter ampliare le modalità di accoglienza mediante tende e/o strutture mobili a servizio dei già menzionati "casotti", con un massimo di 5 tende per "casotto". La manifestazione di interesse comprende anche delle proposte di modifica/integrazione ad alcuni articoli delle N.T.O. vigenti, conseguenti a quanto precedentemente esposto.

**PARERE TECNICO**

La manifestazione di interesse appare piuttosto estemporanea, chiedendo di fatto una destinazione di tipo ricettivo-turistico per alcuni manufatti sparsi in un ambito di grande valenza ambientale, con relativi vincoli e fragilità di varia natura (corridoi ecologici principali, vincolo idrogeologico-forestale, ecc).

La manifestazione di interesse non è corredata da rilievi grafici e da documentazione fotografica dei "casotti" di cui si chiede il nuovo utilizzo, anche al fine di valutarne la consistenza e legittimità dal punto di vista edilizio, né da una più approfondita descrizione sull'accessibilità e sulle eventuali opere di urbanizzazione necessarie.

Se in linea di principio il recupero di tali manufatti, certamente sorti per necessità agricole e/o boschive, potrebbe essere da perseguire, suscitano perplessità gli ampliamenti richiesti che paiono commisurati a vere e proprie residenze, sia pure temporanee a scopo turistico.

Né è stata fornita alcuna relazione agronomica per il cambio d'uso, essendo il proponente titolare di azienda agricola.

Per quanto sopra esposto si ritiene la manifestazione di interesse allo stato delle cose **non accoglibile**.

**PARERE DI CARATTERE AGRONOMICICO AMBIENTALE**

Nessuna considerazione.



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA



Comune di Fumane (VR)

20/02/2024

0001489

Tit. V.L.3

Servizio Edilizia Privata

### SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

**SCHEMA DI PROPOSTA DI "ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004"**

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO – ACCORDO NF\_13**

PROPONENTE: GLERUM MARTEEN WESSEL

Il sottoscritto GLERUM MAARTEN WESSEL nato a ZUTPHEN - OLANDA il 16/01/1962 residente a NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR), CAP 37024, Via San Francesco n. 21, di qui in avanti indicato come "Proponente";

#### DATO ATTO CHE

- il Proponente è proprietario pieno ed esclusivo (ovvero è nella disponibilità) degli immobili siti nel Comune di Fumane – frazione Cavalo aventi una superficie catastale complessiva di circa 10.000 mq e identificati catastalmente al foglio n. 30, mapp.li 121 (fabbricato) – 104 – 117 – 118 – 119 – 120 – 122 – 123 di qui in avanti indicata unitariamente come "l'Area";
- per tale Area il PI prevede la destinazione urbanistica di ZTO E - Agricola, mentre il PAT vigente prevede la destinazione urbanistica di Zona Agricola;
- il Proponente ha presentato in data 26/04/2021 prot. n. 3352 una "Manifestazione di interesse" affinché venga assunto nel PI del Comune una iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico, da perfezionare in forma di proposta di accordo in sede di tavolo tecnico tra il Comune e il Proponente, e successivamente ha presentato integrazioni acquisite al protocollo generale del Comune di Fumane il 06/02/2023 al n. 916 ed il 30/08/2023 al n. 6968;
- il Proponente, a seguito di convocazione per incontro di chiarimento richiesto dall'Amministrazione Comunale tenutosi in data 21/09/2023, ha presentato integrazioni il 29/09/2023 al n. 7755;
- la proposta avanzata, a seguito delle integrazioni pervenute, risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- la suddetta proposta di accordo è risultata, a seguito della deliberazione di Giunta Comunale n. 84 del 28/12/2023 "SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI: MANIFESTAZIONI DI INTERESSE, PARERI TECNICO/AMBIENTALI - PARTE 1 - PRESA D'ATTO – MODIFICA ALLA DGC n. 41 del 10/08/2023", come meritevole di condivisione;

#### CONSIDERATO CHE

- il Privato asserisce e conferma che la proposta non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- il Comune, vista la sopraccitata deliberazione di Giunta Comunale n. 84 del 28/12/2023 di valutazione e condivisione della proposta di accordo, ha ritenuto la proposta in oggetto condivisibile e di rilevante interesse pubblico, in quanto:
  - dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT;



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

- dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni e agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi;
- dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione da parte del Comune di un contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, riconosciuto come beneficio pubblico al Comune, per un valore economico quantificato in **9.341,00 Euro (novemilatrecentoquarantauno/00)**, così come dettagliatamente indicato nell'Allegato A – "Elenco Manifestazioni di Interesse pervenute" alla stessa DGC n. 84 del 28/12/2023;
- il presente accordo verrà adottato sottoforma di Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscritto dal Proponente con l'adozione della variante al Piano degli Interventi per essere in seguito sottoscritto da entrambe le parti (Comune e Proponente) a seguito dell'adozione della Variante stessa e prima della sua approvazione ai sensi dell'art. 18 della LRV n° 11/2004;
- l'Accordo diventerà operativo solo previo sottoscrizione congiunta tra Comune e Proponente a seguito dell'adozione della Variante al PI cui l'accordo accede e previo versamento del Contributo perequativo previsto, e attuabile a livello edilizio previo rilascio delle opportune ordinarie autorizzazioni edilizie.

### PROPONE QUANTO SEGUE

#### Art.1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

#### Art.2 – Finalità

Le parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto dell'Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

a) il **Proponente**, a garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti:

1. *si impegna a versare al Comune la somma di € **9.341,00 (novemilatrecentoquarantauno/00)** corrispondente al contributo perequativo da versare entro l'approvazione della Variante stessa, nelle modalità previste dall'Amministrazione;*

#### Art.3 – Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire.

In tale sede potranno essere introdotte modifiche migliorative e non sostanziali che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

#### Art.4 – Validità dell'accordo

In sede di approvazione del PI, o con un nuovo PI, l'Amministrazione potrà far decadere le previsioni relative all'Accordo per quelle aree in cui, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI approvato dal Consiglio comunale, non siano stati approvati i pertinenti progetti esecutivi o, laddove previsti, i relativi PUA; in tale ipotesi, il proponente privato

*M. V. C.*



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

non potrà alcunché recriminare degli importi di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione versati, comunque dovuti all'Amministrazione se non nel caso di inadempienza provata da parte dell'Amministrazione comunale stessa.

### Art.5 – Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

### Art.6 – Obbligazioni di carattere generale

Il Proponente assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi e i diritti oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora al Proponente dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

### Art.7 – Recesso e controversie

Il Comune per ragione di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo.

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11 comma 5 della Legge 241/90 alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo.

### Art.8 – Spese e tasse

Tutte le spese, imposte e tasse, onorari professionali, inerenti e conseguenti al presente Accordo, comprese quelle per la stipula dell'Atto pubblico di eventuale registrazione dell'Accordo e per la eventuale convenzione definitiva (PUA), sono a carico della parte privata con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e in particolare dei benefici di legge n° 666 del 28/6/43.

Fumane (VR), 20/02/2024

(firma)

  
IL PROPONENTE

Allegati:

1. Allegato B – “Manifestazioni di Interesse, Pareri Tecnico – Ambientale, ad esclusione della Manifestazione di Interesse n. 2, 5, 21, 45 e 49” alla stessa DGC n. 84 del 28/12/2023.



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

### ALLEGATO ALL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO SOTTOFORMA DI ACCORDO NF\_13

NOMINATIVO ACCORDO:		ACCORDO NF_13	
<b>ATO di appartenenza</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Richiesta prot. n°</b>	
A.P. 01	Cavalo, Località Binetti	3352/2021 – 916/2023 – 6968/2023 – 7755/2023	
<b>Modalità di intervento</b>		❖ Intervento edilizio diretto <input type="checkbox"/> Piano Attuativo Altro ///	
<b>Descrizione richiesta</b>		Viene richiesto il riconoscimento di un fabbricato non più funzionale al fondo agricolo con la possibilità di riconversione in ambito residenziale  Individuazione: F. 30 mapp.li 121 (fabbricato) – 117 – 118 – 119 – 120 – 122 – 123	
<b>Dati proposti intervento:</b>	Superficie coperta: mq _____	Volume max ampliamento residenziale: mc: 250	Volume altra destinazione: mc:///
<b>Norme tecniche Intervento:</b>		<ul style="list-style-type: none"><li>• Rapporto max copertura: volume puntuale</li><li>• Altezza massima: ///</li><li>• Volume ampliamento massimo: 250 mc</li></ul>	
<b>Prescrizioni per l'attuazione dell'intervento:</b>		Prescrizioni: - Si rimanda a quanto indicato nel parere tecnico e parere agronomico ambientale di cui al seguente Allegato 1 costituente parte integrante al presente Atto (Prot. 9607/2023 - Allegato B - DGC n. 84/2023).	
<b>Beneficio pubblico a favore del Comune di Fumane:</b>		<ul style="list-style-type: none"><li>• Contributo perequativo sul volume esistente:  mc 274,63 x €/mc 24 = € 6.591,00</li><li>• Contributo perequativo su ampliamento volume richiesto:  mc 250,00 x €/mc 11 = € 2.750,00</li></ul> <b>TOT BENEFICIO PUBBLICO = € 9.341,00</b>	
<b>Modalità versamento beneficio pubblico</b>		50% alla sottoscrizione dell'accordo e 50% all'approvazione definitiva del P.I.	



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

### ALLEGATO 1

Comune di Fumane - Protocollo n.0009607/2023 del 01-12-2023

#### MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 19

PROTOCOLLO: N. 3352 del 26/04/2021 + INT. N.916 del 06/02/2023 + INT. N. 6968 del 30/08/2023  
+ INT. N. 7755 del 29/09/2023

PROPONENTE: GLERUM, MAARTEN WESSEL

LOCALITÀ: CAVALO – LOC. BINETI

#### RICHIESTA

Per un vecchio fabbricato con muratura d'ambito in pietrame e copertura in lastame di pietra, da molti anni abbandonato e inutilizzato e in pessime condizioni generali, ubicato in località Bineti in posizione isolata ad est della frazione di Cavallo all'interno di una proprietà fondiaria di oltre 3,5 ettari consistente sostanzialmente di boschi di carpino e rovere con qualche radura a prato, si richiede il riconoscimento di fabbricato non più funzionale al fondo agricolo con la possibilità di riconversione residenziale con un ampliamento di 600 mc in aggiunta alla volumetria esistente, dichiarata pari a circa 275 mc su 2 piani + sottotetto.

Il corpo di fabbrica attuale ha i caratteri tipici dell'architettura popolare della Lessinia collinare ed era presumibilmente utilizzato in passato come ricovero e alloggio nei periodi di taglio del legname. Viene inoltre richiesto di poter realizzare un volume seminterrato con copertura a verde da destinare ad autorimessa privata e ricovero mezzi agricoli per la manutenzione del fondo di proprietà.

#### PARERE TECNICO

Tenuto conto dei contenuti della relazione agronomica prodotta con l'integrazione, si concorda con il riconoscimento come fabbricato non più funzionale al fondo, ritenendo tuttavia eccessivo l'ampliamento volumetrico richiesto di 600 mc (oltre all'autorimessa), proponendo pertanto un ampliamento complessivo di max 250 mc.

L'intervento di riconversione e ampliamento dovrà essere consono con la tipologia edilizia preesistente.

Tutte le opere di urbanizzazione carenti e/o mancanti saranno a carico del proponente.

L'intervento comporterà un modesto consumo di suolo per le nuove superfici in ampliamento ed è soggetto ad accordo p.p. e al pagamento di contributo perequativo.

Nei termini sopra esposti la manifestazione di interesse risulta parzialmente accoglibile.

#### PARERE DI CARATTERE AGRONOMICO AMBIENTALE

L'intervento ricade nei vincoli paesaggistico, forestale e idrogeologico forestale, non risulta soggetto ad invariati. Per la fragilità l'area risulta idonea a condizione, e per la fragilità agroambientale risulta la presenza di vigneto e agro-mosaico collinare, per la trasformabilità risulta in area di connessione naturalistica. La zona ZTO di interesse è E1.

26



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

Comune di Fumane - Protocollo n.0009607/2023 del 01-12-2023

Per le prescrizioni fare riferimento all'art.85 PI "Aree di connessione naturalistica".  
La manifestazione di interesse si configura accoglibile dal punto di vista ambientale.

*M. De...*



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

### SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

**SCHEMA DI PROPOSTA DI "ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004"**

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO – ACCORDO N° 21**



Comune di Fumane (VR)

20/02/2024

0001492

Tit. VI.3

Servizio Edilizia Privata

PROPONENTE: FRAPPORTI GIOVANNI

Il sottoscritto FRAPPORTI GIOVANNI nato a FUMANE (VR) il 27/06/1951 residente a FUMANE (VR), CAP 37022, Via Ponte Vaio n. 44, di qui in avanti indicato come "Proponente";

#### DATO ATTO CHE

- il Proponente è proprietario pieno ed esclusivo (ovvero è nella disponibilità) degli immobili siti nel Comune di Fumane aventi una superficie catastale complessiva di circa // // // // e identificati catastalmente al foglio n. 42, mapp.li 698 – 427 di qui in avanti indicata unitariamente come "l'Area";
- per tale Area il PI prevede la destinazione urbanistica di ZTO E - Agricola, mentre il PAT vigente prevede la destinazione urbanistica di Zona Agricola;
- il Proponente ha presentato in data 29/04/2021 prot. n. 3516 una "Manifestazione di interesse" affinché venga assunto nel PI del Comune una iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico, da perfezionare in forma di proposta di accordo in sede di tavolo tecnico tra il Comune e il Proponente, e successivamente ha presentato integrazioni acquisite al protocollo generale del Comune di Fumane il 31/08/2023 al n. 6974;
- il Proponente, a seguito di convocazione per incontro di chiarimento richiesto dall'Amministrazione Comunale tenutosi in data 21/09/2023, ha presentato integrazioni il 19/10/2023 al n. 8331;
- la proposta avanzata, a seguito delle integrazioni pervenute, risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- la suddetta proposta di accordo è risultata, a seguito della deliberazione di Giunta Comunale n. 84 del 28/12/2023 "SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI: MANIFESTAZIONI DI INTERESSE, PARERI TECNICO/AMBIENTALI - PARTE 1 - PRESA D'ATTO - MODIFICA ALLA DGC n. 41 del 10/08/2023", come meritevole di condivisione;

#### CONSIDERATO CHE

- il Privato asserisce e conferma che la proposta non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- il Comune, vista la sopraccitata deliberazione di Giunta Comunale n. 84 del 28/12/2023 di valutazione e condivisione della proposta di accordo, ha ritenuto la proposta in oggetto condivisibile e di rilevante interesse pubblico, in quanto:
  - dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT;

*Frapporti Giovanni*





# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

non potrà alcunché recriminare degli importi di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione versati, comunque dovuti all'Amministrazione se non nel caso di inadempienza provata da parte dell'Amministrazione comunale stessa.

### **Art.5 – Norme integrative**

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

### **Art.6 – Obbligazioni di carattere generale**

Il Proponente assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi e i diritti oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora al Proponente dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

### **Art.7 – Recesso e controversie**

Il Comune per ragione di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo.

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11 comma 5 della Legge 241/90 alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo.

### **Art.8 – Spese e tasse**

Tutte le spese, imposte e tasse, onorari professionali, inerenti e conseguenti al presente Accordo, comprese quelle per la stipula dell'Atto pubblico di eventuale registrazione dell'Accordo e per la eventuale convenzione definitiva (PUA), sono a carico della parte privata con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e in particolare dei benefici di legge n° 666 del 28/6/43.

Fumane (VR), 20/02/2024

(firma)   
IL PROPONENTE

Allegati:

1. Allegato B – "Manifestazioni di Interesse, Pareri Tecnico – Ambientale, ad esclusione della Manifestazione di Interesse n. 2, 5, 21, 45 e 49" alla stessa DGC n. 84 del 28/12/2023.



# COMUNE DI FUMANE

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

## ALLEGATO ALL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO SOTTOFORMA DI ACCORDO N° 21

NOMINATIVO ACCORDO:		ACCORDO N° 21	
ATO di appartenenza	Localizzazione	Richiesta prot. n°	
Matrice insediativa In.01 – Fumane Mazzurega	Fumane, via Ponte Vaio	3516/2021 – 6974/2023 – 8331/2023	
<b>Modalità di intervento</b>		❖ Intervento edilizio diretto  <input type="checkbox"/> Piano Attuativo  Altro ///	
<b>Descrizione richiesta</b>		Viene richiesta la trasformazione di un'area agricola in area di completamento edilizio C1s  Individuazione: F. 42 mapp.li 698 – 427	
<b>Dati proposti intervento:</b>	Superficie coperta: mq ///	Volume max residenziale: mc: 558	Volume altra destinazione: mc://
<b>Norme tecniche Intervento:</b>		<ul style="list-style-type: none"><li>• Rapporto max copertura: 30%</li><li>• Altezza massima: ///</li><li>• Volume massimo: 558 mc</li></ul>	
<b>Prescrizioni per l'attuazione dell'intervento:</b>		Prescrizioni: - Si rimanda a quanto indicato nel parere tecnico e parere agronomico ambientale di cui al seguente Allegato 1 costituente parte integrante al presente Atto (Prot. 9607/2023 - Allegato B - DGC n. 84/2023).	
<b>Beneficio pubblico a favore del Comune di Fumane:</b>		<ul style="list-style-type: none"><li>• Contributo perequativo sul volume esistente:  ////////////////////</li><li>• Contributo perequativo su volume richiesto:  mc 558,00 x €/mc 58 = € 32.364,00</li></ul> <b>TOT BENEFICIO PUBBLICO = € 32.364,00</b>	
<b>Modalità versamento beneficio pubblico</b>		50% alla sottoscrizione dell'accordo e 50% all'approvazione definitiva del P.I.	

Froggiato Gabron



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

### ALLEGATO 1

Comune di Fumane - Protocollo n.0009607/2023 del 01-12-2023

#### MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 41

PROTOCOLLO: N. 3516 del 29/04/2021 + INT. N. 6974 del 31/08/2023 + INT. N. 8331 del 19/10/2023

PROPONENTE: FRAPPORTI GIOVANNI

LOCALITÀ: FUMANE - VIA PONTE VAIO

#### RICHIESTA

Si chiede la trasformazione da area agricola ad aree di completamento edilizio C1s (parzialmente edificata) di un terreno localizzato a meridione della Via Ponte Vaio, accorpando il terreno all'adiacente ZTO C1s/19 su cui è già edificata la prima casa di abitazione del proponente, al fine di poter realizzare una casa per uno dei figli. Nella proposta è allegato uno schema planivolumetrico con l'ipotetica sagoma limite dell'erigendo fabbricato, nonché una tabella contenente i dati stereometrici proposti (indice fondiario 0,7 mc/mq, max 2 piani, Hmax 7,00), con una volumetria derivante di 770 mc a fronte dei 1100 mq di superficie del lotto proposto. Infine, con la proposta di calcolo del contributo perequativo, viene proposta la cessione al Comune di una fascia stradale ancora intestata ai proponenti di circa 95 mq.

#### PARERE TECNICO

Pur essendo l'attuale terreno agricolo attestato lungo il lato meridionale di Via Ponte Vaio che risulta già in buona parte edificato, si rileva che esso ricade in un corridoio ecologico principale; per garantire un'adeguata continuità di tale corridoio ecologico in direzione nord/sud, si ritiene di ridurre la profondità del lotto proposto in direzione est/ovest di almeno 6,00 mt sul lato ovest, riducendo la superficie dello stesso a circa 930 mq (in luogo dei 1100 mq proposti), con modesta riduzione anche dell'indice fondiario a 0,6 mc/mq, anche alla luce del fatto che la volumetria proposta di 770 mc appare eccessivamente ridondante per un edificio monofamiliare. Il nuovo volume massimo realizzabile sarà pertanto pari a mc 558. Nei termini sopra esposti la manifestazione d'interesse si configura come **parzialmente accoglibile**.

Si evidenzia che trattandosi di area esterna agli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla L.R. 14/2017 andrà computato il relativo consumo di suolo. Sarà comunque necessaria la redazione di un accordo p.p. con pagamento di contributo perequativo.

#### PARERE DI CARATTERE AGRONOMICICO AMBIENTALE

L'intervento ricade nei vincoli paesaggistico e rientra nella fascia di rispetto dei pozzi, non risulta soggetta ad invariants, per le fragilità risulta in area idonea, per le trasformabilità risulta in area di corridoio ecologico. La zona ZTO di interesse è E2a. Per le prescrizioni fare riferimento all'art.84 PI "Corridoio ecologico". La manifestazione di interesse si configura accoglibile dal punto di vista ambientale.

54

*Frapporti Giovanni*





# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA



Comune di Fumane (VR)

20/02/2024

0001498

tit. VL3

Servizio Edilizia Privata

### SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

**SCHEMA DI PROPOSTA DI "ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004"**

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO – MODIFICA ACCORDO NF\_9**

PROPONENTE: CASTELLANI LUIGI

Il sottoscritto CASTELLANI LUIGI nato a FUMANE (VR) il 01/03/1946 residente a FUMANE (VR), CAP 37022, Via Vaio n. 39, di qui in avanti indicato come "Proponente";

#### DATO ATTO CHE

- il Proponente è proprietario pieno ed esclusivo (ovvero è nella disponibilità) degli immobili siti nel Comune di Fumane aventi una superficie catastale complessiva di circa // e identificati catastalmente al foglio n. 39, mappale1078 di qui in avanti indicata unitariamente come "l'Area";
- per tale Area il PI prevede la destinazione urbanistica di ZTO E - Agricola, mentre il PAT vigente prevede la destinazione urbanistica di Zona Agricola;
- il Proponente ha presentato in data 09/02/2021 prot. n. 1006 una "Manifestazione di interesse" affinché venga assunto nel PI del Comune una iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico, da perfezionare in forma di proposta di accordo in sede di tavolo tecnico tra il Comune e il Proponente, e successivamente ha presentato integrazioni acquisite al protocollo generale del Comune di Fumane il 23/11/2022 al n. 9443 ed il 01/09/2023 al n. 7024;
- la proposta avanzata, a seguito delle integrazioni pervenute, risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- la suddetta proposta di accordo è risultata, a seguito della deliberazione di Giunta Comunale n. 84 del 28/12/2023 "SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI: MANIFESTAZIONI DI INTERESSE, PARERI TECNICO/AMBIENTALI - PARTE 1 - PRESA D'ATTO – MODIFICA ALLA DGC n. 41 del 10/08/2023", come meritevole di condivisione;

#### CONSIDERATO CHE

- il Privato asserisce e conferma che la proposta non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- il Comune, vista la sopraccitata deliberazione di Giunta Comunale n. 84 del 28/12/2023 di valutazione e condivisione della proposta di accordo, ha ritenuto la proposta in oggetto condivisibile e di rilevante interesse pubblico, in quanto:
  - dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT;
  - dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni e agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi;
  - dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione da parte del Comune di un contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, riconosciuto come beneficio

*Castellani Luigi*



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

pubblico al Comune, per un valore economico quantificato in **9.000,00 Euro (novemila/00)**, così come dettagliatamente indicato nell'Allegato A - "Elenco Manifestazioni di Interesse pervenute" alla stessa DGC n. 84 del 28/12/2023;

- il presente accordo verrà adottato sottoforma di Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscritto dal Proponente con l'adozione della variante al Piano degli Interventi per essere in seguito sottoscritto da entrambe le parti (Comune e Proponente) a seguito dell'adozione della Variante stessa e prima della sua approvazione ai sensi dell'art. 18 della LRV n° 11/2004;
- l'Accordo diventerà operativo solo previo sottoscrizione congiunta tra Comune e Proponente a seguito dell'adozione della Variante al PI cui l'accordo accede e previo versamento del Contributo perequativo previsto, e attuabile a livello edilizio previo rilascio delle opportune ordinarie autorizzazioni edilizie.

### PROPONE QUANTO SEGUE

#### Art.1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

#### Art.2 – Finalità

Le parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto dell'Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

a) il **Proponente**, a garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti:

1. *si impegna a versare al Comune la somma di € 9.000,00 (novemila/00) corrispondente al contributo perequativo da versare entro l'approvazione della Variante stessa, nelle modalità previste dall'Amministrazione;*

#### Art.3 – Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire.

In tale sede potranno essere introdotte modifiche migliorative e non sostanziali che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

#### Art.4 – Validità dell'accordo

In sede di approvazione del PI, o con un nuovo PI, l'Amministrazione potrà far decadere le previsioni relative all'Accordo per quelle aree in cui, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI approvato dal Consiglio comunale, non siano stati approvati i pertinenti progetti esecutivi o, laddove previsti, i relativi PUA; in tale ipotesi, il proponente privato non potrà alcunché recriminare degli importi di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione versati, comunque dovuti all'Amministrazione se non nel caso di inadempienza provata da parte dell'Amministrazione comunale stessa.



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

### **Art.5 – Norme integrative**

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

### **Art.6 – Obbligazioni di carattere generale**

Il Proponente assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi e i diritti oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora al Proponente dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

### **Art.7 – Recesso e controversie**

Il Comune per ragione di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo.

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11 comma 5 della Legge 241/90 alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo.

### **Art.8 – Spese e tasse**

Tutte le spese, imposte e tasse, onorari professionali, inerenti e conseguenti al presente Accordo, comprese quelle per la stipula dell'Atto pubblico di eventuale registrazione dell'Accordo e per la eventuale convenzione definitiva (PUA), sono a carico della parte privata con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e in particolare dei benefici di legge n° 666 del 28/6/43.

Fumane (VR), 20/02/2024

(firma)   
IL PROPONENTE

Allegati:

1. Allegato B – “Manifestazioni di Interesse, Pareri Tecnico – Ambientale, ad esclusione della Manifestazione di Interesse n. 2, 5, 21, 45 e 49” alla stessa DGC n. 84 del 28/12/2023.



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

### ALLEGATO ALL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO SOTTOFORMA DI ACCORDO MODIFICA NF\_9

NOMINATIVO ACCORDO:		ACCORDO MODIFICA NF_9	
<b>ATO di appartenenza</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Richiesta prot. n°</b>	
Matrice insediativa In.01 – Fumane Mazzurega	Fumane (VR)	1006/2021 – 9443/2022 – 7024/2023	
<b>Modalità di intervento</b>		<input checked="" type="checkbox"/> Intervento edilizio diretto <input type="checkbox"/> Piano Attuativo Altro ///	
<b>Descrizione richiesta</b>		Viene richiesto il cambio di destinazione d'uso del solo piano primo di una porzione di fabbricato non più funzionale al fondo  Individuazione: F. 39 mappale 1078	
<b>Dati proposti intervento:</b>	Superficie coperta: mq 125	Volume max ampliamento residenziale: mc: 375	Volume altra destinazione: mc:///
<b>Norme tecniche Intervento:</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rapporto max copertura: ///</li> <li>• Altezza massima: ///</li> <li>• Volume ampliamento massimo: 375 mc</li> </ul>	
<b>Prescrizioni per l'attuazione dell'intervento:</b>		Prescrizioni: - Si rimanda a quanto indicato nel parere tecnico e parere agronomico ambientale di cui al seguente Allegato 1 costituente parte integrante al presente Atto (Prot. 9607/2023 - Allegato B - DGC n. 84/2023).	
<b>Beneficio pubblico a favore del Comune di Fumane:</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contributo perequativo sul volume esistente:  mc 375,00 x €/mc 24= € 9.000,00</li> <li>• Contributo perequativo su ampliamento volume richiesto:  ////////////////////</li> </ul> <b>TOT BENEFICIO PUBBLICO = € 9.000,00</b>	
<b>Modalità versamento beneficio pubblico</b>		50% alla sottoscrizione dell'accordo e 50% all'approvazione definitiva del P.I.	



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

### ALLEGATO 1

Comune di Fumane - Protocollo n.0009607/2023 del 01-12-2023

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 8

PROTOCOLLO: N. 1006 del 09/02/2021 + INT. N. 9443 del 23/11/2022

PROPONENTE: CASTELLANI LUIGI

LOCALITÀ: FUMANE – VIA VAIO

#### RICHIESTA

Con la manifestazione di interesse e la successiva integrazione sopraindicata viene richiesta l'individuazione come edificio non più funzionale al fondo agricolo dell'intero piano primo di un edificio in zona agricola, come attestato nella relazione agronomica allegata, mentre il piano terreno e il piano sottotetto rimangono a servizio dell'azienda agricola del proponente.

#### PARERE TECNICO

Premesso che analoga manifestazione di interesse era già stata presentata e accolta con accordo pubblico/privato nel primo Piano degli Interventi, ma con accordo non perfezionato e quindi decaduto, si ritiene la M.I. accoglibile nel senso di consentire il cambio d'uso a residenziale del solo piano primo a condizione che sia verificata la legittimità edilizia dello stesso. Come dichiarato nella relazione tecnico-agronomica il fabbricato risulta essere stato realizzato dopo il 1985 e successivamente modificato con diverse autorizzazioni comunali.

L'accoglimento della M.I. è subordinato a contributo perequativo per la sola volumetria oggetto di cambio d'uso a residenziale ed alla sottoscrizione di nuovo accordo p.p. nel quale dovrà essere esplicitato che non è ammesso alcun ampliamento volumetrico dell'edificio in questione, né, ovviamente, la realizzazione di nuovi annessi agricoli in altra zona della medesima azienda agricola.

#### PARERE DI CARATTERE AGRONOMICO AMBIENTALE

L'intervento ricade in vincolo paesaggistico, non risulta soggetto ad invarianti. Per le fragilità l'area risulta idonea, per le trasformabilità risulta in area di connessione naturalistica, la zona ZTO di riferimento è la E1. Per le prescrizioni si fa rimanda all'art.85 del P.I. "Aree di connessioni naturali".

La manifestazione di interesse si configura accoglibile dal punto di vista ambientale.





# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA



Comune di Fumane (VR)

20/02/2024

0001500

Lit. V.L.3

Servizio Edilizia Privata

### SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

**SCHEMA DI PROPOSTA DI "ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004"**

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO – ACCORDO NF\_12**

PROPONENTE: FERRARI OTTAVIO

Il sottoscritto FERRARI OTTAVIO nato a FUMANE (VR) il 01/11/1946 residente a FUMANE (VR), CAP 37022, Via Vaio n. 24, di qui in avanti indicato come "Proponente";

#### DATO ATTO CHE

- il Proponente è proprietario pieno ed esclusivo (ovvero è nella disponibilità) degli immobili siti nel Comune di Fumane aventi una superficie catastale complessiva di circa 290 mq e identificati catastalmente al foglio n. 42, mappale 522 di qui in avanti indicata unitariamente come "l'Area";
- per tale Area il PI prevede la destinazione urbanistica di ZTO E - Agricola, mentre il PAT vigente prevede la destinazione urbanistica di Zona Agricola;
- il Proponente ha presentato in data 26/03/2021 prot. n. 2494 una "Manifestazione di interesse" affinché venga assunto nel PI del Comune una iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico, da perfezionare in forma di proposta di accordo in sede di tavolo tecnico tra il Comune e il Proponente, e successivamente ha presentato integrazioni acquisite al protocollo generale del Comune di Fumane il 29/08/2023 al n. 6923;
- la proposta avanzata, a seguito delle integrazioni pervenute, risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- la suddetta proposta di accordo è risultata, a seguito della deliberazione di Giunta Comunale n. 84 del 28/12/2023 "*SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI: MANIFESTAZIONI DI INTERESSE, PARERI TECNICO/AMBIENTALI - PARTE 1 - PRESA D'ATTO - MODIFICA ALLA DGC n. 41 del 10/08/2023*", come meritevole di condivisione;

#### CONSIDERATO CHE

- il Privato asserisce e conferma che la proposta non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- il Comune, vista la sopraccitata deliberazione di Giunta Comunale n. 84 del 28/12/2023 di valutazione e condivisione della proposta di accordo, ha ritenuto la proposta in oggetto condivisibile e di rilevante interesse pubblico, in quanto:
  - dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT;
  - dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni e agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi;
  - dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione da parte del Comune di un contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, riconosciuto come beneficio



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

pubblico al Comune, per un valore economico quantificato in **11.069,28 Euro (undicimilasesantanove/28)**, così come dettagliatamente indicato nell'Allegato A – "Elenco Manifestazioni di Interesse pervenute" alla stessa DGC n. 84 del 28/12/2023;

- il presente accordo verrà adottato sottoforma di Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscritto dal Proponente con l'adozione della variante al Piano degli Interventi per essere in seguito sottoscritto da entrambe le parti (Comune e Proponente) a seguito dell'adozione della Variante stessa e prima della sua approvazione ai sensi dell'art. 18 della LRV n° 11/2004;
- l'Accordo diventerà operativo solo previo sottoscrizione congiunta tra Comune e Proponente a seguito dell'adozione della Variante al PI cui l'accordo accede e previo versamento del Contributo perequativo previsto, e attuabile a livello edilizio previo rilascio delle opportune ordinarie autorizzazioni edilizie.

### PROPONE QUANTO SEGUE

#### Art.1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

#### Art.2 – Finalità

Le parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto dell'Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

a) il **Proponente**, a garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti:

1. *si impegna a versare al Comune la somma di € **11.069,28 (undicimilasesantanove/28)** corrispondente al contributo perequativo da versare entro l'approvazione della Variante stessa, nelle modalità previste dall'Amministrazione;*

#### Art.3 – Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire.

In tale sede potranno essere introdotte modifiche migliorative e non sostanziali che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

#### Art.4 – Validità dell'accordo

In sede di approvazione del PI, o con un nuovo PI, l'Amministrazione potrà far decadere le previsioni relative all'Accordo per quelle aree in cui, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI approvato dal Consiglio comunale, non siano stati approvati i pertinenti progetti esecutivi o, laddove previsti, i relativi PUA; in tale ipotesi, il proponente privato non potrà alcunché recriminare degli importi di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione versati, comunque dovuti all'Amministrazione se non nel caso di inadempienza provata da parte dell'Amministrazione comunale stessa.



# COMUNE DI FUMANE

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

## Art.5 – Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

## Art.6 – Obbligazioni di carattere generale

Il Proponente assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi e i diritti oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora al Proponente dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

## Art.7 – Recesso e controversie

Il Comune per ragione di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo.

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11 comma 5 della Legge 241/90 alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo.

## Art.8 – Spese e tasse

Tutte le spese, imposte e tasse, onorari professionali, inerenti e conseguenti al presente Accordo, comprese quelle per la stipula dell'Atto pubblico di eventuale registrazione dell'Accordo e per la eventuale convenzione definitiva (PUA), sono a carico della parte privata con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e in particolare dei benefici di legge n° 666 del 28/6/43.

Fumane (VR), 20/02/2024

(firma)   
IL PROPONENTE

Allegati:

1. Allegato B - "Manifestazioni di Interesse, Pareri Tecnico - Ambientale, ad esclusione della Manifestazione di Interesse n. 2, 5, 21, 45 e 49" alla stessa DGC n. 84 del 28/12/2023.



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

### ALLEGATO ALL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO SOTTOFORMA DI ACCORDO NF\_12

NOMINATIVO ACCORDO:		ACCORDO NF_12	
ATO di appartenenza	Localizzazione	Richiesta prot. n°	
Matrice insediativa In.01 – Fumane Mazzurega	Fumane, via Vaio	2494/2021 – 6923/2023	
<b>Modalità di intervento</b>		<input checked="" type="checkbox"/> Intervento edilizio diretto <input type="checkbox"/> Piano Attuativo Altro ///	
<b>Descrizione richiesta</b>		Viene richiesto il riconoscimento di un fabbricato non più funzionale al fondo agricolo con la possibilità di riconversione in ambito residenziale  Individuazione: F. 42 mappale 522	
<b>Dati proposti intervento:</b>	Superficie coperta: mq 124,15	Volume max ampliamento residenziale: mc: 461,22	Volume altra destinazione: mc:///
<b>Norme tecniche Intervento:</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rapporto max copertura: volume puntuale</li> <li>• Altezza massima: ///</li> <li>• Volume cambio d'uso massimo: 461,22 mc</li> </ul>	
<b>Prescrizioni per l'attuazione dell'intervento:</b>		Prescrizioni: - Si rimanda a quanto indicato nel parere tecnico e parere agronomico ambientale di cui al seguente Allegato 1 costituente parte integrante al presente Atto (Prot. 9607/2023 - Allegato B - DGC n. 84/2023).	
<b>Beneficio pubblico a favore del Comune di Fumane:</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contributo perequativo sul volume esistente:  ////////////////////////////////////</li> <li>• Contributo perequativo su ampliamento volume richiesto:  mc 461,22 x €/mc 24 = € 11.069,28</li> </ul> <b>TOT BENEFICIO PUBBLICO = € 11.069,28</b>	
<b>Modalità versamento beneficio pubblico</b>		50% alla sottoscrizione dell'accordo e 50% all'approvazione definitiva del P.I.	



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

### ALLEGATO 1

Comune di Fumane - Protocollo n.0009607/2023 del 01-12-2023

#### MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 16

PROTOCOLLO: N. 2494 del 26/03/2021 + INT. N.6923 del 29/08/2023

PROPONENTE: FERRARI OTTAVIO

LOCALITÀ: FUMANE

#### RICHIESTA

Per un fabbricato rurale sito in Loc. Vaio viene richiesto il mutamento della destinazione d'uso a residenziale per il solo piano superiore, attualmente destinato a fruttajo, ma non più utilizzato come attestato nella relazione agronomica allegata alla M.I.. Tale piano verrebbe utilizzato, previa ristrutturazione, per l'abitazione della figlia del titolare dell'azienda agricola e la sua famiglia.

Il piano terreno, parzialmente interrato rimarrebbe a servizio dell'azienda agricola come ricovero attrezzi e deposito.

Viene dichiarato che il fabbricato è stato realizzato nei primi anni 2000.

#### PARERE TECNICO

Si ritiene la richiesta accoglibile nel senso di consentire il cambio d'uso a residenziale del solo piano superiore del fabbricato, a condizione che sia verificata la legittimità edilizia dello stesso.

L'accoglimento della M.I. è subordinato a contributo perequativo per la volumetria oggetto di cambio d'uso a residenziale ed alla sottoscrizione di accordo p.p. nel quale dovrà essere esplicitato che non è ammesso alcun ampliamento volumetrico per l'edificio in questione né, ovviamente, la realizzazione di nuovi annessi agricoli in altre porzioni della medesima azienda agricola.

Tutte le opere di urbanizzazione carenti e/o mancanti saranno realizzate a carico del proponente.

#### PARERE DI CARATTERE AGRONOMICO AMBIENTALE

L'intervento ricade nel vincolo paesaggistico, non risulta soggetto ad invariati. Per le fragilità l'area risulta idonea a condizione, e per la fragilità agroambientale risulta la presenza di vigneto e agro-mosaico collinare, per le trasformabilità risulta in area di connessione naturalistica. La zona ZTO di interesse è E1.

Per le prescrizioni fare riferimento all'art.85 PI "Aree di connessione naturalistica".

La manifestazione di interesse si configura accoglibile dal punto di vista ambientale.

23





# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA



Comune di Fumane (VR)

20/02/2024

0001510

Tit. VL3

Servizio Edilizia Privata

### SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

#### SCHEMA DI PROPOSTA DI "ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004"

#### ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO – MODIFICA ACCORDO N° 4

PROPONENTE: BIANCHI DIEGO

Il sottoscritto BIANCHI DIEGO nato a NEGRAR (VR) il 22/09/1988 residente a FUMANE (VR), CAP 37022, Via Volpara n. 36, di qui in avanti indicato come "Proponente";

#### DATO ATTO CHE

- il Proponente è proprietario pieno ed esclusivo (ovvero è nella disponibilità) degli immobili siti nel Comune di Fumane – frazione Cavalò aventi una superficie catastale complessiva di circa 1000 mq e identificati catastalmente al foglio n. 30, mappale 851 di qui in avanti indicata unitariamente come "l'Area";
- per tale Area il PI prevede la destinazione urbanistica di ZTO A – Centro Storico, mentre il PAT vigente prevede la destinazione urbanistica di Aree di Urbanizzazione consolidata;
- il Proponente ha presentato in data 23/02/2021 prot. n. 1516 una "Manifestazione di interesse" affinché venga assunto nel PI del Comune una iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico, da perfezionare in forma di proposta di accordo in sede di tavolo tecnico tra il Comune e il Proponente, e successivamente ha presentato integrazioni acquisite al protocollo generale del Comune di Fumane il 01/09/2023 al n. 7025 ed il 03/10/2023 al n. 7846;
- la proposta avanzata, a seguito delle integrazioni pervenute, risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- la suddetta proposta di accordo è risultata, a seguito della deliberazione di Giunta Comunale n. 84 del 28/12/2023 "SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI: MANIFESTAZIONI DI INTERESSE, PARERI TECNICO/AMBIENTALI - PARTE 1 - PRESA D'ATTO – MODIFICA ALLA DGC n. 41 del 10/08/2023", come meritevole di condivisione;

#### CONSIDERATO CHE

- il Privato asserisce e conferma che la proposta non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- il Comune, vista la sopraccitata deliberazione di Giunta Comunale n. 84 del 28/12/2023 di valutazione e condivisione della proposta di accordo, ha ritenuto la proposta in oggetto condivisibile e di rilevante interesse pubblico, in quanto:
  - dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT;
  - dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni e agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi;

*Handwritten signature*



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

- o dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione da parte del Comune di un contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, riconosciuto come beneficio pubblico al Comune, per un valore economico quantificato in **500,00 Euro (cinquecento/00)**, così come dettagliatamente indicato nell'Allegato A – "Elenco Manifestazioni di Interesse pervenute" alla stessa DGC n. 84 del 28/12/2023;
- il presente accordo verrà adottato sottoforma di Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscritto dal Proponente con l'adozione della variante al Piano degli Interventi per essere in seguito sottoscritto da entrambe le parti (Comune e Proponente) a seguito dell'adozione della Variante stessa e prima della sua approvazione ai sensi dell'art. 18 della LRV n° 11/2004;
- l'Accordo diventerà operativo solo previo sottoscrizione congiunta tra Comune e Proponente a seguito dell'adozione della Variante al PI cui l'accordo accede e previo versamento del Contributo perequativo previsto, e attuabile a livello edilizio previo rilascio delle opportune ordinarie autorizzazioni edilizie.

### PROPONE QUANTO SEGUE

#### Art.1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

#### Art.2 – Finalità

Le parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto dell'Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

a) il **Proponente**, a garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti:

1. *si impegna a versare al Comune la somma di € 500,00 (cinquecento/00) corrispondente al contributo perequativo da versare entro l'approvazione della Variante stessa, nelle modalità previste dall'Amministrazione;*

#### Art.3 – Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire.

In tale sede potranno essere introdotte modifiche migliorative e non sostanziali che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

#### Art.4 – Validità dell'accordo

In sede di approvazione del PI, o con un nuovo PI, l'Amministrazione potrà far decadere le previsioni relative all'Accordo per quelle aree in cui, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI approvato dal Consiglio comunale, non siano stati approvati i pertinenti progetti esecutivi o, laddove previsti, i relativi PUA; in tale ipotesi, il proponente privato non potrà alcunché recriminare degli importi di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione versati, comunque dovuti all'Amministrazione se non nel caso di inadempienza provata da parte dell'Amministrazione comunale stessa.



# COMUNE DI FUMANE

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

## Art.5 – Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

## Art.6 – Obbligazioni di carattere generale

Il Proponente assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi e i diritti oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora al Proponente dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

## Art.7 – Recesso e controversie


Il Comune per ragione di pubblico Interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo.

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11 comma 5 della Legge 241/90 alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo.

## Art.8 – Spese e tasse

Tutte le spese, imposte e tasse, onorari professionali, inerenti e conseguenti al presente Accordo, comprese quelle per la stipula dell'Atto pubblico di eventuale registrazione dell'Accordo e per la eventuale convenzione definitiva (PUA), sono a carico della parte privata con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e in particolare dei benefici di legge n° 666 del 28/6/43.

Fumane (VR), 20/02/2024

(firma)   
IL DELEGATO

### Allegati:

1. Allegato B – "Manifestazioni di Interesse, Pareri Tecnico – Ambientale, ad esclusione della Manifestazione di Interesse n. 2, 5, 21, 45 e 49" alla stessa DGC n. 84 del 28/12/2023;
2. Delega sig. Bianchi Diego al sig. Bianchi Domenico alla sottoscrizione dell'Atto Unilaterale d'Obbligo.



# COMUNE DI FUMANE

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

## ALLEGATO ALL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO SOTTOFORMA DI MODIFICA ACCORDO N° 4

NOMINATIVO ACCORDO:		MODIFICA ACCORDO N° 4	
<b>ATO di appartenenza</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Richiesta prot. n°</b>	
Matrice insediativa In.02 – Cavalo	Cavalo, via Volpara	1516/2021 – 7025/2023 – 7846/2023	
<b>Modalità di intervento</b>	♦ Intervento edilizio diretto <input type="checkbox"/> Piano Attuativo Altro ///		
<b>Descrizione richiesta</b>	Viene richiesta la modifica dell'accordo P.P. vigente n. 4, per incremento di volumetria massima pari a 100 mc.  Individuazione: F. 36 mapp.li 301 – 766		
<b>Dati proposti Intervento:</b>	Superficie coperta: mq 130	Volume max residenziale: mc: 500	Volume max ampliamento residenziale: mc: 100
<b>Norme tecniche Intervento:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rapporto max copertura: ///</li><li>• Altezza massima: ///</li><li>• Volume ampliamento massimo: 100 mc</li></ul>		
<b>Prescrizioni per l'attuazione dell'intervento:</b>	Prescrizioni: - Si rimanda a quanto indicato nel parere tecnico e parere agronomico ambientale di cui al seguente Allegato 1 costituente parte integrante al presente Atto (Prot. 9607/2023 - Allegato B - DGC n. 84/2023).		
<b>Beneficio pubblico a favore del Comune di Fumane:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Contributo perequativo sul volume esistente:  ////////////////////</li><li>• Contributo perequativo su ampliamento volume richiesto:  mc 100,00 x €/mc 5,00 = € 500,00</li></ul> <b>TOT BENEFICIO PUBBLICO = € 500,00</b>		
<b>Modalità versamento beneficio pubblico</b>	50% alla sottoscrizione dell'accordo e 50% all'approvazione definitiva del P.I.		



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

### ALLEGATO 1

Comune di Fumane - Protocollo n.0009607/2023 del 01-12-2023

#### MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 15

PROTOCOLLO: N. 1516 del 23/02/2021 + INT. N.7025 del 01/09/2023

PROPONENTE: BIANCHI DOMENICO

LOCALITÀ: CAVALO – VIA VOLPARA

#### RICHIESTA

La manifestazione di interesse riguarda un fabbricato realizzato con P.d.C n. 002/2020 già rilasciato a seguito dell'accordo p.p. n. 4 del vigente Piano degli Interventi con il quale veniva consentita la realizzazione di una nuova volumetria di max 500 mc ampliando la perimetrazione del preesistente Centro Storico in Loc. Volpara nella frazione di Cavallo.

Viene segnalato che nelle tavole del P.I. non si è erroneamente provveduto all'allargamento della perimetrazione del preesistente Centro Storico come previsto nell'accordo n. 4 e viene altresì richiesto un incremento volumetrico di 100 mc rispetto alla volumetria già assegnata.

#### PARERE TECNICO

Le richieste appaiono accoglibili sia per quanto concerne la correzione della perimetrazione del Centro Storico già definita con l'accordo P.I. vigente, sia per il modesto nuovo incremento volumetrico (soggetto ovviamente a contributo perequativo).

Dovrà inoltre essere redatto un nuovo accordo p.p. alla luce di quanto sopra esposto, richiamando tutte le prescrizioni inerenti il vincolo cimiteriale e la presenza di un vicino elettrodotto, con conseguenti necessarie autorizzazioni.

#### PARERE DI CARATTERE AGRONOMICO AMBIENTALE

L'intervento ricade nei vincoli paesaggistico, elettrodotto 20-30 m (e cimiteriale??), non risulta soggetto alle invariati. Per le fragilità l'area risulta idonea a condizione, e per la fragilità agroambientale risulta la presenza di vigneto e agro-mosaico collinare. Per le trasformabilità risulta area di connessione naturalistica e di linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale. La zona ZTO di interesse è E2b. Per le prescrizioni fare riferimento agli art.85 PI "Aree di connessione naturalistica" e art.26 PI "Elettrodotti"

La manifestazione di interesse si configura accoglibile dal punto di vista ambientale.



## ALLEGATO 2 - MODELLO DELEGA

Il sottoscritto **BIANCHI DIEGO** nato/a Negrar (VR) il 22/09/1988

residente in via Volpara, n. 36 CAP 37022 Città Fumane (VR)

Codice Fiscale BNCDGI88P22F861H

Documento di identità n. CA75310BQ rilasciato da COMUNE DI FUMANE il 30/06/2018

### DELEGA

il sig. **BIANCHI DOMENICO** nato/a Fumane (VR) il 05/12/1946

residente in via Volpara, n. 36 CAP 37022 Città Fumane (VR)

Codice Fiscale BNCDNC46T05D818X

Documento di identità n. AU4648424 rilasciato da COMUNE DI FUMANE il 25/04/2014

a sottoscrivere per mio conto l'Atto Unilaterale d'Obbligo – Modifica Accordo n° 4 in riferimento alla Manifestazione di Interesse prot. n. 1516 del 23/02/2021, consapevole che tale sottoscrizione costituisce mio pieno consenso e presa visione di tutte le pagine costituenti l'accordo (n° 4 pagine) e dei relativi allegati (n° 1 pagina) e ne forma piena accettazione.

Fumane (VR), 16/02/2024

Firma Delegante M. Bianchi

Firma Delegato M. Bianchi

Allegare fotocopia del documento di identità del delegante e del delegato







Cognome	BIANCHI
Nome	DOMENICO
nato il	05/12/1946
(atto n.	79 I S A )
a	FUMANE (VR)
Cittadinanza	ITALIANA
Residenza	FUMANE(VR)
Via	Via VOLPARA Num. 36
Stato civile	
Professione	PENSIONATO/A
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI	
Statura	168 cm
Capelli	BRIZZOLATI
Occhi	CASTANI
Segni particolari	N.N



Firma, dal titolo: *Domenico Bianchi*  
**FUMANE - 25/04/2014**

Imponta del dito indice sinistro  
**ORDINE DEL SINDACO**  
*Milena Gerosi*



Scade il 05/12/2024

Cart. Ident. € 5,16

Dir. Segreteria € 0,26

**AU 4648424**

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI FUMANE

---

**CARTA D'IDENTITA'**

**N° AU 4648424**

---

DI  
**BIANCHI**

---

**DOMENICO**





# COMUNE DI FUMANE

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

## SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

SCHEMA DI PROPOSTA DI "ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI  
DELL'ART. 6 L.R. 11/2004"

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO – ACCORDO N° 15

Comune di Fumane (VR)



20/02/2024

0001516

Dir. V.L.3

Servizio Edilizia Privata

PROPONENTE: Dott. BASSETTI GIAMPAOLO  
LEGALE RAPPRESENTANTE "CANTINE GERARDO CESARI S.P.A."

Il sottoscritto BASSETTI GIAMPAOLO nato a Arco (TN) il 09/01/1960, residente a Rignano sull'Arco (FI) CAP 50067 in via Businga, n. 20, in qualità di Amministratore Delegato della ditta "CANTINE GERARDO CESARI S.P.A." con sede a FUMANE (VR), CAP 37022, Via Progni n. 81, di qui in avanti indicato/a come "Proponente";

### DATO ATTO CHE

- il Proponente è proprietario pieno ed esclusivo (ovvero è nella disponibilità) degli immobili siti nel Comune di Fumane aventi una superficie catastale complessiva di circa 4.039 mq e identificati catastalmente al foglio n. 36, mappale 556, di qui in avanti indicata unitariamente come "l'Area";
- per tale Area il PI prevede la destinazione urbanistica di ZTO D5a/2 "Strutture alberghiere ricettive", mentre il PAT vigente prevede la destinazione urbanistica di Aree di Urbanizzazione consolidata;
- il Proponente ha presentato in data 22/02/2021 prot. n. 1456 una "Manifestazione di interesse" affinché venga assunto nel PI del Comune una iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico, da perfezionare in forma di proposta di accordo in sede di tavolo tecnico tra il Comune e il Proponente, e successivamente ha presentato integrazioni acquisite al protocollo generale del Comune di Fumane il 30/08/2023 al n. 6954;
- il Proponente, a seguito di convocazione per incontro di chiarimento richiesto dall'Amministrazione Comunale tenutosi in data 21/09/2023, ha presentato integrazioni il 17/10/2023 al n. 8259;
- la proposta avanzata, a seguito delle integrazioni pervenute, risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- la suddetta proposta di accordo è risultata, a seguito della deliberazione di Giunta Comunale n. 84 del 28/12/2023 "SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI: MANIFESTAZIONI DI INTERESSE, PARERI TECNICO/AMBIENTALI - PARTE 1 - PRESA D'ATTO – MODIFICA ALLA DGC n. 41 del 10/08/2023", come meritevole di condivisione;



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

### CONSIDERATO CHE

- il Privato asserisce e conferma che la proposta non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- il Comune, vista la sopraccitata deliberazione di Giunta Comunale n. 84 del 28/12/2023 di valutazione e condivisione della proposta di accordo, ha ritenuto la proposta in oggetto condivisibile e di rilevante interesse pubblico, in quanto:
  - dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT;
  - dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni e agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi;
  - dal punto di vista patrimoniale, non comporta l'acquisizione da parte del Comune di nessun contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, così come dettagliatamente indicato nell'Allegato A - "Elenco Manifestazioni di Interesse pervenute" alla stessa DGC n. 84 del 28/12/2023;
- il presente accordo verrà adottato sottoforma di Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscritto dal Proponente con l'adozione della variante al Piano degli Interventi per essere in seguito sottoscritto da entrambe le parti (Comune e Proponente) a seguito dell'adozione della Variante stessa e prima della sua approvazione ai sensi dell'art. 18 della LRV n° 11/2004;
- l'Accordo diventerà operativo solo previo sottoscrizione congiunta tra Comune e Proponente a seguito dell'adozione della Variante al PI cui l'accordo accede e previo versamento del Contributo perequativo previsto, e attuabile a livello edilizio previo rilascio delle opportune ordinarie autorizzazioni edilizie.

### PROPONE QUANTO SEGUE

#### Art.1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

#### Art.2 – Finalità

Le parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto dell'Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

a) il **Proponente**, a garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti:

1. *altro: non è previsto il versamento di nessun Contributo perequativo al Comune di Fumane, si procede con intervento diretto con Permesso di Costruire convenzionato previa approvazione di Convenzione da parte del Consiglio Comunale per la definizione delle aree a standard in cessione o da vincolare ad uso pubblico, prima di poter eseguire qualsiasi tipo di intervento edilizio;*

#### Art.3 – Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire.



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

In tale sede potranno essere introdotte modifiche migliorative e non sostanziali che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

### Art.4 – Validità dell'accordo

In sede di approvazione del PI, o con un nuovo PI, l'Amministrazione potrà far decadere le previsioni relative all'Accordo per quelle aree in cui, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI approvato dal Consiglio comunale, non siano stati approvati i pertinenti progetti esecutivi o, laddove previsti, i relativi PUA; in tale ipotesi, il proponente privato non potrà alcunché recriminare degli importi di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione versati, comunque dovuti all'Amministrazione se non nel caso di inadempienza provata da parte dell'Amministrazione comunale stessa.

### Art.5 – Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

### Art.6 – Obbligazioni di carattere generale

Il Proponente assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi e i diritti oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora al Proponente dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

### Art.7 – Recesso e controversie

Il Comune per ragione di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo.

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11 comma 5 della Legge 241/90 alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo.

### Art.8 – Spese e tasse

Tutte le spese, imposte e tasse, onorari professionali, inerenti e conseguenti al presente Accordo, comprese quelle per la stipula dell'Atto pubblico di eventuale registrazione dell'Accordo e per la eventuale convenzione definitiva (PUA), sono a carico della parte privata con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e in particolare dei benefici di legge n° 666 del 28/6/43.

Fumane (VR), 20/02/2024

(firma)   
IL PROPONENTE

Allegati:

1. Allegato B – “Manifestazioni di Interesse, Pareri Tecnico – Ambientale, ad esclusione della Manifestazione di Interesse n. 2, 5, 21, 45 e 49” alla stessa DGC n. 84 del 28/12/2023.



# COMUNE DI FUMANE

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

## ALLEGATO ALL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO SOTTOFORMA DI ACCORDO N° 15

NOMINATIVO ACCORDO:		ACCORDO N° 15	
ATO di appartenenza	Localizzazione	Richiesta prot. n°	
Matrice insediativa In.01 – Fumane Mazzurega	Fumane, Via Progni	1456/2021 – 6954/2023 – 8259/2023	
<b>Modalità di intervento</b>		<input type="checkbox"/> Intervento edilizio diretto <input type="checkbox"/> Piano Attuativo <input checked="" type="checkbox"/> Permessi di Costruire convenzionato	
<b>Descrizione richiesta</b>		Viene richiesta la possibilità di ampliare e ottimizzare il sito produttivo adiacente con l'individuazione di una ZTO "D1e - Artigianale di completamento" con specifica normativa di intervento.  Individuazione: F. 36 mappale 556	
<b>Dati proposti intervento:</b>	Superficie coperta: mq ///	Volume max ampliamento residenziale: mc: ///	Volume altra destinazione: mc://
<b>Norme tecniche Intervento:</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rapporto max copertura: 40%</li> <li>• Altezza massima: 6,00 mt</li> <li>• Sup scoperta pavimentata massima: 20%</li> </ul>	
<b>Prescrizioni per l'attuazione dell'intervento:</b>		Prescrizioni: - Si rimanda a quanto indicato nel parere tecnico e parere agronomico ambientale di cui al seguente Allegato 1 costituente parte integrante al presente Atto (Prot. 9607/2023 - Allegato B - DGC n. 84/2023).	
<b>Beneficio pubblico a favore del Comune di Fumane:</b>		//////////////////////////////////////	
<b>Modalità versamento beneficio pubblico</b>		//////////////////////////////////////	



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

### ALLEGATO 1

Comune di Fumane - Protocollo n.0009607/2023 del 01-12-2023

#### MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 10

PROTOCOLLO: N. 1456 del 22/02/2021 + INT. N.6954 del 30/08/2023 + INT. N.8259 del 17/10/2023

PROPONENTE: GERARDO CESARI SPA

LOCALITÀ: FUMANE – VIA PROGNI

#### RICHIESTA

La società proponente ha già attivato, a seguito di specifica scheda del 1° Piano degli Interventi, un ampio sito produttivo destinato a cantina vinicola lungo la via Progni; più recentemente ha acquisito un ulteriore lotto di terreno di circa 4000 mq immediatamente a nord del sopraindicato sito produttivo, con preesistenze edilizie un tempo destinate ad un locale notturno ora dismesso. Tale area è classificata nel P.I. vigente come ZTO D5a/2 "Strutture alberghiere ricettive".

Con la manifestazione di interesse si propone di ampliare e ottimizzare il sito produttivo adiacente con la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica principalmente destinato a baracca di circa 1600 mq di superficie coperta, con altezza massima di mt. 6,00/6,50, dotato di un piano interrato e con la possibilità di realizzare al piano terra anche uffici, foresteria e sala ristorazione per gli ospiti.

A tal fine viene proposta l'individuazione come "ZTO D1e – Artigianale Commerciale di completamento" con specifica normativa di intervento, di cui viene allegata apposita proposta esemplificativa. Si dichiara inoltre che la copertura piana sarà inerbita con la realizzazione di una vigna pensile.

#### PARERE TECNICO

Pur concordando sostanzialmente con i dichiarati obiettivi di ricomposizione dell'area si ritiene preferibile, anziché introdurre la nuova ZTO D1e – Artigianale Commerciale di completamento che non esiste nel P.I. vigente, riclassificare l'ambito in "ZTO D4 – Insediamenti produttivi di tipo agro-industriale" apparentemente più confacente ai dichiarati obiettivi, limitando tuttavia alcuni dei dati stereometrici previsti per tale zona come segue:

- Rapporto massimo di copertura 40%;
- piani abitabili max 1;
- Altezza massima fuori terra H=6,00 m;
- Superficie scoperta pavimentata max 20%.

Trattandosi di fatto di un mono lotto, come già ammesso dalla norma vigente, non sarà necessaria la redazione di un P.U.A., ma si potrà procedere con intervento diretto con Permesso di Costruire convenzionato, previa approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale per la definizione delle aree a standard in cessione o da vincolare ad uso pubblico.

Si ritiene inoltre opportuno che le caratteristiche tipologiche ed edilizie del costruendo nuovo corpo di fabbrica non abbiano una tipologia prettamente industriale bensì si configurino come zona di mediazione e di filtro tra l'area produttiva a sud e gli ambiti circostanti a settentrione, caratterizzati peraltro da significative



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

Comune di Fumane - Protocollo n.0009607/2023 del 01-12-20

valenze paesaggistiche e ambientali.

In tal senso sarà importante che il progetto preveda un attento studio di mitigazione ambientale, anche con adeguate nuove piantumazioni di alto fusto.

Ulteriore particolare attenzione dovrà essere posta ad evitare sbancamenti a nord del lotto.

Nei termini precedentemente esposti, la manifestazione di interesse si configura come **parzialmente accoglibile**.

### PARERE DI CARATTERE AGRONOMICICO AMBIENTALE

L'intervento ricade nel vincolo paesaggistico, non è soggetto ad invarianti, per le fragilità risulta in area idonea, e in zona di tutela dei corsi d'acqua. Per le trasformabilità risulta in area di corridoio ecologico e di urbanizzazione consolidata. La zona ZTO di interesse è D5a.

Per le prescrizioni fare riferimento all'art.84 PI "Corridoi ecologici"

La manifestazione di interesse si configura accoglibile dal punto di vista ambientale.



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA



Comune di Fumane (VR)

20/02/2024

0001532

Tit. V.L.3

Servizio Edilizia Privata

### SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

#### SCHEMA DI PROPOSTA DI "ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004"

#### ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO – ACCORDO N° 18

PROPONENTE: ALLEGRINI FRANCESCO

Il sottoscritto ALLEGRINI FRANCESCO nato a BUSSOLENGO (VR) il 24/07/1963 residente a FUMANE (VR), CAP 37022, Via della Torre n. 31/a, di qui in avanti indicato come "Proponente";

#### DATO ATTO CHE

- il Proponente è proprietario pieno ed esclusivo (ovvero è nella disponibilità) degli immobili siti nel Comune di Fumane – frazione Breonio aventi una superficie catastale complessiva di circa 5.835 mq e identificati catastalmente al foglio n. 10, mapp.li 31 – 459 di qui in avanti indicata unitariamente come "l'Area";
- per tale Area il PI prevede la destinazione urbanistica di ZTO E - Agricola, mentre il PAT vigente prevede la destinazione urbanistica di Zona Agricola;
- il Proponente ha presentato in data 30/04/2021 prot. n. 3537 una "Manifestazione di interesse" affinché venga assunto nel PI del Comune una iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico, da perfezionare in forma di proposta di accordo in sede di tavolo tecnico tra il Comune e il Proponente, e successivamente ha presentato integrazioni acquisite al protocollo generale del Comune di Fumane il 30/08/2023 al n. 6964;
- la proposta avanzata, a seguito delle integrazioni pervenute, risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- la suddetta proposta di accordo è risultata, a seguito della deliberazione di Giunta Comunale n. 84 del 28/12/2023 "SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI: MANIFESTAZIONI DI INTERESSE, PARERI TECNICO/AMBIENTALI - PARTE 1 - PRESA D'ATTO – MODIFICA ALLA DGC n. 41 del 10/08/2023", come meritevole di condivisione;

#### CONSIDERATO CHE

- il Privato asserisce e conferma che la proposta non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- il Comune, vista la sopraccitata deliberazione di Giunta Comunale n. 84 del 28/12/2023 di valutazione e condivisione della proposta di accordo, ha ritenuto la proposta in oggetto condivisibile e di rilevante interesse pubblico, in quanto:
  - dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT;
  - dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni e agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi;
  - dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione da parte del Comune di un contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, riconosciuto come beneficio



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

pubblico al Comune, per un valore economico quantificato in **2.750,00 Euro (duemilasettecentocinquanta/00)**, così come dettagliatamente indicato nell'Allegato A – "Elenco Manifestazioni di Interesse pervenute" alla stessa DGC n. 84 del 28/12/2023;

- il presente accordo verrà adottato sottoforma di Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscritto dal Proponente con l'adozione della variante al Piano degli Interventi per essere in seguito sottoscritto da entrambe le parti (Comune e Proponente) a seguito dell'adozione della Variante stessa e prima della sua approvazione ai sensi dell'art. 18 della LRV n° 11/2004;
- l'Accordo diventerà operativo solo previo sottoscrizione congiunta tra Comune e Proponente a seguito dell'adozione della Variante al PI cui l'accordo accede e previo versamento del Contributo perequativo previsto, e attuabile a livello edilizio previo rilascio delle opportune ordinarie autorizzazioni edilizie.

### PROPONE QUANTO SEGUE

#### Art.1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

#### Art.2 – Finalità

Le parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto dell'Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

a) il **Proponente**, a garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti:

1. *si impegna a versare al Comune la somma di € 2.750,00 (duemilasettecentocinquanta/00) corrispondente al contributo perequativo da versare entro l'approvazione della Variante stessa, nelle modalità previste dall'Amministrazione;*

#### Art.3 – Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire.

In tale sede potranno essere introdotte modifiche migliorative e non sostanziali che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

#### Art.4 – Validità dell'accordo

In sede di approvazione del PI, o con un nuovo PI, l'Amministrazione potrà far decadere le previsioni relative all'Accordo per quelle aree in cui, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI approvato dal Consiglio comunale, non siano stati approvati i pertinenti progetti esecutivi o, laddove previsti, i relativi PUA; in tale ipotesi, il proponente privato non potrà alcunché recriminare degli importi di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione versati, comunque dovuti all'Amministrazione se non nel caso di inadempienza provata da parte dell'Amministrazione comunale stessa.



# COMUNE DI FUMANE

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

## Art.5 – Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

## Art.6 – Obbligazioni di carattere generale

Il Proponente assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi e i diritti oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora al Proponente dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

## Art.7 – Recesso e controversie

Il Comune per ragione di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo.

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11 comma 5 della Legge 241/90 alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo.

## Art.8 – Spese e tasse

Tutte le spese, imposte e tasse, onorari professionali, inerenti e conseguenti al presente Accordo, comprese quelle per la stipula dell'Atto pubblico di eventuale registrazione dell'Accordo e per la eventuale convenzione definitiva (PUA), sono a carico della parte privata con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e in particolare dei benefici di legge n° 666 del 28/6/43.

Fumane (VR), 20/02/2024

(firma)   
IL PROPONENTE

Allegati:

1. Allegato B – "Manifestazioni di Interesse, Pareri Tecnico – Ambientale, ad esclusione della Manifestazione di Interesse n. 2, 5, 21, 45 e 49" alla stessa DGC n. 84 del 28/12/2023.

**COMUNE DI FUMANE**

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

**ALLEGATO ALL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO  
SOTTOFORMA DI ACCORDO N° 18**

NOMINATIVO ACCORDO:		ACCORDO N° 18	
<b>ATO di appartenenza</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Richiesta prot. n°</b>	
A.P. 01	Breonio, Loc. Pramaggiore	3537/2021 – 6964/2023	
<b>Modalità di intervento</b>		❖ Intervento edilizio diretto <input type="checkbox"/> Piano Attuativo Altro ///	
<b>Descrizione richiesta</b>		Viene richiesta trasformazione di un'area agricola in edificabile per il completamento di un rustico pre-esistente da adibire ad alloggio residenziale al fine di poter presidiare il vicino allevamento di cavalli di medesima proprietà  Individuazione: F. 10 mapp.li 31 – 459	
<b>Dati proposti intervento:</b>	Superficie coperta massima: mq 40	Volume max ampliamento residenziale: mc: 250	Volume altra destinazione: mc:///
<b>Norme tecniche Intervento:</b>		<ul style="list-style-type: none"><li>• Rapporto max copertura: volume puntuale</li><li>• Altezza massima: n. 2 Piani fuori terra</li><li>• Volume ampliamento massimo: 250 mc</li></ul>	
<b>Prescrizioni per l'attuazione dell'intervento:</b>		Prescrizioni: - Si rimanda a quanto indicato nel parere tecnico e parere agronomico ambientale di cui al seguente Allegato 1 costituente parte integrante al presente Atto (Prot. 9607/2023 - Allegato B - DGC n. 84/2023).	
<b>Beneficio pubblico a favore del Comune di Fumane:</b>		<ul style="list-style-type: none"><li>• Contributo perequativo sul volume esistente:  ////////////////////</li><li>• Contributo perequativo su ampliamento volume richiesto:  mc 250,00 x €/mc 11 = € 2.750,00</li></ul> <b>TOT BENEFICIO PUBBLICO = € 2.750,00</b>	
<b>Modalità versamento beneficio pubblico</b>		50% alla sottoscrizione dell'accordo e 50% all'approvazione definitiva del P.I.	



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

### ALLEGATO 1

Comune di Fumane - Protocollo n.0009607/2023 del 01-12-2023

#### MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 28

PROTOCOLLO: N. 3537 del 30/04/2021 + INT. N. 6964 del 30/08/2023

PROPONENTE: ALLEGRINI FRANCESCO

LOCALITÀ: BREONIO / PAROLETTO – LOC. PRAMAGGIORE

#### RICHIESTA

Il proponente esercita attività di allevamento cavalli su terreni posti sul lato opposto della strada provinciale e chiede la possibilità di trasformare una piccola porzione di suolo attualmente agricolo (classificato come "Area di connessione naturalistica – Buffer Zone") in area di espansione edilizia a completamento di un rustico preesistente in pietra, realizzando in adiacenza un modesto edificio a due piani di circa 40 mq ciascuno, da destinare ad alloggio residenziale al fine di poter presidiare il vicino allevamento di cavalli, sia, in particolare, nel periodo di gravidanze delle fattrici e durante le prime fasi di vita dei puledri, sia per avere una presenza stabile dell'allevatore per tempestivi interventi in casi di predazioni da parte di lupi in ore serali e notturne, già ripetutamente verificatesi nella zona.

#### PARERE TECNICO

Tenuto conto delle particolari motivazioni esposte nella manifestazione di interesse si ritiene la richiesta parzialmente accoglibile, non individuando una nuova zona di espansione ma, mantenendo la zona a destinazione agricola, autorizzando la realizzazione del nuovo corpo di fabbrica in adiacenza al rustico preesistente, esclusivamente destinato ad alloggio anche non continuativo dell'allevatore o di personale, addetto all'allevamento contermina.

Il nuovo fabbricato avrà max due piani fuori terra, volumetria max di 250 mc e superficie coperta di circa 40 mq, con caratteristiche tipologiche ed edilizie proprie dell'edilizia rurale della Lessinia collinare (copertura e contorni in pietra, ecc.).

L'intervento presuppone un minimo consumo di suolo per la nuova superficie coperta impegnata e sarà accompagnato da un accordo p.p. nel quale dovranno anche essere previsti a carico del proponente la realizzazione di una adeguata piazzola con area a picnic (peraltro già prevista in zona nel P.I. vigente), corredata da bicigrill e punto di ricarica per biciclette elettriche, da ubicare nel lotto di proprietà in posizione prossima alla strada provinciale.

È ovviamente dovuto un contributo perequativo, commisurato alla volumetria del nuovo volume, eventualmente temperato con i costi di realizzazione di quanto sopra esposto.

#### PARERE DI CARATTERE AGRONOMICO AMBIENTALE

L'intervento ricade nel vincolo paesaggistico, per le invarianze è soggetto a terrazzamenti, per le fragilità



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

Comune di Fumane - Protocollo n.0009607/2023 del 01-12-2023

risulta in area idonea. Per le trasformabilità risulta in area di connessione naturalistica e di area pic-nic La zona ZTO di interesse è E2a.

Per le prescrizioni fare riferimento all'art.85 PI "Aree di connessione naturalistica".

La manifestazione di interesse si configura accoglibile dal punto di vista ambientale.



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA



Comune di Fumane (VR)

21/02/2024

0001538

Tit. VL3

Servizio Edilizia Privata

### SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

**SCHEMA DI PROPOSTA DI "ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004"**

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO – ACCORDO N° 16**

PROPONENTE: FRANCESCHETTI MARCO

Il sottoscritto FRANCESCHETTI MARCO nato a NEGRAR (VR) il 02/11/1961 residente a FUMANE (VR), CAP 37022, Via Cà Ferrari n. 3, di qui in avanti indicato come "Proponente";

La sottoscritta PINTER NICOLETTA nata a BUSSOLENGO (VR) il 06/06/1966 residente a FUMANE (VR) via Cà Ferrari n. 3, di qui in avanti indicata come "Proponente";

#### DATO ATTO CHE

- il Proponente è proprietario pieno ed esclusivo (ovvero è nella disponibilità) degli immobili siti nel Comune di Fumane aventi una superficie catastale complessiva di circa 909 mq e identificati catastalmente al foglio n. 38, mappale 1264 di qui in avanti indicata unitariamente come "l'Area";
- per tale Area il PI prevede la destinazione urbanistica di ZTO A – Centro Storico, mentre il PAT vigente prevede la destinazione urbanistica di Aree di Urbanizzazione consolidata;
- il Proponente ha presentato in data 30/04/2021 prot. n. 3528 una "Manifestazione di interesse" affinché venga assunto nel PI del Comune una iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico, da perfezionare in forma di proposta di accordo in sede di tavolo tecnico tra il Comune e il Proponente, e successivamente ha presentato integrazioni acquisite al protocollo generale del Comune di Fumane il 08/05/2023 al n. 3698 ed il 30/08/2023 al n. 6943;
- la proposta avanzata, a seguito delle integrazioni pervenute, risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- la suddetta proposta di accordo è risultata, a seguito della deliberazione di Giunta Comunale n. 84 del 28/12/2023 "SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI: MANIFESTAZIONI DI INTERESSE, PARERI TECNICO/AMBIENTALI - PARTE 1 - PRESA D'ATTO – MODIFICA ALLA DGC n. 41 del 10/08/2023", come meritevole di condivisione;

#### CONSIDERATO CHE

- il Privato asserisce e conferma che la proposta non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- il Comune, vista la sopraccitata deliberazione di Giunta Comunale n. 84 del 28/12/2023 di valutazione e condivisione della proposta di accordo, ha ritenuto la proposta in oggetto condivisibile e di rilevante interesse pubblico, in quanto:
  - dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT;

*Franceschetti Marco*  
*Pinter Nicoletta*  
*Mura*



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

- o dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni e agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi;
- o dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione da parte del Comune di un contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, riconosciuto come beneficio pubblico al Comune, per un valore economico quantificato in **3.384,00 Euro (tremilatrecentottantaquattro/00)**, così come dettagliatamente indicato nell'Allegato A - "Elenco Manifestazioni di Interesse pervenute" alla stessa DGC n. 84 del 28/12/2023;
- il presente accordo verrà adottato sottoforma di Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscritto dal Proponente con l'adozione della variante al Piano degli Interventi per essere in seguito sottoscritto da entrambe le parti (Comune e Proponente) a seguito dell'adozione della Variante stessa e prima della sua approvazione ai sensi dell'art. 18 della LRV n° 11/2004;
- l'Accordo diventerà operativo solo previo sottoscrizione congiunta tra Comune e Proponente a seguito dell'adozione della Variante al PI cui l'accordo accede e previo versamento del Contributo perequativo previsto, e attuabile a livello edilizio previo rilascio delle opportune ordinarie autorizzazioni edilizie.

### PROPONE QUANTO SEGUE

#### Art.1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

#### Art.2 – Finalità

Le parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto dell'Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

a) il **Proponente**, a garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti:

1. *si impegna a versare al Comune la somma di € **3.384,00 (tremilatrecentottantaquattro/00)** corrispondente al contributo perequativo da versare entro l'approvazione della Variante stessa, nelle modalità previste dall'Amministrazione;*

#### Art.3 – Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire.

In tale sede potranno essere introdotte modifiche migliorative e non sostanziali che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

#### Art.4 – Validità dell'accordo

In sede di approvazione del PI, o con un nuovo PI, l'Amministrazione potrà far decadere le previsioni relative all'Accordo per quelle aree in cui, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI approvato dal Consiglio comunale, non siano stati approvati i pertinenti progetti esecutivi o, laddove previsti, i relativi PUA; in tale ipotesi, il proponente privato



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

non potrà alcunché recriminare degli importi di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione versati, comunque dovuti all'Amministrazione se non nel caso di inadempienza provata da parte dell'Amministrazione comunale stessa.

### Art.5 – Norme Integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

### Art.6 – Obbligazioni di carattere generale

Il Proponente assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi e i diritti oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora al Proponente dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

### Art.7 – Recesso e controversie



Il Comune per ragione di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo.

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11 comma 5 della Legge 241/90 alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo.

### Art.8 – Spese e tasse

Tutte le spese, imposte e tasse, onorari professionali, inerenti e conseguenti al presente Accordo, comprese quelle per la stipula dell'Atto pubblico di eventuale registrazione dell'Accordo e per la eventuale convenzione definitiva (PUA), sono a carico della parte privata con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e in particolare dei benefici di legge n° 666 del 28/6/43.

Fumane (VR), 21/02/2024

(firma)   
 IL PROPONENTE  


Allegati:

1. Allegato B – “Manifestazioni di Interesse, Pareri Tecnico – Ambientale, ad esclusione della Manifestazione di Interesse n. 2, 5, 21, 45 e 49” alla stessa DGC n. 84 del 28/12/2023.



# COMUNE DI FUMANE

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

## ALLEGATO ALL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO SOTTOFORMA DI ACCORDO N° 16

NOMINATIVO ACCORDO:		ACCORDO N° 16	
ATO di appartenenza	Localizzazione		Richiesta prot. n°
Matrice insediativa In.01 - Fumane Mazzurega	Fumane, Loc. Banchette		3528/2021 - 3698/2023 - 6943/2023
<b>Modalità di intervento</b>		<input checked="" type="checkbox"/> Intervento edilizio diretto <input type="checkbox"/> Piano Attuativo Altro ///	
<b>Descrizione richiesta</b>		Viene richiesta la conversione di un'area in Centro Storico per poter realizzare portico aperto su tre lati adibito parcheggio auto e ricovero attrezzi  Individuazione: F. 38 mappale 1264	
<b>Dati proposti intervento:</b>	Superficie coperta richiesta: mq 72 mq	Volume max ampliamento residenziale: mc: /////	Volume altra destinazione: mc:///
<b>Norme tecniche Intervento:</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rapporto max copertura: vedi prescrizioni Allegato 1 (prot 9607/2023)</li> <li>• Altezza media: 2,50 mt</li> <li>• Superficie coperta massima: 72 mq</li> </ul>	
<b>Prescrizioni per l'attuazione dell'intervento:</b>		Prescrizioni: - Si rimanda a quanto indicato nel parere tecnico e parere agronomico ambientale di cui al seguente Allegato 1 costituente parte integrante al presente Atto (Prot. 9607/2023 - Allegato B - DGC n. 84/2023).	
<b>Beneficio pubblico a favore del Comune di Fumane:</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contributo perequativo sul volume esistente:  ////////////////////////////////////</li> <li>• Contributo perequativo su Superficie coperta richiesta:  mc 72,00 x €/mq 47 = € 3.384,00</li> </ul> <b>TOT BENEFICIO PUBBLICO = € 3.384,00</b>	
<b>Modalità versamento beneficio pubblico</b>		50% alla sottoscrizione dell'accordo e 50% all'approvazione definitiva del P.I.	



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

### ALLEGATO 1

Comune di Fumane - Protocollo n.0009607/2023 del 01-12-2023

#### MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 27

PROTOCOLLO: N. 3528 del 30/04/2021 + INT. N. 3698 del 08/05/2023 + INT. N. 6943 del 30/08/2023

PROPONENTE: FRANCESCHETTI MARCO

LOCALITÀ: FUMANE – LOC. BANCHETTE

#### RICHIESTA

Con l'originaria manifestazione di interesse veniva richiesta la conversione da ZTO A/21 – Centro Storico a zona di espansione residenziale C per il terreno di proprietà del proponente; con la successiva integrazione la richiesta veniva alquanto ridimensionata, specificando che trattasi di un terreno agricolo di circa 900 mq in prossimità al fabbricato residenziale di proprietà compreso all'interno del Centro Storico: in sostanza si richiede di poter realizzare un portico aperto su tre lati per il parcheggio delle auto di famiglia e per ricovero attrezzi, con un'area coperta di circa 72 mq (12 x 6 mt), chiedendo altresì di poter posizionare il nuovo manufatto nella parte nord del lotto di proprietà (Fg. 38 – particella 1264) vista la presenza di fabbricati esistenti a confine e di un alto muro di cinta.

#### PARERE TECNICO

L'originaria richiesta di riclassificazione delle proprietà non appare accoglibile, trattandosi di un Centro Storico classificato nel P.A.T., pur non essendo perimetrato come tale nell'Atlante dei Centri Storici della Regione Veneto. Si ritiene invece ammissibile la realizzazione del manufatto così come richiesto e localizzato nell'integrazione, ai sensi di quanto previsto all'art.57 delle N.T.O., a condizione che sia rispettata la prescrizione per l'altezza media che non dovrà superare i mt. 2,50, né l'altezza del preesistente muro a confine.

Osservando inoltre che il lotto di proprietà appare catastalmente intercluso, sarà cura del proponente ottenere una servitù di passaggio che dovrà essere formalizzata in sede di presentazione del progetto edilizio. Dovranno inoltre essere utilizzati materiali consoni al contesto del Centro Storico. Infine, pur non essendoci formale consumo del suolo trattandosi di area interna agli ambiti di urbanizzazione consolidata, si prescrive che per eventuali percorsi e passaggi di accesso al nuovo manufatto vengano utilizzate pavimentazioni drenanti.

Le sovraespresse prescrizioni verranno esplicitamente richiamate all' art. 57 delle N.T.O. con riferimento puntuale alla presente manifestazione di interesse. Nei termini sopra esposti la manifestazione di interesse si configura come parzialmente accoglibile, con necessità di contributo perequativo in quanto, pur non trattandosi di vera e propria volumetria, vi è comunque un valore aggiunto per la proprietà rispetto alla situazione preesistente.



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

Comune di Fumane - Protocollo n.0009607/2023 del 01-12-2023

### PARERE DI CARATTERE AGRONOMO AMBIENTALE

L'intervento non presenta problematiche ambientali, pertanto risulta accoglibile.

Fumane  
Pubblicare



# COMUNE DI FUMANI

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA



Comune di Fumane (VR)

21/02/2024

0001570

Tit. VI.3

Servizio Edilizia Privata

### SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

#### SCHEMA DI PROPOSTA DI "ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004"

#### ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO – ACCORDO N° 20

PROPONENTE: VALENTINO MONICA – VALENTINO MARIO – VALENTINO MICHELE

La sottoscritta VALENTINO MONICA nata a BUSSOLENGO (VR) il 21/05/1972 residente a BUSSOLENGO (VR), CAP 37012, Via Gardesana n. 68/i.2, di qui in avanti indicato come "Proponente";

Il sottoscritto VALENTINO MARIO nato a MONTEFORTE IRPINO (AV) il 28/04/1940 residente a BUSSOLENGO (VR), CAP 37012, Via I Maggio n. 13, di qui in avanti indicato come "Proponente";

Il sottoscritto VALENTINO MICHELE nato a BUSSOLENGO (VR) il 22/04/1970 residente a BUSSOLENGO (VR), CAP 37012, Via Orazio n. 15, di qui in avanti indicato come "Proponente";

#### DATO ATTO CHE

- il Proponente è proprietario pieno ed esclusivo (ovvero è nella disponibilità) degli immobili siti nel Comune di Fumane – Loc. Verago di Sopra aventi una superficie catastale complessiva di circa 3.118 mq e identificati catastalmente al foglio n. 25, mappale 511 – sub. 1 (fabbricato) – foglio 25 mappale 762 di qui in avanti indicata unitariamente come "l'Area";
- per tale Area il PI prevede la destinazione urbanistica di ZTO E - Agricola, mentre il PAT vigente prevede la destinazione urbanistica di Zona Agricola;
- il Proponente ha presentato in data 29/04/2021 prot. n. 3496 una "Manifestazione di interesse" affinché venga assunto nel PI del Comune una iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico, da perfezionare in forma di proposta di accordo in sede di tavolo tecnico tra il Comune e il Proponente, e successivamente ha presentato integrazioni acquisite al protocollo generale del Comune di Fumane il 30/08/2023 al n. 6970;
- la proposta avanzata, a seguito delle integrazioni pervenute, risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- la suddetta proposta di accordo è risultata, a seguito della deliberazione di Giunta Comunale n. 84 del 28/12/2023 "SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI: MANIFESTAZIONI DI INTERESSE, PARERI TECNICO/AMBIENTALI - PARTE 1 - PRESA D'ATTO – MODIFICA ALLA DGC n. 41 del 10/08/2023", come meritevole di condivisione;

#### CONSIDERATO CHE

- il Privato asserisce e conferma che la proposta non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- il Comune, vista la sopraccitata deliberazione di Giunta Comunale n. 84 del 28/12/2023 di valutazione e condivisione della proposta di accordo, ha ritenuto la proposta in oggetto condivisibile e di rilevante interesse pubblico, in quanto:

*Monica Valentino  
Valentino Mario  
Valentino Michele*



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

- o dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT;
  - o dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni e agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi;
  - o dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione da parte del Comune di un contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, riconosciuto come beneficio pubblico al Comune, per un valore economico quantificato in **550,00 Euro (cinquecentocinquanta/00)**, così come dettagliatamente indicato nell'Allegato A – "Elenco Manifestazioni di Interesse pervenute" alla stessa DGC n. 84 del 28/12/2023;
- il presente accordo verrà adottato sottoforma di Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscritto dal Proponente con l'adozione della variante al Piano degli Interventi per essere in seguito sottoscritto da entrambe le parti (Comune e Proponente) a seguito dell'adozione della Variante stessa e prima della sua approvazione ai sensi dell'art. 18 della LRV n° 11/2004;
  - l'Accordo diventerà operativo solo previo sottoscrizione congiunta tra Comune e Proponente a seguito dell'adozione della Variante al PI cui l'accordo accede e previo versamento del Contributo perequativo previsto, e attuabile a livello edilizio previo rilascio delle opportune ordinarie autorizzazioni edilizie.

### PROPONE QUANTO SEGUE

#### Art.1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

#### Art.2 – Finalità

Le parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto dell'Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

a) il **Proponente**, a garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti:

1. *si impegna a versare al Comune la somma di **€ 550,00 (cinquecentocinquanta/00)** corrispondente al contributo perequativo da versare entro l'approvazione della Variante stessa, nelle modalità previste dall'Amministrazione;*

#### Art.3 – Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire.

In tale sede potranno essere introdotte modifiche migliorative e non sostanziali che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

#### Art.4 – Validità dell'accordo

In sede di approvazione del PI, o con un nuovo PI, l'Amministrazione potrà far decadere le previsioni relative all'Accordo per quelle aree in cui, decorsi cinque anni dall'entrata in

Chaise Volentine  
Valentino  
Mario  
Riccardo Valentini



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

vigore del PI approvato dal Consiglio comunale, non siano stati approvati i pertinenti progetti esecutivi o, laddove previsti, i relativi PUA; in tale ipotesi, il proponente privato non potrà alcunché recriminare degli importi di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione versati, comunque dovuti all'Amministrazione se non nel caso di inadempienza provata da parte dell'Amministrazione comunale stessa.

### **Art.5 – Norme integrative**

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

### **Art.6 – Obbligazioni di carattere generale**

Il Proponente assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi e i diritti oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora al Proponente dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

### **Art.7 – Recesso e controversie**

Il Comune per ragione di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo.

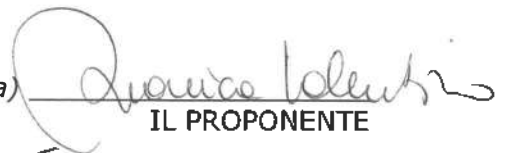
Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11 comma 5 della Legge 241/90 alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo.

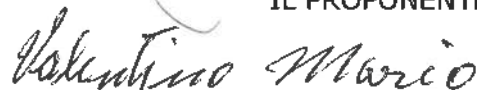

### **Art.8 – Spese e tasse**

Tutte le spese, imposte e tasse, onorari professionali, inerenti e conseguenti al presente Accordo, comprese quelle per la stipula dell'Atto pubblico di eventuale registrazione dell'Accordo e per la eventuale convenzione definitiva (PUA), sono a carico della parte privata con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e in particolare dei benefici di legge n° 666 del 28/6/43.

Fumane (VR), 21/02/2024

(firma)

  
IL PROPONENTE

Allegati:

1. Allegato B – “Manifestazioni di Interesse, Pareri Tecnico – Ambientale, ad esclusione della Manifestazione di Interesse n. 2, 5, 21, 45 e 49” alla stessa DGC n. 84 del 28/12/2023;

**COMUNE DI FUMANE**

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

**ALLEGATO ALL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO  
SOTTOFORMA DI ACCORDO N° 20**

<b>NOMINATIVO ACCORDO:</b>		<b>ACCORDO N° 20</b>	
<b>ATO di appartenenza</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Richiesta prot. n°</b>	
A.P. 01	Località Verago di Sopra	3496/2021 – 6970/2023	
<b>Modalità di intervento</b>		❖ Intervento edilizio diretto <input type="checkbox"/> Piano Attuativo Altro .....	
<b>Descrizione richiesta</b>		Viene richiesto ampliamento in adiacenza di un fabbricato in zona agricola già a destinazione residenziale  Individuazione: F. 25 mapp. 511 sub. 1 (fabbricato) – F. 25 mapp. 762	
<b>Dati proposti intervento:</b>	Superficie coperta in ampliamento: mq 50	Volume max ampliamento residenziale: mc:	Volume altra destinazione: mc:///
<b>Norme tecniche Intervento:</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rapporto max copertura: volume puntuale</li> <li>• Altezza massima: ///</li> <li>• Volume ampliamento massimo:</li> </ul>	
<b>Prescrizioni per l'attuazione dell'intervento:</b>		Prescrizioni: - Si rimanda a quanto indicato nel parere tecnico e parere agronomico ambientale di cui al seguente Allegato 1 costituente parte integrante al presente Atto (Prot. 9607/2023 - Allegato B - DGC n. 84/2023).	
<b>Beneficio pubblico a favore del Comune di Fumane:</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contributo perequativo sul volume esistente:  ////////////////////</li> <li>• Contributo perequativo su ampliamento superficie richiesta:  mq 50,00 x €/mq 11 = € 550,00  TOT BENEFICIO PUBBLICO = € 550,00</li> </ul>	
<b>Modalità versamento beneficio pubblico</b>		50% alla sottoscrizione dell'accordo e 50% all'approvazione definitiva del P.I.	

(Dovice volevamo Michele Ubbanimo Valentino Moris)



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

### ALLEGATO 1

Comune di Fumane - Protocollo n.0009607/2023 del 01-12-2023

**MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 38****PROTOCOLLO:** N. 3496 del 29/04/2021 + INT. N.6970 del 30/08/2023**PROPONENTE:** VALENTINO MONICA**LOCALITÀ:** VERAGO DI SOPRA

#### RICHIESTA

Per un modesto corpo di fabbrica ad un solo piano fuori terra già a destinazione residenziale, localizzato in zona agricola ad est della località Verago, viene richiesto un ampliamento in adiacenza, sempre ad un piano fuori terra, di circa 50 mq complessivi (di cui circa 30 mq destinati ad abitazione e circa 20 mq a portico aperto su tre lati).

Il fabbricato originario è stato realizzato con Licenza di costruzione n. 563/72 e successivo condono edilizio ai sensi L. 47/85.

#### PARERE TECNICO

Data la modestia dell'ampliamento proposto e la simulazione di progetto allegata alla M.I. si ritiene la richiesta accoglibile, pur tenuto conto che trattandosi di localizzazione esterna agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della L.R. 14/2017 si avrà un, sia pur irrilevante, consumo di suolo per la superficie coperta oggetto dell'ampliamento di circa 50 mq.

Si evidenzia inoltre che l'ambito dell'ampliamento risulta prossimo al perimetro della fascia di rispetto di pozzo/sorgente di prelievo per uso idropotabile sito in Loc. Verago.

In sede di presentazione del progetto di ampliamento dovrà essere allegato un preciso rilievo con la fascia di rispetto sopraddetta che nel caso venisse interessata dal nuovo corpo di fabbrica, comporterà il rilascio delle necessarie autorizzazioni degli Enti competenti in materia.

Si evidenzia infine che il sedime dell'ampliamento proposto ricade in "Area di connessione naturalistica (Buffer Zone)".

Per quanto sopra esposto l'accogliibilità della manifestazione di interesse è subordinata alla definizione di accordo p.p. e al pagamento di contributo perequativo, fermo restando che le eventuali opere di urbanizzazione carenti e/o mancanti saranno a carico del proponente.

#### PARERE DI CARATTERE AGRONOMICICO AMBIENTALE

L'intervento ricade nei vincoli paesaggistico e rientra nella fascia di rispetto dei pozzi, non risulta soggetta ad invariati, per le fragilità risulta in area idonea, per le trasformabilità risulta in area di connessione naturalistica La zona ZTO di interesse è E2a.

50

*Monica Valentini  
Ufficio Urbanistico  
Valentino Monica*



# COMUNE DI FUMANE

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

Comune di Fumane - Protocollo n.0009607/2023 del 01-12-2023

Per le prescrizioni fare riferimento all'art.85 PI "Aree connessione naturalistica".  
La manifestazione di interesse si configura accoglibile dal punto di vista ambientale.

51

*Chiaico Valentino Ferdinando Mario Piccolo Valentino*



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA



Comune di Fumane (VR)

22/02/2024

0001581

Lit. VLS

Servizio Edilizia Privata

### SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

**SCHEMA DI PROPOSTA DI "ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004"**

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO – ACCORDO N° 17**

**PROPONENTE: GASPARINI GIROLAMO**

Il sottoscritto GASPARINI GIROLAMO nato a FUMANE (VR) il 29/10/1941 residente a FUMANE – fraz. CAVALO (VR), CAP 37022, Via Stravalle n. 4, di qui in avanti indicato come "Proponente";

#### DATO ATTO CHE

- il Proponente è proprietario pieno ed esclusivo (ovvero è nella disponibilità) degli immobili siti nel Comune di Fumane – frazione Cavallo aventi una superficie catastale complessiva di circa 4.021 mq e identificati catastalmente al foglio n. 27, mapp.li 1301 – 885 - 886 di qui in avanti indicata unitariamente come "l'Area";
- per tale Area il PI prevede la destinazione urbanistica di ZTO C1a/32 e ZTO "Verde privato vincolato", mentre il PAT vigente prevede la destinazione urbanistica di Zona Agricola;
- il Proponente ha presentato in data 23/04/2021 prot. n. 3302 una "Manifestazione di interesse" affinché venga assunto nel PI del Comune una iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico, da perfezionare in forma di proposta di accordo in sede di tavolo tecnico tra il Comune e il Proponente, e successivamente ha presentato integrazioni acquisite al protocollo generale del Comune di Fumane il 30/03/2023 al n. 2667;
- la proposta avanzata, a seguito delle integrazioni pervenute, risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- la suddetta proposta di accordo è risultata, a seguito della deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 20/02/2024 "SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI: MANIFESTAZIONI DI INTERESSE, PARERI TECNICO/AMBIENTALI - PARTE 2. PRESA D'ATTO" (Pareri Tecnico/Ambientali prot. 914 del 01/02/2024), come meritevole di condivisione;

#### CONSIDERATO CHE

- il Privato asserisce e conferma che la proposta non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- il Comune, vista la sopraccitata deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 20/02/2024 di valutazione e condivisione della proposta di accordo, ha ritenuto la proposta in oggetto condivisibile e di rilevante interesse pubblico, in quanto:
  - dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT;
  - dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni e agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi;



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

- dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione da parte del Comune di un contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, riconosciuto come beneficio pubblico al Comune, per un valore economico quantificato in **2.200,00 Euro (duemiladuecento/00)**, così come dettagliatamente indicato nell'Allegato A - "Elenco Manifestazioni di Interesse pervenute. Solo per le M.I: n. 2, 5, 21, 45 e 49." alla stessa DGC n. 12 del 20/02/2024;
- il presente accordo verrà adottato sottoforma di Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscritto dal Proponente con l'adozione della variante al Piano degli Interventi per essere in seguito sottoscritto da entrambe le parti (Comune e Proponente) a seguito dell'adozione della Variante stessa e prima della sua approvazione ai sensi dell'art. 18 della LRV n° 11/2004;
- l'Accordo diventerà operativo solo previo sottoscrizione congiunta tra Comune e Proponente a seguito dell'adozione della Variante al PI cui l'accordo accede e previo versamento del Contributo perequativo previsto, e attuabile a livello edilizio previo rilascio delle opportune ordinarie autorizzazioni edilizie.

### PROPONE QUANTO SEGUE

#### Art.1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

#### Art.2 – Finalità

Le parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto dell'Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

a) il **Proponente**, a garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti:

1. *si impegna a versare al Comune la somma di € **2.200,00 (duemiladuecento/00)** corrispondente al contributo perequativo da versare entro l'approvazione della Variante stessa, nelle modalità previste dall'Amministrazione;*

#### Art.3 – Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire.

In tale sede potranno essere introdotte modifiche migliorative e non sostanziali che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

#### Art.4 – Validità dell'accordo

In sede di approvazione del PI, o con un nuovo PI, l'Amministrazione potrà far decadere le previsioni relative all'Accordo per quelle aree in cui, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI approvato dal Consiglio comunale, non siano stati approvati i pertinenti progetti esecutivi o, laddove previsti, i relativi PUA; in tale ipotesi, il proponente privato non potrà alcunché recriminare degli importi di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione versati, comunque dovuti all'Amministrazione se non nel caso di inadempienza provata da parte dell'Amministrazione comunale stessa.



# COMUNE DI FUMANE

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

## Art.5 – Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

## Art.6 – Obbligazioni di carattere generale

Il Proponente assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi e i diritti oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora al Proponente dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

## Art.7 – Recesso e controversie


Il Comune per ragione di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo.

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11 comma 5 della Legge 241/90 alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo.

## Art.8 – Spese e tasse

Tutte le spese, imposte e tasse, onorari professionali, inerenti e conseguenti al presente Accordo, comprese quelle per la stipula dell'Atto pubblico di eventuale registrazione dell'Accordo e per la eventuale convenzione definitiva (PUA), sono a carico della parte privata con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e in particolare dei benefici di legge n° 666 del 28/6/43.

Fumane (VR), 22/02/2024

(firma)   
IL DELEGATO

Allegati:

1. Allegato B – “Pareri Tecnico - Ambientale, Manifestazione di Interesse n. 2, 5, 21 , 45 e 49” alla stessa DGC n. 12 del 20/02/2024;
2. Delega sig. Gasparini Girolamo alla sottoscrizione dell'Atto Unilaterale d'Obbligo.



# COMUNE DI FUMANE

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

## ALLEGATO ALL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO SOTTOFORMA DI ACCORDO N° 17

<b>NOMINATIVO ACCORDO:</b>		<b>ACCORDO N° 17</b>	
<b>ATO di appartenenza</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Richiesta prot. n°</b>	
Matrice insediativa In.02 – Cavallo	Cavallo, via Stravalle	3302/2021 – 2667/2023	
<b>Modalità di intervento</b>		<input checked="" type="checkbox"/> Intervento edilizio diretto <input type="checkbox"/> Piano Attuativo <input type="checkbox"/> Permesso di Costruire convenzionato	
<b>Descrizione richiesta</b>		Viene richiesta la distribuzione della vigente ZTO C1a/32 senza alcun aumento di superficie edificabile né, di conseguenza, della potenzialità edificatoria. L'accordo P.P. prevede la cessione gratuita al Comune di Fumane dei mapp.li 885-886 (di proprietà della ditta richiedente e già parte del tracciato stradale di Via Stravalle). Individuazione: F. 27 mapp.li 1301-885-886	
<b>Dati proposti intervento:</b>	Superficie coperta: mq ///	Volume max ampliamento residenziale: mc: ///	Volume altra destinazione: mc:///
<b>Norme tecniche Intervento:</b>		<ul style="list-style-type: none"><li>• Rapporto max copertura: ZTO C1a/32</li><li>• Altezza massima: ZTO C1a/32</li><li>• Volume ampliamento massimo: Indice ZTO C1a/32</li></ul>	
<b>Prescrizioni per l'attuazione dell'intervento:</b>		Prescrizioni: - Si rimanda a quanto indicato nel parere tecnico e parere agronomico ambientale di cui al seguente Allegato 1 costituente parte integrante al presente Atto (Prot. 914/2024 - Allegato B - DGC n. 12/2024).	
<b>Beneficio pubblico a favore del Comune di Fumane:</b>		<ul style="list-style-type: none"><li>• Contributo perequativo sul volume: mc 440 x €/mc 5= € 2.200,00</li><li>• Contributo perequativo su ampliamento volume richiesto: //////////</li></ul> <b>TOT BENEFICIO PUBBLICO = € 2.200,00</b>	
<b>Modalità versamento beneficio pubblico</b>		50% alla sottoscrizione dell'accordo e 50% all'approvazione definitiva del P.I.	



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

### ALLEGATO 1

Comune di Fumane - Protocollo n.0000914/2024 del 01-02-2024

#### MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 21

PROTOCOLLO: N. 3302 del 23/04/2021 + INT. N. 2667 del 30/03/2023

PROPONENTE: GASPARINI GIROLAMO

LOCALITÀ: CAVALO – VIA STRAVALLE

#### RICHIESTA

Per la manifestazione di interesse originaria veniva richiesto di ampliare di oltre 1400 mq la ZTO C1a/32 in Via Stravalle a Cavalò ricomprendendo in tale zona anche dei terreni attualmente ricadenti in verde privato con un conseguente analogo incremento della potenzialità edificatoria, essendo l'indice di zona pari a 1 mc/mq. con la possibilità di realizzare due nuovi edifici oltre a quello esistente per complessivi 3300 mc.

Con la successiva integrazione, notevolmente più riduttiva rispetto alla richiesta originaria, viene invece richiesta una mera redistribuzione della vigente ZTO C1a/32, senza alcun aumento della superficie edificabile né, di conseguenza, della potenzialità edificatoria già ammessa.

Il tutto sia per tenere conto che la striscia di terreno corrispondente ai mappali 885 e 886, pur formalmente ancora di proprietà del proponente, è di fatto occupata dal tracciato stradale di Via Stravalle (per il quale si dichiara la disponibilità ad una cessione gratuita al Comune), sia per consentire (a parità di superficie territoriale) una migliore configurazione planivolumetrica della volumetria ancora disponibile.

#### PARERE TECNICO

L'originaria manifestazione di interesse non si ritiene accoglibile andando a configurare un ampliamento della zona edificabile preesistente su terreni già oggetto di Variante Verde approvata con il P.L. n. 1 (pur se allora su richiesta del precedente proprietario dell'area).

Quanto proposto invece con la recente integrazione può essere considerato positivamente, trattandosi di una mera motivata riconfigurazione della ZTO C1a/32, senza alcun aumento della superficie d'ambito e della volumetria già ammessa né modifica degli indici stereometrici tabellati nelle N.T.O. del P.I. vigente.

Nei termini sovraesposti la manifestazione di interesse può essere complessivamente considerata come parzialmente accoglibile.

In termini operativi si procederà ad una riconfigurazione grafica della ZTO C1a/32 (sulla falsariga di quanto indicato negli elaborati allegati all'integrazione), con una superficie complessiva della zona pari a quella riportata nel P.I. vigente.

Andrà corrisposto un contributo perequativo calcolato sulla base della porzione di area precedentemente individuate come area a Verde Privato e ora trasformata in zona C1a, in quanto pur non configurandosi nessun incremento di volumetria rispetto a quella già assentita, vi è comunque un valore aggiunto per la proprietà rispetto alla situazione previgente, dato dalla diversa configurazione dell'area edificabile.

Nell'accordo p.p. dovrà essere fatto esplicito riferimento alla cessione gratuita al Comune delle porzioni di



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

Comune di Fumane - Protocollo n.0000914/2024 del 01-02-2024

terreno già parte del tracciato stradale di Via Stravalle (mappali 885 e 886).

### PARERE DI CARATTERE AGRONOMICICO AMBIENTALE

L'intervento ricade nel nei vincolo paesaggistico e nei corsi d'acqua, per le invariati è soggetto a terrazzamenti.

Per le fragilità l'area risulta idonea, per le trasformabilità risulta in area nucleo (Core Zone). La zona ZTO di interesse è CIA.

La manifestazione di interesse si configura accoglibile dal punto di vista ambientale.

## ALLEGATO 2 - MODELLO DELEGA

Il sottoscritto GASPARINI GIROLAMO nato a FUMANE (VR) il 29/10/1941  
residente in via STRAVALLE n. 04 CAP 37022 Città FUMANE (VR)

Codice Fiscale GSPGLM41R29D818L

Documento di identità n. CA8918106 rilasciato da COMUNE FUMANE  
il 15-11-2023

### DELEGA

Il sig. TOSONI DAMIANO nato a VERONA (VR) il 30/08/1975

residente in via LONGOBARDI, n. 12 CAP 37029 Città SAN PIETRO IN CARIANO  
(VR)

Codice Fiscale TSNDMN75M30L781K

Documento di identità n. CA39275IT rilasciato da COMUNE DI SAN PIETRO IN  
CARIANO (VR) il 14/05/2021

a sottoscrivere per mio conto l'Atto Unilaterale d'Obbligo – Accordo n° 17 in riferimento  
alla Manifestazione di Interesse prot. n. 3302 del 23/04/2021 e successiva integrazione prot.  
n. 2667 del 30/03/2023, consapevole che tale sottoscrizione costituisce mio pieno consenso  
e presa visione di tutte le pagine costituenti l'accordo (n° 4 pagine) e dei relativi allegati (n°  
2 pagina) e ne forma piena accettazione.

Fumane (VR), ...22-02-2024...

Firma Delegante

..Girolamo Gasparini.....

Firma Delegato

..Tosoni Damiano.....

Allegare fotocopia del documento di identità del delegante e del delegato







# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

### SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

**SCHEMA DI PROPOSTA DI "ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004"**

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO – ACCORDO N° 23**



Comune di Fumane (VR)

22/02/2024

0001609

Tit. VI.3

Servizio Edilizia Privata

PROPONENTE: Sig.ra ZIVELONGHI MARIA GRAZIA  
LEGALE RAPPRESENTANTE - "IMMOBILIARE ZIVEDUE SAS DI ZIVELONGHI MARIA GRAZIA E C."

Il sottoscritto ZIVELONGHI MARIA GRAZIA (C.F. ZVLMGR49C46D818U), nata a FUMANE (VR) il 06.03.1949, residente a FUMANE (VR), Via Gorgusello Di Sopra n. 27, fraz. BREONIO, in qualità di Legale Rappresentante della ditta "IMMOBILIARE ZIVEDUE SAS DI ZIVELONGHI MARIA GRAZIA E C." con sede a FUMANE (VR) – fraz. BREONIO, Via Gorgusello di Sopra n. 27, di qui in avanti indicato/a come "Proponente";

#### DATO ATTO CHE

- il Proponente è proprietario pieno ed esclusivo (ovvero è nella disponibilità) immobili siti nel Comune di Fumane aventi una superficie catastale oggetto di Manifestazione pari a 4.945 mq e identificati catastalmente al foglio n. 3, mappa - 176 - 551 - 555, di qui in avanti indicata unitariamente come "l'Area";
- per tale Area il PI prevede la destinazione urbanistica di ZTO E - Agricola, mentre il PAT vigente prevede la destinazione urbanistica di "Ambito territoriale a destinazione di valorizzazione";
- il Proponente ha presentato in data 30/04/2021 prot. n. 3550 una "Manifestazione di interesse" affinché venga assunto nel PI del Comune una iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico, da perfezionare in forma di proposta di accordo in sede di tavolo tecnico tra il Comune e il Proponente, e successivamente ha presentato integrazioni acquisite al protocollo generale del Comune di Fumane il 29/05/2023 al n. 4420;
- il Proponente, a seguito di convocazione per incontro di chiarimento richiesto dall'Amministrazione Comunale tenutosi in data 21/09/2023, ha presentato integrazioni il 09/10/2023 al n. 7983 ed il 13/12/2023 al n. 9982;
- la proposta avanzata, a seguito delle integrazioni pervenute, risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- la suddetta proposta di accordo è risultata, a seguito della deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 20/02/2024 "SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI: MANIFESTAZIONI DI INTERESSE, PARERI TECNICO/AMBIENTALI - PARTE 2. PRESA D'ATTO" (Pareri Tecnico/Ambientali prot. 914 del 01/02/2024), come meritevole di condivisione;

IMMOBILIARE ZIVEDUE S.A.S.

di ZIVELONGHI Maria Grazia e C.

Via Gorgusello, 27 - 37022 FUMANE (VR)

TEL 045 7720030 - VOLARGNE 045 8320760

mail: info@zivedue.it

P.IVA e C.F. 01968790236



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

- preso atto che con DGC n. 12 del 20/02/2024, la Giunta del Comune di Fumane (VR) ha approvato le seguenti prescrizioni, ulteriori a quanto contenuto nel Parere Tecnico/Ambientale (prot. 914 del 01/02/2024), riguardanti la Manifestazione di Interesse n. 45, come di seguito riportate:
  - "siano considerate e messe in atto tutte le prescrizioni ed attenzioni volte ad evitare inquinamento del suolo, delle acque e/o dell'aria, a causa delle lavorazioni concesse;
  - la manutenzione della viabilità di accesso ai siti in questione deve riguardare tutto il percorso stradale dalla SP 33 del Pastello fino ad ogni singolo accesso agli ambiti di Cava o di Attività Fuori Zona, e fino al ricongiungimento alla strada comunale della località di Gorgusello; sui medesimi tratti stradali i Richiedenti dovranno curare anche lo sgombero da neve."

### CONSIDERATO CHE

- il Privato asserisce e conferma che la proposta non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- il Comune, vista la sopraccitata deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 20/02/2024 di valutazione e condivisione della proposta di accordo, ha ritenuto la proposta in oggetto condivisibile e di rilevante interesse pubblico, in quanto:
  - dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT;
  - dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni e agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi;
  - dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione da parte del Comune di un contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, riconosciuto come beneficio pubblico al Comune, per un valore economico quantificato in **34.615,00 (trentaquattromilaseicentoquindici/00)**, così come dettagliatamente indicato nell'Allegato A - "Elenco Manifestazioni di Interesse pervenute. Solo per le M.I: n. 21, 45 e 49." alla stessa DGC n. 12 del 20/02/2024;
- il presente accordo verrà adottato sottoforma di Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscritto dal Proponente con l'adozione della variante al Piano degli Interventi per essere seguito sottoscritto da entrambe le parti (Comune e Proponente) a seguito dell'adozione della Variante stessa e prima della sua approvazione ai sensi dell'art. 18 della LRV n° 11/2004;
- l'Accordo diventerà operativo solo previo sottoscrizione congiunta tra Comune e Proponente a seguito dell'adozione della Variante al PI cui l'accordo accede e previo versamento del Contributo perequativo previsto, e attuabile a livello edilizio previo rilascio delle opportune ordinarie autorizzazioni edilizie.

### PROPONE QUANTO SEGUE

#### Art.1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

IMMOBILIARE ZAVONI & C.  
S.p.A. S.  
Via G. Felonghi, 5  
37022 Fumane (VR)  
Via G. Giusellin, 29  
TEL 045 772030 - FAX 045 8320760  
mail: info@zavoni.it  
P.IVA e C.F. 01968790236

*Manfredi Zaveloni*



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

### Art.2 – Finalità

Le parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto dell'Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

a) il **Proponente**, a garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti:

1. *si impegna a versare al Comune la somma di € 34.615,00 Euro (trentaquattromilaseicentoquindici/00) corrispondente al contributo perequativo da versare entro l'approvazione della Variante stessa, nelle modalità previste dall'Amministrazione;*

### Art.3 – Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire.

In tale sede potranno essere introdotte modifiche migliorative e non sostanziali che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

### Art.4 – Validità dell'accordo

In sede di approvazione del PI, o con un nuovo PI, l'Amministrazione potrà far decadere le previsioni relative all'Accordo per quelle aree in cui, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI approvato dal Consiglio comunale, non siano stati approvati i progetti esecutivi o, laddove previsti, i relativi PUA; in tale ipotesi, il proponente non potrà alcunché recriminare degli importi di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione versati, comunque dovuti all'Amministrazione se non nel caso di inadempienza provata da parte dell'Amministrazione comunale stessa.

### Art.5 – Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

### Art.6 – Obbligazioni di carattere generale

Il Proponente assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi e i diritti oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora al Proponente dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

IMMOBILIARE ZIVEDUE S.A.S.

di ZIVEDUE S.p.A. Maria Grazia e C. s.n.c.

Via S. Maria della Pace, 27 - 37022 FUMANE (VR)

TEL. 045 7720030 - VOLARGNE 045 8320760

mail: info@zivedue.it

P.IVA e C.F. 01968790236

*Maria Grazia Zivedue*



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

### Art.7 – Recesso e controversie

Il Comune per ragione di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo.

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11 comma 5 della Legge 241/90 alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo.

### Art.8 – Spese e tasse

Tutte le spese, imposte e tasse, onorari professionali, inerenti e conseguenti al presente Accordo, comprese quelle per la stipula dell'Atto pubblico di eventuale registrazione dell'Accordo e per la eventuale convenzione definitiva (PUA), sono a carico della parte privata con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e in particolare dei benefici di legge n° 666 del 28/6/43.

Fumane (VR), 22/02/2024

*Zively*  
**IMMOBILIARE ZIVEDUE S.A.S.**  
(firma) di ZIVELONGHI BRUNO GIULIA E C.  
Via Gorgusello, 27 - 37022 FUMANE (VR)  
TEL 045 7720030 - VOLARGNE 045 8320760  
mail: info@zivedue.it  
P.IVA e C.F. 01968790236

Allegati:

1. Allegato B - "Pareri Tecnico – Ambientale, Manifestazione di Interesse n. 2, 5, 21, 45 e 49" alla stessa DGC n. 12 del 20/02/2024.



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

### ALLEGATO ALL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO SOTTOFORMA DI ACCORDO N° 23

NOMINATIVO ACCORDO:		ACCORDO N° 23	
<b>ATO di appartenenza</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Richiesta prot. n°</b>	
A.P. 01	Fumane, Loc. Le Lovare	3550/2021 – 4420/2023 – 7983/2023 – 9982/2023	
<b>Modalità di intervento</b>		<input type="checkbox"/> Intervento edilizio diretto <input type="checkbox"/> Piano Attuativo <input type="checkbox"/> Altro: ///	
<b>Descrizione richiesta</b>		Si rimanda a quanto indicato nel parere tecnico e parere agronomico ambientale di cui al seguente Allegato 1 costituente parte integrante al presente Atto (Prot. 914/2024 - Allegato B - DGC n. 12/2024).  Individuazione: Foglio 3 mappali 175-176-551-555	
<b>Dati proposti intervento:</b>	Superficie coperta: mq ///	Volume max ampliamento residenziale: mc: ///	Volume altra destinazione: mc: ///
<b>Norme tecniche Intervento:</b>	Si rimanda a quanto indicato nel parere tecnico e parere agronomico ambientale di cui al seguente Allegato 1 costituente parte integrante al presente Atto (Prot. 914/2024 - Allegato B - DGC n. 12/2024)		
<b>Prescrizioni per l'attuazione dell'intervento:</b>	Prescrizioni: - Si rimanda a quanto indicato nel parere tecnico e parere agronomico ambientale di cui al seguente Allegato 1 costituente parte integrante al presente Atto (Prot. 914/2024 - Allegato B - DGC n. 12/2024). -		
<b>Beneficio pubblico a favore del Comune di Fumane:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Contributo perequativo: mq 4.945 x €/mc 7= € 34.615,00</li></ul> <b>TOT BENEFICIO PUBBLICO = € 34.615,00</b>		
<b>Modalità versamento beneficio pubblico</b>	100% entro l'Approvazione definitiva del P.I.		

**IMMOBILIARE ZIVEDUE S.A.S.**

di ZIVELONGHI Maria Grazia e C.

Via Gorgusello, 27 - 37022 FUMANE (VR)

TEL. 045.7720030 - VQLARGNE 045.8320760

mail: info@zivedue.it

P.IVA e C.F. 01968790236

*Chione*



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

### ALLEGATO 1

Comune di Fumane - Protocollo n.0000914/2024 del 01-02-2024

#### MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 45

PROTOCOLLO: N. 3550 del 30/04/2021 + INT. N.3787 del 10/05/2023 (Elaborati grafici Facciotti Snc); INT. N.3792 del 10/05/2023 (Elaborati grafici Marconi Pietre Srl); INT. N.4420 del 29/05/2023 (Elaborati Grafici Zivedue Sas); INT. N.4546 del 05/06/2023 (Elaborati Grafici Simeoni Francesco); INT. N.5861 del 17/07/2023 (Elaborati grafici Pietre Breonio); INT. N.5894 del 18/07/2023 (Inclusione M.I. ditta Simeoni Francesco); INT. N.6144 del 31/07/2023 (Nuova proposta perimetrazione ditta Simeoni Francesco); INT. N. 7983 del 09/10/2023 (Elaborati Grafici Zivedue Sas); INT. N.8432 del 23/10/2023 (Elaborati grafici Pietre Breonio); INT. N.8445 DEL 23/10/2023 (Elaborati grafici Marconi Pietre Srl); INT. N.8446 del 23/10/2023 (Elaborati grafici Facciotti Snc); INT. N.8447 del 23/10/2023 (Elaborati Grafici Simeoni Francesco).

PROPONENTE: FACCIOTTI SNC – IMMOBILIARE ZIVEDUE SAS – MARCONI PIETRE SNC  
- PIETRE BREONIO SNC – SIMEONI FRANCESCO  
LOCALITÀ: GORGUSELLO – LE LOVARE

#### RICHIESTA

Con l'originaria manifestazione di interesse, presentata congiuntamente a nome di quattro delle cinque ditte sopraindicate (con iniziale esclusione della ditta Simeoni Francesco), alquanto corposa e articolata, i proponenti chiedevano in sostanza la modifica del P.I. vigente individuando gli ambiti dei capannoni esistenti e loro pertinenze come aree produttive artigianali; ambiti e fabbricati attualmente ricompresi all'interno della perimetrazione delle rispettive concessioni di cava, tuttora vigenti con differenti scadenze. La richiesta era formulata al fine di poter mantenere in essere i fabbricati e l'attività svolta all'interno degli stessi in quanto le opere edili e gli impianti tecnologici esistenti sono regolarmente autorizzati con permessi di costruire subordinati alla loro stretta connessione all'attività di cava e una volta esaurita la cava, dovrebbero essere demoliti.

Con le successive numerose integrazioni, conseguenti ad una serie di incontri tra l'Amministrazione Comunale, i professionisti estensori del P.I. e i Tecnici delle ditte proponenti la manifestazione di interesse venivano fornite per ciascuna attività 3 tavole grafiche contenenti riferimenti cartografici (estratti mappa catastale, P.A.T. e P.I. vigenti), piano quotato, planimetria stato attuale, reti tecnologiche e impianti tecnologici, viste aeree e planimetria di progetto con parametri urbanistici e proposta di perimetrazione degli ambiti da stralciare dalla concessione di cava.

Per completezza di informazione, pur rimandando ad una completa lettura della manifestazione di interesse per una più esaustiva comprensione, si evidenzia che a fronte dell'originaria trasformazione di zona richiesta i proponenti si impegnavano alla sistemazione della viabilità in zona montana nel comprensorio estrattivo di Gorgusello, utilizzando a tal fine il contributo perequativo, costi di costruzione e monetizzazione degli standard urbanistici derivanti dalla modifica urbanistica.

#### PARERE TECNICO

Gli ambiti oggetto della presente manifestazione di interesse sono localizzati a NE della frazione di

10

**IMMOBILIARE ZIVEDUE S.A.S.**  
di ZVELONGHI Maria Grazia e C.  
Via Gorgusello, 27 - 37022 FUMANE (VR)  
TEL. 045 7720030 - VOLARGNE 045 8320760  
mail: info@zivedue.it

*Mane Fumane Zivedue*



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

Comune di Fumane - Protocollo n.0000914/2024 del 01-02-2024

Il Soggetto proponente si impegna, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, al soddisfacimento dei seguenti obiettivi, come anche riportati nella Scheda tecnica del compendio e nel presente parere tecnico ambientale allegato alla deliberazione di Giunta comunale n.....:

- a) Successivamente all'approvazione della Variante al P.I. l'ambito perimetrato d'intervento sarà stralciato dal perimetro della concessione di cava, tramite procedura presso la Regione Veneto che dovrà essere attivata dal Soggetto proponente, con spese ed oneri (compresi i costi per eventuali frazionamenti) completamente a carico del Soggetto proponente medesimo;
- b) Qualora alla scadenza della concessione per l'attività di cava non sia stato definitivamente effettuato lo stralcio di cui al precedente punto a) e/o comunque alla cessazione dell'attività di lavorazione della pietra come attività produttiva fuori zona, i fabbricati/capannoni dovranno essere demoliti o, in alternativa, potranno rimanere in loco esclusivamente con destinazione agricola, decadendo automaticamente la perimetrazione e l'individuazione di attività fuori zona;
- c) Dall'approvazione del P.I. sono ammesse nell'ambito perimetrato d'intervento esclusivamente le attività connesse alle lavorazioni del materiale lapideo note come Prima e Seconda lavorazione, fatto salvo quanto riportato al precedente punto b);
- d) Il Soggetto proponente si impegna a non alienare e/o affittare a terzi (esclusi coniugi, parenti ed affini entro il primo grado) l'immobile e l'attività oggetto del presente accordo, senza il preventivo nulla osta scritto del Comune in merito al requisito del precedente punto c);
- e) Non è ammessa alcuna nuova costruzione nell'ambito di intervento in esame né alcun ampliamento dei fabbricati esistenti e non è possibile fruire di premialità volumetriche, né potrà essere richiesta, anche dopo lo stralcio di cui al precedente punto a), alcuna nuova costruzione all'interno del perimetro della concessione di cava;
- f) Eventuali corpi di fabbrica e/o baracche e tettoie non legittimamente assentiti dovranno essere demoliti;
- g) Il Soggetto proponente si impegna alla realizzazione di quanto indicato nelle relative planimetrie di progetto e a realizzare, a propria cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione mancanti o carenti nonché, in particolare, la manutenzione della viabilità di accesso al sito in questione (strade comunali e vicinali);
- h) Il Soggetto proponente si impegna anche a realizzare opere di mitigazione e, in particolare, dovrà provvedere, alla cessazione delle attività, ad un adeguato ripristino ambientale nelle aree di pertinenza dei fabbricati;
- i) Il Soggetto proponente si impegna, entro 60 giorni dall'approvazione della Variante al P.I., ad abbandonare, a spese compensate, ogni azione legale ovvero i procedimenti giudiziari attualmente pendenti nei confronti del Comune e relativi all'area oggetto del presente accordo.

12

**IMMOBILIARE ZIVEDUE S.A.S.**  
di ZIVELONGHI Maria Grazia e C.  
Via Gorgusello, 27 - 37022 FUMANE (VR)  
TEL. 045 7720030 - VOLARGNE 045 8320760

mail: info@zivedue.it  
P.IVA e C.F. 01968790236

*Olivero Zivedue*



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

Comune di Fumane - Protocollo n.0000914/2024 del 01-02-2024

Gorgusello; trattasi di un comprensorio da tempo vocato all'attività estrattiva, con distinte concessioni di cava ancora attive, alcune delle quali con perimetrazione adiacente.

Dal punto di vista urbanistico nel P.I. vigente l'intero comprensorio è localizzato in zona agricola con sovrapposti numerosi vincoli di carattere paesaggistico e ambientale.

Nel P.A.T. vigente (Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità e art. 25 N.T.O.) la zona in questione è individuata come "Ambito territoriale di valorizzazione", con una serie di indicazioni e prescrizioni che paiono rivolte ad eventuali trasformazioni successive all'esaurimento dell'attività di cava, indirizzate al miglioramento della qualità urbana in una zona del territorio comunale isolata da contesti urbani e particolarmente sensibile dal punto di vista ambientale.

Nel P.I. vigente, nel breve articolo 43 delle N.T.O., si rimanda di fatto al Piano Regionale delle attività di cava ed alla relativa disciplina nazionale e regionale per le attività di cava.

Si evidenzia inoltre che la zona in questione è estranea agli "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata" di cui alla L.R. 14/2017 (vedasi al riguardo la vigente Variante 1/2022 al P.A.T.).

Ad abundantiam si aggiunge che è da tempo in corso un contenzioso giudiziario tra le ditte titolari delle attività di cava e l'Amministrazione Comunale di Fumane, inerente le cosiddette attività di 2° lavorazione che sarebbero svolte all'interno dei capannoni in questione.

Alla luce di quanto precedentemente esposto, non si ritiene accoglibile l'originaria richiesta contenuta nella manifestazione di interesse di individuare delle vere e proprie "Zone produttive artigianali di tipo D", che tra l'altro comporterebbero automaticamente un rilevante computo di consumo di suolo, preferendo invece perimetrare i capannoni esistenti e le relative aree scoperte di pertinenza utilizzate per la lavorazione e/o il deposito e stoccaggio del materiale come "Attività produttive fuori zona", mantenendo comunque la zonizzazione come zona agricola, con una serie di condizioni di seguito elencate, che dovranno essere trasposte sia nella relativa scheda afferente a ciascuna attività/ditta, sia nell'accordo pubblico/privato complessivo necessario per la modifica del vigente P.I..

Successivamente alla definitiva approvazione del P.I., gli ambiti così perimetrati potranno essere stralciati dal perimetro della concessione di cava (come informalmente concordato con i funzionari responsabili del Settore Cave della Regione Veneto), tramite apposita procedura che dovrà essere attivata dalle singole ditte concessionarie finalizzata alla modifica della concessione di cava attualmente in essere.

Si evidenzia che le porzioni di territorio che verranno perimetrare nelle tavole di progetto del P.I. come "Attività produttive fuori zona" riguardano aree, di pertinenza dei fabbricati nati in connessione all'attività estrattiva, che hanno perduto del tutto la funzione agricolo-produttiva nonché ogni interesse dal punto di vista naturalistico, come rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti e come ancor più evidente dell'osservazione delle foto aeree dei siti, alcune delle quali contenute nelle tavole integrative alla manifestazione di interesse.

In estrema sintesi il recepimento parziale della manifestazione di interesse è condizionato a quanto segue:

**IMMOBILIARE ZIVEDUE S.A.S.**  
di ZIVELONGHI Maria Grazia e C.  
Via Gorgusello, 27 - 37022 FUMANE (VR)

TEL. 045 772030 - VOLARGNE 045 8328760  
mail: info@zivedue.it

P.IVA e C.F. 01968790238

*Maria Grazia Zivelonghi*



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

Comune di Fumane - Protocollo n.0000914/2024 del 01-02-2024

L'accertato mancato rispetto degli obblighi ed impegni assunti con l'accordo pubblico privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004, comporterà la risoluzione dell'accordo medesimo e la conseguente decadenza della relativa Variante al P.I., senza che il Proponente abbia nulla a pretendere dal Comune.

Alla luce di quanto sopra esposto, la manifestazione di interesse si configura come **parzialmente accoglibile**, nei termini e alle condizioni elencate.

### PARERE DI CARATTERE AGRONOMICO AMBIENTALE

Le aree ricadono in vincolo paesaggistico. Per le fragilità l'area risulta in parte in area non idonea e in parte in area idonea a condizione, per le trasformabilità risulta in area di corridoio ecologico. L'uso del suolo Corine Land Cover individua le aree come "1311 - Aree estrattive attive".

Si tratta di aree di pertinenza delle cave non più utilizzate occupate esclusivamente da superfici antropizzate. Hanno perso completamente la funzione agricola produttiva e per gli aspetti naturalisti sono prive di ogni elemento di rilevanza ambientale e di biodiversità.

Sotto il profilo ambientale la sostenibilità ambientale è condizionata dai seguenti punti:

- Dovranno essere previste opere di piantumazione con formazioni vegetali autoctone di pronto effetto volte a favorire l'inserimento ambientale. La progettazione dovrà avvenire mediante la predisposizione di una relazione agronomica a firma di tecnico abilitato e una tavola grafica per la ricomposizione ambientale complessiva dell'area, indicando numero di piante, arbusti e loro localizzazione nonché un piano triennale di manutenzione. L'altezza delle piante arboree all'impianto non potrà essere inferiore ad 180 cm;
- Le sistemazioni esterne, al fine di favorire la qualità paesaggistica, dovranno prevedere eliminazione di depositi di materiale non stoccato, salvo adeguata dimostrazione del riutilizzo in loco;
- Per le diverse destinazioni dovrà essere prevista una relazione tecnica che dimostri il recupero e gestione delle acque meteoriche dei fabbricati e piazzali, ciò in coerenza con la normativa di settore;
- Sistemazioni dei fronti di cava eventualmente ancora presenti a fini di un miglior inserimento paesaggistico con l'obiettivo di favorire la naturalizzazione degli stessi;
- Saranno favoriti eventuali riporti di terreno vegetale sulle superfici rocciose la fine di garantire un più efficace processo di rinaturalizzazione;
- Al fine di garantire una ulteriore riqualificazione del patrimonio edilizio la colorazione esterna dei fabbricati dovrà impiegare le tinte dei colori naturali (terre);
- Le aree di pertinenza che non avranno più funzione e/o specifico utilizzo dovranno essere destinate nel progetto a funzioni coerenti con il contesto circostante prediligendo il recupero a fini naturalistici e/o agricoli.

**IMMOBILIARE ZIVEDUE S.A.S.**  
di ZIVELONGHI Maria Grazia e C.  
Via Gorgussello, 27 - 37022 FUMANE (VR)

TEL 045 7720030 - VQLARGNE 045 8320760  
mail: info@zivedue.it  
RIVA e.C.F. 01968790236

*Quane*





# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

### SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

**MANIFESTAZIONE INTERESSE prot. n. 720 del 28/01/2021**  
**ACCETTAZIONE PARERE TECNICO/AMBIENTALE Prot. n. 914 del 01/02/2024**  
**DGC n. 12 del 20/02/2024**

PROPONENTE: FIORINI EVA – LEG. RAPPR. IMMOBILIARE BREONIO SAS

La sottoscritta FIORINI EVA nata a NEGRAR (VR) il 24/06/1970, residente a SANT'ANNA D'ALFEDO (VR) CAP 37020 in via C. Battisti n. 83, in qualità di Socio della ditta "IMMOBILIARE BREONIO SAS" con sede a SANT'ANNA D'ALFAEDO – fraz. RONCONI (VR), CAP 37020, Via Nazario Sauro n. 16, di qui in avanti indicato/a come "Proponente";

DELEGA

La sottoscritta PLOTEGHER ELENA nata a VERONA il 13/11/1966, residente a SANT'ANNA D'ALFEDO (VR) CAP 37020 in via C. Battisti n. 194-B, alla sottoscrizione del presente Atto,

#### DATO ATTO CHE

- il Proponente è proprietario pieno ed esclusivo (ovvero è nella disponibilità) degli immobili siti nel Comune di Fumane – fraz. Breonio aventi una superficie catastale complessiva di circa // // // // // e identificati catastalmente al foglio n. 4 mapp.li 269 – 1158 – 268 – 265 - 264 di qui in avanti indicata unitariamente come "l'Area";
- il Proponente ha presentato in data 28/01/2021 prot. n. 720 una "Manifestazione di interesse" affinché venga assunto nel PI del Comune una iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico;
- la suddetta proposta di accordo è risultata, a seguito della deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 20/02/2024 "SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI: MANIFESTAZIONI DI INTERESSE, PARERI TECNICO/AMBIENTALI - PARTE 2. PRESA D'ATTO" (Pareri Tecnico/Ambientali prot. 914 del 01/02/2024), parzialmente accoglibile per le sole richieste riguardanti l'area censita al C.T. del Comune di Fumane (VR) al foglio 4 mappale 268;
- per tale Area il PI prevede la destinazione urbanistica di ZTO C1s/13, mentre il PAT vigente prevede la destinazione urbanistica di Aree di Urbanizzazione consolidata;
- la proposta avanzata, per la sola area identificata al foglio 4 mappale 268, risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;

*Elena Plogher*

#### CONSIDERATO CHE

- il Privato asserisce e conferma che la proposta non reca pregiudizio ai diritti di terzi;

Comune di Fumane (VR)

22/02/2024

0001610



Viale Roma, 2  
37022 Fumane (VR)  
Cod.F e P. IVA 00658150230

Fig. M.3

Tel 045/6832.823-826  
il info@comunedifumane.it  
umane.vr@cert.ip-veneto.net



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

- il Comune, vista la sopraccitata deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 20/02/2024 di valutazione e condivisione della proposta di accordo, ha ritenuto la proposta in oggetto condivisibile e di rilevante interesse pubblico, in quanto:
  - dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT;
  - dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni e agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi;
  - dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione da parte del Comune di un contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, riconosciuto come beneficio pubblico al Comune, per un valore economico quantificato in **6.600,00 Euro (seimilaseicento/00)**, così come dettagliatamente indicato nell'Allegato A – "Elenco Manifestazioni di Interesse pervenute. Solo per le M.I: n. 2, 5, 21, 45 e 49." alla stessa DGC n. 12 del 20/02/2024;
- la Manifestazione di Interesse prot. 720 del 28/01/2024, per la sola area identificata al foglio 4 mappale 268, diventerà operativa solo a seguito dell'Approvazione della Variante al PI a cui accede e previo versamento completo del Contributo perequativo previsto entro l'Approvazione del PI. Sarà attuabile a livello edilizio previo rilascio delle opportune ordinarie autorizzazioni edilizie.

### Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire.

In tale sede potranno essere introdotte modifiche migliorative e non sostanziali che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

### Validità della presente Accettazione

In sede di approvazione del PI, o con un nuovo PI, l'Amministrazione potrà far decadere le previsioni relative alla presente Accettazione per quelle aree in cui, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI approvato dal Consiglio comunale, non siano stati approvati i pertinenti progetti esecutivi o, laddove previsti, i relativi PUA; in tale ipotesi, il proponente privato non potrà alcunché recriminare degli importi di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione versati, comunque dovuti all'Amministrazione se non nel caso di inadempienza provata da parte dell'Amministrazione comunale stessa.

### Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Clara Platofumane



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

### **Obbligazioni di carattere generale**

Il Proponente assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi e i diritti oggetto della presente Accettazione in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora al Proponente dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

### **Recesso e controversie**

Il Comune per ragione di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo.

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11 comma 5 della Legge 241/90 alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo.

Fumane (VR), 22/02/2024

(firma) Eleonora Pletzer  
IL PROPONENTE

### **Allegati:**

1. Allegato B – "Pareri Tecnico – Ambientale, Manifestazione di Interesse n. 2, 5, 21, 45 e 49" alla stessa DGC n. 12 del 20/02/2024;
2. Delega alla sottoscrizione dell'Accettazione alla M.I. prot. 720/2021.



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

### ALLEGATO 1

Comune di Fumane - Protocollo n.0000914/2024 del 01-02-2024

#### MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 5

PROTOCOLLO: N. 720 del 28/01/2021

PROPONENTE: FACCIOTTI SERGIO e FIORNI EVA  
RAPPRESENTANTI IMMOBILIARE BREONIO

LOCALITÀ: BREONIO – VIA ALDO MORO

#### RICHIESTA

La manifestazione di interesse è inerente un ampio compendio prossimo al centro abitato di Breonio classificato nel vigente P.I. in gran parte come ambito di espansione residenziale (ZTO C2a/8), in parte come zona a parcheggio pubblico di Piano e in più modesta porzione come ZTO C1s/13, e si articola in tre distinti punti:

- Si chiede di ridurre la fascia di rispetto cimiteriale che inibirebbe qualsiasi opera su oltre 1/3 della lottizzazione, evidenziando anche che la stessa fascia risulta tagliata e interrotta dalla strada provinciale essendo l'area cimiteriale posta a valle della strada stessa;
- Si chiede di ridefinire le aree a parcheggio di piano, a detta dei proponenti sovradimensionate;
- Si chiede di consentire l'edificazione nella porzione del mappale 268 attualmente ineditato e ricompreso nella ZTO C1s/13, peraltro già servita di reti tecnologiche.

#### PARERE TECNICO

Relativamente al punto a) la richiesta non è accoglibile, non essendo possibile con il Piano degli Interventi modificare le fasce di rispetto cimiteriale; l'eventuale modifica di tale perimetrazione ha una procedura autonoma, subordinata al parere dell'Autorità Sanitaria competente.

Si osserva peraltro che la fascia di rispetto cimiteriale compresa tra i 50 e 200 mt non significa ineditabilità assoluta, a condizione che gli interventi siano dichiarati dal Consiglio Comunale di interesse pubblico: in tal senso è pertanto utile la presenza nell'ambito di una porzione destinata a parcheggio pubblico di piano, ovviamente in aggiunta agli standard afferenti alla volumetria definita con il P.U.A..

b) Non si ritiene accoglibile la richiesta di ridefinire l'estensione dell'area a park già individuata con il vigente P.I., anche per i motivi già esposti al punto precedente.

c) Si ritiene invece accoglibile la richiesta di rendere edificabile il lotto di proprietà ricompreso attualmente in ZTO C1s/13, trasformando la classificazione in ZTO C1a (con indice fondiario max 1,00 mc/mq) trattandosi di area all'interno di ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della L.R. 14/2017 (vedasi Variante 1 al P.A.T.) e sostanzialmente già servita dalle opere di urbanizzazione a rete.

Alla luce di quanto precedentemente esposto, la manifestazione di interesse è da considerarsi nel suo complesso parzialmente accoglibile, ovviamente soggetta a contributo perequativo per la trasformazione di zona di cui al precedente punto c).

6

Eleonora Platogiu



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

Comune di Fumane - Protocollo n.0000914/2024 del 01-02-2024

### PARERE DI CARATTERE AGRONOMO AMBIENTALE

L'intervento ricade nei vincoli paesaggistico e cimiteriale, per le invariati è soggetto a terrazzamenti. Per le fragilità l'area risulta idonea, per le trasformabilità si trova in area di connessione naturalistica, e di linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale. La zona di riferimento ZTO è C1s (richiesta di edificazione ricade in quella zona, edificio esistente C2a). Per le prescrizioni si rimanda all'art.85 del P.I. "Aree di connessioni naturalistica".

La manifestazione di interesse si configura accoglibile dal punto di vista ambientale.

*Elena Platigiu*



## DELEGA

Il sottoscritto FIORINI EVA, nata a NEGRAR (VR) il 24/06/1970, residente in via C.BATTISTI, n. 83, CAP 37020 Città SANT'ANNA D'ALFAEDO (VR), Codice Fiscale FRNVEA70H64F861D, Documento di identità n. CA01251HS rilasciato da COMUNE SANT'ANNA D'ALFAEDO il 09.12.2020,

### DELEGA

la sig.ra PLOTEGHER ELENA, nata a VERONA (VR) il 13.11.1966, residente in via C.BATTISTI n. 194B, CAP 37020, Città SANT'ANNA D'ALFAEDO (VR), Codice Fiscale PLTLNE66S53L781O, Documento di identità n. CA92500JA rilasciato da COMUNE SANT'ANNA D'ALFAEDO il 11/06/2021,

a sottoscrivere per mio conto la piena e completa Accettazione in riferimento alla Manifestazione di Interesse prot. n. 914 del 01/02/2024, consapevole che tale sottoscrizione costituisce mio pieno consenso e presa visione di tutte le pagine costituenti la suddetta accettazione.

Fumane (VR), 21.02.2024

Firma Delegante

*Fiorini Eva*.....

Firma Delegato

*Elena Plotegher*.....

Allegare fotocopia del documento di identità del delegante e del delegato







# COMUNE DI FUMANE

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

## SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

**SCHEMA DI PROPOSTA DI "ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004"**

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO – ACCORDO N° 25**



Comune di Fumane (VR)

22/02/2024

0001618

Tit. VI.3

Servizio Edilizia Privata

PROPONENTE: Sig. MICHELAZZI MASSIMO  
SOCIO ACCOMANDATARIO - ditta "PIETRE BREONIO S.A.S. DI MICHELAZZI MASSIMO E C."

Il sottoscritto MICHELAZZI MASSIMO (C.F. MCHMSM70M17F861A), nato a NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR) il 17/08/1970, residente a NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR), Via Galilei n. 17, in qualità di Socio Accomandatario della ditta "PIETRE BREONIO S.A.S. DI MICHELAZZI MASSIMO E C." con sede a FUMANE (VR) – fraz. BREONIO, Via Bellavista n. 14, di qui in avanti indicato/a come "Proponente";

### DATO ATTO CHE

- il Proponente è proprietario pieno ed esclusivo (ovvero è nella disponibilità) degli immobili siti nel Comune di Fumane aventi una superficie catastale oggetto di Manifestazione pari a 3.600 mq e identificati catastalmente al foglio n. 3, mappali 190 – 562, di qui in avanti indicata unitariamente come "l'Area";
- per tale Area il PI prevede la destinazione urbanistica di ZTO E - Agricola, mentre il PAT vigente prevede la destinazione urbanistica di "Ambito territoriale di valorizzazione";
- il Proponente ha presentato in data 30/04/2021 prot. n. 3550 una "Manifestazione di interesse" affinché venga assunto nel PI del Comune una iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico, da perfezionare in forma di proposta di accordo in sede di tavolo tecnico tra il Comune e il Proponente, e successivamente ha presentato integrazioni acquisite al protocollo generale del Comune di Fumane il 17/07/2023 al n. 5861;
- il Proponente, a seguito di convocazione per incontro di chiarimento richiesto dall'Amministrazione Comunale tenutosi in data 21/09/2023, ha presentato integrazioni il 23/10/2023 al n. 8432;
- la proposta avanzata, a seguito delle integrazioni pervenute, risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- la suddetta proposta di accordo è risultata, a seguito della deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 20/02/2024 "SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI: MANIFESTAZIONI DI INTERESSE, PARERI TECNICO/AMBIENTALI - PARTE 2. PRESA D'ATTO" (Pareri Tecnico/Ambientali prot. 914 del 01/02/2024), come meritevole di condivisione;

*Massimo Michelazzi*



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

- preso atto che con DGC n. 12 del 20/02/2024, la Giunta del Comune di Fumane (VR) ha approvato le seguenti prescrizioni, ulteriori a quanto contenuto nel Parere Tecnico/Ambientale (prot. 914 del 01/02/2024), riguardanti la Manifestazione di Interesse n. 45, come di seguito riportate:
  - *"siano considerate e messe in atto tutte le prescrizioni ed attenzioni volte ad evitare inquinamento del suolo, delle acque e/o dell'aria, a causa delle lavorazioni concesse;*
  - *la manutenzione della viabilità di accesso ai siti in questione deve riguardare tutto il percorso stradale dalla SP 33 del Pastello fino ad ogni singolo accesso agli ambiti di Cava o di Attività Fuori Zona, e fino al ricongiungimento alla strada comunale della località di Gorgusello; sui medesimi tratti stradali i Richiedenti dovranno curare anche lo sgombero da neve."*

### CONSIDERATO CHE

- il Privato asserisce e conferma che la proposta non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- il Comune, vista la sopraccitata deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 20/02/2024 di valutazione e condivisione della proposta di accordo, ha ritenuto la proposta in oggetto condivisibile e di rilevante interesse pubblico, in quanto:
  - dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT;
  - dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni e agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi;
  - dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione da parte del Comune di un contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, riconosciuto come beneficio pubblico al Comune, per un valore economico quantificato in **25.200,00 Euro (venticinquemiladuecento/00)**, così come dettagliatamente indicato nell'Allegato A – "Elenco Manifestazioni di Interesse pervenute. Solo per le M.I: n. 2, 5, 21, 45 e 49." alla stessa DGC n. 12 del 20/02/2024;
- il presente accordo verrà adottato sottoforma di Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscritto dal Proponente con l'adozione della variante al Piano degli Interventi per essere in seguito sottoscritto da entrambe le parti (Comune e Proponente) a seguito dell'adozione della Variante stessa e prima della sua approvazione ai sensi dell'art. 18 della LRV n° 11/2004;
- l'Accordo diventerà operativo solo previo sottoscrizione congiunta tra Comune e Proponente a seguito dell'adozione della Variante al PI cui l'accordo accede e previo versamento del Contributo perequativo previsto, e attuabile a livello edilizio previo rilascio delle opportune ordinarie autorizzazioni edilizie.

*Handwritten signature: Teresa...*

### PROPONE QUANTO SEGUE

#### Art.1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.



# COMUNE DI FUMANE

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

## Art.2 – Finalità

Le parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto dell'Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

a) il **Proponente**, a garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti:

1. *si impegna a versare al Comune la somma di € 25.200,00 Euro (venticinquemiladuecento/00) corrispondente al contributo perequativo da versare entro l'approvazione della Variante stessa, nelle modalità previste dall'Amministrazione;*

## Art.3 – Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire.

In tale sede potranno essere introdotte modifiche migliorative e non sostanziali che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

## Art.4 – Validità dell'accordo

In sede di approvazione del PI, o con un nuovo PI, l'Amministrazione potrà far decadere le previsioni relative all'Accordo per quelle aree in cui, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI approvato dal Consiglio comunale, non siano stati approvati i pertinenti progetti esecutivi o, laddove previsti, i relativi PUA; in tale ipotesi, il proponente privato non potrà alcunché recriminare degli importi di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione versati, comunque dovuti all'Amministrazione se non nel caso di inadempienza provata da parte dell'Amministrazione comunale stessa.

## Art.5 – Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

## Art.6 – Obbligazioni di carattere generale

Il Proponente assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi e i diritti oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora al Proponente dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

*Tommaso V. M. M.*



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

### Art.7 – Recesso e controversie

Il Comune per ragione di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo.

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11 comma 5 della Legge 241/90 alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo.

### Art.8 – Spese e tasse

Tutte le spese, imposte e tasse, onorari professionali, inerenti e conseguenti al presente Accordo, comprese quelle per la stipula dell'Atto pubblico di eventuale registrazione dell'Accordo e per la eventuale convenzione definitiva (PUA), sono a carico della parte privata con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e in particolare dei benefici di legge n° 666 del 28/6/43.

Fumane (VR), 22/02/2024

(firma)   
IL PROPONENTE

### Allegati:

1. Allegato B – “Pareri Tecnico – Ambientale, Manifestazione di Interesse n. 2, 5, 21, 45 e 49” alla stessa DGC n. 12 del 20/02/2024.



# COMUNE DI FUMANE

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

## ALLEGATO ALL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO SOTTOFORMA DI ACCORDO N° 25

NOMINATIVO ACCORDO:		ACCORDO N° 25	
ATO di appartenenza	Localizzazione	Richiesta prot. n°	
A.P. 01	Fumane, Loc. Le Lovare	3550/2021 – 5861/2023 – 8432/2023	
<b>Modalità di intervento</b>		<input type="checkbox"/> Intervento edilizio diretto <input type="checkbox"/> Piano Attuativo <input type="checkbox"/> Altro: ///	
<b>Descrizione richiesta</b>		Si rimanda a quanto indicato nel parere tecnico e parere agronomico ambientale di cui al seguente Allegato 1 costituente parte integrante al presente Atto (Prot. 914/2024 - Allegato B - DGC n. 12/2024).  Individuazione: Foglio 3 mappali 190 - 562	
<b>Dati proposti intervento:</b>	Superficie coperta: mq ///	Volume max ampliamento residenziale: mc: ///	Volume altra destinazione: mc:///
<b>Norme tecniche Intervento:</b>		Si rimanda a quanto indicato nel parere tecnico e parere agronomico ambientale di cui al seguente Allegato 1 costituente parte integrante al presente Atto (Prot. 914/2024 - Allegato B - DGC n. 12/2024)	
<b>Prescrizioni per l'attuazione dell'intervento:</b>		Prescrizioni: - Si rimanda a quanto indicato nel parere tecnico e parere agronomico ambientale di cui al seguente Allegato 1 costituente parte integrante al presente Atto (Prot. 914/2024 - Allegato B - DGC n. 12/2024).	
<b>Beneficio pubblico a favore del Comune di Fumane:</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Contributo perequativo: mq 3.600 x €/mc 7= € 25.200,00</li> </ul> <b>TOT BENEFICIO PUBBLICO = € 25.200,00</b>	
<b>Modalità versamento beneficio pubblico</b>		100% entro l'Approvazione definitiva del P.I.	

*F. M. M.*



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

### ALLEGATO 1

Comune di Fumane - Protocollo n.0000914/2024 del 01-02-2024

#### MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 45

**PROTOCOLLO:** N. 3550 del 30/04/2021 + INT. N.3787 del 10/05/2023 (Elaborati grafici Facciotti Snc); INT. N.3792 del 10/05/2023 (Elaborati grafici Marconi Pietre Srl); INT. N.4420 del 29/05/2023 (Elaborati Grafici Zivedue Sas); INT. N.4546 del 05/06/2023 (Elaborati Grafici Simeoni Francesco); INT. N.5861 del 17/07/2023 (Elaborati grafici Pietre Breonio); INT. N.5894 del 18/07/2023 (Inclusione M.I. ditta Simeoni Francesco); INT. N.6144 del 31/07/2023 (Nuova proposta perimetrazione ditta Simeoni Francesco); INT. N. 7983 del 09/10/2023 (Elaborati Grafici Zivedue Sas); INT. N.8432 del 23/10/2023 (Elaborati grafici Pietre Breonio); INT. N.8445 DEL 23/10/2023 (Elaborati grafici Marconi Pietre Srl); INT. N.8446 del 23/10/2023 (Elaborati grafici Facciotti Snc); INT. N.8447 del 23/10/2023 (Elaborati Grafici Simeoni Francesco).

**PROPONENTE:** FACCIOTTI SNC – IMMOBILIARE ZIVEDUE SAS – MARCONI PIETRE SNC  
- PIETRE BREONIO SNC – SIMEONI FRANCESCO  
**LOCALITÀ:** GORGUSELLO – LE LOVARE

#### RICHIESTA

Con l'originaria manifestazione di interesse, presentata congiuntamente a nome di quattro delle cinque ditte sopraindicate (con iniziale esclusione della ditta Simeoni Francesco), alquanto corposa e articolata, i proponenti chiedevano in sostanza la modifica del PI vigente individuando gli ambiti dei capannoni esistenti e loro pertinenze come aree produttive artigianali; ambiti e fabbricati attualmente ricompresi all'interno della perimetrazione delle rispettive concessioni di cava, tuttora vigenti con differenti scadenze. La richiesta era formulata al fine di poter mantenere in essere i fabbricati e l'attività svolta all'interno degli stessi in quanto le opere edili e gli impianti tecnologici esistenti sono regolarmente autorizzati con permessi di costruire subordinati alla loro stretta connessione all'attività di cava e una volta esaurita la cava, dovrebbero essere demoliti.

Con le successive numerose integrazioni, conseguenti ad una serie di incontri tra l'Amministrazione Comunale, i professionisti estensori del P.I. e i Tecnici delle ditte proponenti la manifestazione di interesse, venivano fornite per ciascuna attività 3 tavole grafiche contenenti riferimenti cartografici (estratti mappa catastale, P.A.T. e P.I. vigenti), piano quotato, planimetria stato attuale, reti tecnologiche e impianti tecnologici, viste aeree e planimetria di progetto con parametri urbanistici e proposta di perimetrazione degli ambiti da stralciare dalla concessione di cava.

Per completezza di informazione, pur rimandando ad una completa lettura della manifestazione di interesse per una più esaustiva comprensione, si evidenzia che a fronte dell'originaria trasformazione di zona richiesta i proponenti si impegnavano alla sistemazione della viabilità in zona montana nel comprensorio estrattivo di Gorgusello, utilizzando a tal fine il contributo perequativo, costi di costruzione e monetizzazione degli standard urbanistici derivanti dalla modifica urbanistica.

#### PARERE TECNICO

Gli ambiti oggetto della presente manifestazione di interesse sono localizzati a NE della frazione di

10



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

Comune di Fumane - Protocollo n.0000914/2024 del 01-02-2024

Gorgusello; trattasi di un comprensorio da tempo vocato all'attività estrattiva, con distinte concessioni di cava ancora attive, alcune delle quali con perimetrazione adiacente.

Dal punto di vista urbanistico nel P.I. vigente l'intero comprensorio è localizzato in zona agricola con sovrapposti numerosi vincoli di carattere paesaggistico e ambientale.

Nel P.A.T. vigente (Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità e art. 25 N.T.O.) la zona in questione è individuata come "Ambito territoriale di valorizzazione", con una serie di indicazioni e prescrizioni che paiono rivolte ad eventuali trasformazioni successive all'esaurimento dell'attività di cava, indirizzate al miglioramento della qualità urbana in una zona del territorio comunale isolata da contesti urbani e particolarmente sensibile dal punto di vista ambientale.

Nel P.I. vigente, nel breve articolo 43 delle N.T.O., si rimanda di fatto al Piano Regionale delle attività di cava ed alla relativa disciplina nazionale e regionale per le attività di cava.

Si evidenzia inoltre che la zona in questione è estranea agli "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata" di cui alla L.R. 14/2017 (vedasi al riguardo la vigente Variante 1/2022 al P.A.T.).

Ad abundantiam si aggiunge che è da tempo in corso un contenzioso giudiziario tra le ditte titolari delle attività di cava e l'Amministrazione Comunale di Fumane, inerente le cosiddette attività di 2ª lavorazione che sarebbero svolte all'interno dei capannoni in questione.

Alla luce di quanto precedentemente esposto, non si ritiene accoglibile l'originaria richiesta contenuta nella manifestazione di interesse di individuare delle vere e proprie "Zone produttive artigianali di tipo D", che tra l'altro comporterebbero automaticamente un rilevante computo di consumo di suolo, preferendo invece perimetrare i capannoni esistenti e le relative aree scoperte di pertinenza utilizzate per la lavorazione e/o il deposito e stoccaggio del materiale come "Attività produttive fuori zona", mantenendo comunque la zonizzazione come zona agricola, con una serie di condizioni di seguito elencate, che dovranno essere trasposte sia nella relativa scheda afferente a ciascuna attività/ditta, sia nell'accordo pubblico/privato complessivo necessario per la modifica del vigente P.I..

Successivamente alla definitiva approvazione del P.I., gli ambiti così perimetrati potranno essere stralciati dal perimetro della concessione di cava (come informalmente concordato con i funzionari responsabili del Settore Cave della Regione Veneto), tramite apposita procedura che dovrà essere attivata dalle singole ditte concessionarie finalizzata alla modifica della concessione di cava attualmente in essere.

Si evidenzia che le porzioni di territorio che verranno perimetrare nelle tavole di progetto del P.I. come "Attività produttive fuori zona" riguardano aree, di pertinenza dei fabbricati nati in connessione all'attività estrattiva, che hanno perduto del tutto la funzione agricola-produttiva nonché ogni interesse dal punto di vista naturalistico, come rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti e come ancor più evidente dell'osservazione delle foto aeree dei siti, alcune delle quali contenute nelle tavole integrative alla manifestazione di interesse.

In estrema sintesi il recepimento parziale della manifestazione di interesse è condizionato a quanto segue:

*Tommaso Furlan*



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

Comune di Fumane - Protocollo n.0000914/2024 del 01-02-2024

Il Soggetto proponente si impegna, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, al soddisfacimento dei seguenti obiettivi, come anche riportati nella Scheda tecnica del compendio e nel presente parere tecnico ambientale allegato alla deliberazione di Giunta comunale n.....:

- a) Successivamente all'approvazione della Variante al P.I. l'ambito perimetrato d'intervento sarà stralciato dal perimetro della concessione di cava, tramite procedura presso la Regione Veneto che dovrà essere attivata dal Soggetto proponente, con spese ed oneri (compresi i costi per eventuali frazionamenti) completamente a carico del Soggetto proponente medesimo;
- b) Qualora alla scadenza della concessione per l'attività di cava non sia stato definitivamente effettuato lo stralcio di cui al precedente punto a) e/o comunque alla cessazione dell'attività di lavorazione della pietra come attività produttiva fuori zona, i fabbricati/capannoni dovranno essere demoliti o, in alternativa, potranno rimanere in loco esclusivamente con destinazione agricola, decadendo automaticamente la perimetrazione e l'individuazione di attività fuori zona;
- c) Dall'approvazione del P.I. sono ammesse nell'ambito perimetrato d'intervento esclusivamente le attività connesse alle lavorazioni del materiale lapideo note come Prima e Seconda lavorazione, fatto salvo quanto riportato al precedente punto b);
- d) Il Soggetto proponente si impegna a non alienare e/o affittare a terzi (esclusi coniugi, parenti ed affini entro il primo grado) l'immobile e l'attività oggetto del presente accordo, senza il preventivo nulla - osta scritto del Comune in merito al requisito del precedente punto c);
- e) Non è ammessa alcuna nuova costruzione nell'ambito di intervento in esame né alcun ampliamento dei fabbricati esistenti e non è possibile fruire di premialità volumetriche, né potrà essere richiesta, anche dopo lo stralcio di cui al precedente punto a), alcuna nuova costruzione all'interno del perimetro della concessione di cava;
- f) Eventuali corpi di fabbrica e/o baracche e tettoie non legittimamente assentiti dovranno essere demoliti;
- g) Il Soggetto proponente si impegna alla realizzazione di quanto indicato nelle relative planimetrie di progetto e a realizzare, a propria cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione mancanti o carenti, nonché, in particolare, la manutenzione della viabilità di accesso al sito in questione (strade comunali e vicinali);
- h) Il Soggetto proponente si impegna anche a realizzare opere di mitigazione e, in particolare, dovrà provvedere, alla cessazione delle attività, ad un adeguato ripristino ambientale nelle aree di pertinenza dei fabbricati;
- i) Il Soggetto proponente si impegna, entro 60 giorni dall'approvazione della Variante al P.I., ad abbandonare, a spese compensate, ogni azione legale ovvero i procedimenti giudiziari attualmente pendenti nei confronti del Comune e relativi all'area oggetto del presente accordo.

*Stefano Sceltoni*



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

Comune di Fumane - Protocollo n.0000914/2024 del 01-02-2024

L'accertato mancato rispetto degli obblighi ed impegni assunti con l'accordo pubblico privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004, comporterà la risoluzione dell'accordo medesimo e la conseguente decadenza della relativa Variante al P.L., senza che il Proponente abbia nulla a pretendere dal Comune.

Alla luce di quanto sopra esposto, la manifestazione di interesse si configura come **parzialmente accoglibile**, nei termini e alle condizioni elencate.

### PARERE DI CARATTERE AGRONOMICO AMBIENTALE

Le aree ricadono in vincolo paesaggistico. Per le fragilità l'area risulta in parte in area non idonea e in parte in area idonea a condizione, per le trasformabilità risulta in area di corridoio ecologico. L'uso del suolo Corine Land Cover individua le aree come "1311 - Aree estrattive attive".

Si tratta di aree di pertinenza delle cave non più utilizzate occupate esclusivamente da superfici antropizzate. Hanno perso completamente la funzione agricola produttiva e per gli aspetti naturalisti sono prive di ogni elemento di rilevanza ambientale e di biodiversità.

Sotto il profilo ambientale la sostenibilità ambientale è condizionata dai seguenti punti:

- a) Dovranno essere previste opere di piantumazione con formazioni vegetali autoctone di pronto effetto volte a favorire l'inserimento ambientale. La progettazione dovrà avvenire mediante la predisposizione di una relazione agronomica a firma di tecnico abilitato e una tavola grafica per la ricomposizione ambientale complessiva dell'area, indicando numero di piante, arbusti e loro localizzazione nonché un piano triennale di manutenzione. L'altezza delle piante arboree all'impianto non potrà essere inferiore ad 180 cm;
- b) Le sistemazioni esterne, al fine di favorire la qualità paesaggistica, dovranno prevedere eliminazione di depositi di materiale non stoccato, salvo adeguata dimostrazione del riutilizzo in loco;
- c) Per le diverse destinazioni dovrà essere prevista una relazione tecnica che dimostri il recupero e gestione delle acque meteoriche dei fabbricati e piazzali, ciò in coerenza con la normativa di settore;
- d) Sistemazioni dei fronti di cava eventualmente ancora presenti a fini di un miglior inserimento paesaggistico con l'obiettivo di favorire la naturalizzazione degli stessi;
- e) Saranno favoriti eventuali riporti di terreno vegetale sulle superfici rocciose la fine di garantire un più efficace processo di rinaturalizzazione;
- f) Al fine di garantire una ulteriore riqualificazione del patrimonio edilizio la colorazione esterna dei fabbricati dovrà impiegare le tinte dei colori naturali (terre);
- g) Le aree di pertinenza che non avranno più funzione e/o specifico utilizzo dovranno essere destinate nel progetto a funzioni coerenti con il contesto circostante prediligendo il recupero a fini naturalistici e/o agricoli.





# COMUNE DI FUMANE

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA



Comune di Fumane (VR)

22/02/2024

0001622

Tit. VI.3

Servizio Edilizia Privata

## SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

**SCHEMA DI PROPOSTA DI "ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004"**

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO – ACCORDO N° 24**

PROPONENTE: Sig. MARCONI STEFANO  
AMMINISTRATORE UNICO - ditta "MARCONI PIETRE S.R.L."

Il sottoscritto MARCONI STEFANO (C.F. MRCSFN69B04F861R), nato a NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR) il 04/02/1969, residente a FUMANE (VR), Via Aldo Moro n. 50, in qualità di Amministratore Unico della ditta "MARCONI PIETRE S.R.L." con sede a FUMANE (VR) - fraz. BREONIO, Via Aldo Moro n. 50, di qui in avanti indicato/a come "Proponente";

### DATO ATTO CHE

- il Proponente è proprietario pieno ed esclusivo (ovvero è nella disponibilità) degli immobili siti nel Comune di Fumane aventi una superficie catastale oggetto di Manifestazione pari a 3.750 mq e identificati catastalmente al foglio n. 3, mappali 548 - 570 - 571 - 572, di qui in avanti indicata unitariamente come "l'Area";
- per tale Area il PI prevede la destinazione urbanistica di ZTO E - Agricola, mentre il PAT vigente prevede la destinazione urbanistica di "Ambito territoriale di valorizzazione";
- il Proponente ha presentato in data 30/04/2021 prot. n. 3550 una "Manifestazione di interesse" affinché venga assunto nel PI del Comune una iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico, da perfezionare in forma di proposta di accordo in sede di tavolo tecnico tra il Comune e il Proponente, e successivamente ha presentato integrazioni acquisite al protocollo generale del Comune di Fumane il 10/05/2023 al n. 3792;
- il Proponente, a seguito di convocazione per incontro di chiarimento richiesto dall'Amministrazione Comunale tenutosi in data 21/09/2023, ha presentato integrazioni il 23/10/2023 al n. 8445;
- la proposta avanzata, a seguito delle integrazioni pervenute, risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- la suddetta proposta di accordo è risultata, a seguito della deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 20/02/2024 "SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI: MANIFESTAZIONI DI INTERESSE, PARERI TECNICO/AMBIENTALI - PARTE 2. PRESA D'ATTO" (Pareri Tecnico/Ambientali prot. 914 del 01/02/2024), come meritevole di condivisione;



# COMUNE DI FUMANE

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

- preso atto che con DGC n. 12 del 20/02/2024, la Giunta del Comune di Fumane (VR) ha approvato le seguenti prescrizioni, ulteriori a quanto contenuto nel Parere Tecnico/Ambientale (prot. 914 del 01/02/2024), riguardanti la Manifestazione di Interesse n. 45, come di seguito riportate:
  - *"siano considerate e messe in atto tutte le prescrizioni ed attenzioni volte ad evitare inquinamento del suolo, delle acque e/o dell'aria, a causa delle lavorazioni concesse;*
  - *la manutenzione della viabilità di accesso ai siti in questione deve riguardare tutto il percorso stradale dalla SP 33 del Pastello fino ad ogni singolo accesso agli ambiti di Cava o di Attività Fuori Zona, e fino al ricongiungimento alla strada comunale della località di Gorgusello; sui medesimi tratti stradali i Richiedenti dovranno curare anche lo sgombero da neve."*

## CONSIDERATO CHE

- il Privato asserisce e conferma che la proposta non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- il Comune, vista la sopraccitata deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 20/02/2024 di valutazione e condivisione della proposta di accordo, ha ritenuto la proposta in oggetto condivisibile e di rilevante interesse pubblico, in quanto:
  - dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT;
  - dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni e agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi;
  - dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione da parte del Comune di un contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, riconosciuto come beneficio pubblico al Comune, per un valore economico quantificato in **26.250,00 Euro (ventiseimiladuecentocinquanta/00)**, così come dettagliatamente indicato nell'Allegato A – "Elenco Manifestazioni di Interesse pervenute. Solo per le M.I: n. 2, 5, 21, 45 e 49." alla stessa DGC n. 12 del 20/02/2024;
- il presente accordo verrà adottato sottoforma di Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscritto dal Proponente con l'adozione della variante al Piano degli Interventi per essere in seguito sottoscritto da entrambe le parti (Comune e Proponente) a seguito dell'adozione della Variante stessa e prima della sua approvazione ai sensi dell'art. 18 della LRV n° 11/2004;
- l'Accordo diventerà operativo solo previo sottoscrizione congiunta tra Comune e Proponente a seguito dell'adozione della Variante al PI cui l'accordo accede e previo versamento del Contributo perequativo previsto, e attuabile a livello edilizio previo rilascio delle opportune ordinarie autorizzazioni edilizie.

## PROPONE QUANTO SEGUE

### Art.1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.



# COMUNE DI FUMANE

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

## Art.2 – Finalità

Le parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto dell'Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

a) il **Proponente**, a garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti:

1. *si impegna a versare al Comune la somma di € 26.250,00 Euro (ventiseimiladuecentocinquanta/00) corrispondente al contributo perequativo da versare entro l'approvazione della Variante stessa, nelle modalità previste dall'Amministrazione;*

## Art.3 – Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire.

In tale sede potranno essere introdotte modifiche migliorative e non sostanziali che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

## Art.4 – Validità dell'accordo

In sede di approvazione del PI, o con un nuovo PI, l'Amministrazione potrà far decadere le previsioni relative all'Accordo per quelle aree in cui, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI approvato dal Consiglio comunale, non siano stati approvati i pertinenti progetti esecutivi o, laddove previsti, i relativi PUA; in tale ipotesi, il proponente privato non potrà alcunché recriminare degli importi di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione versati, comunque dovuti all'Amministrazione se non nel caso di inadempienza provata da parte dell'Amministrazione comunale stessa.

## Art.5 – Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

## Art.6 – Obbligazioni di carattere generale

Il Proponente assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi e i diritti oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora al Proponente dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.



# COMUNE DI FUMANE

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

## Art.7 – Recesso e controversie


Il Comune per ragione di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo.

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11 comma 5 della Legge 241/90 alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo.

## Art.8 – Spese e tasse

Tutte le spese, imposte e tasse, onorari professionali, inerenti e conseguenti al presente Accordo, comprese quelle per la stipula dell'Atto pubblico di eventuale registrazione dell'Accordo e per la eventuale convenzione definitiva (PUA), sono a carico della parte privata con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e in particolare dei benefici di legge n° 666 del 28/6/43.

Fumane (VR), 22/02/2024

(firma)   
IL PROPONENTE

Allegati:

1. Allegato B – “Pareri Tecnico – Ambientale, Manifestazione di Interesse n. 2, 5, 21, 45 e 49” alla stessa DGC n. 12 del 20/02/2024.



# COMUNE DI FUMANE

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

## ALLEGATO ALL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO SOTTOFORMA DI ACCORDO N° 24

NOMINATIVO ACCORDO:		ACCORDO N° 24	
ATO di appartenenza	Localizzazione	Richiesta prot. n°	
A.P. 01	Fumane, Loc. Sottosengla	3550/2021 – 3792/2023 – 8445/2023	
<b>Modalità di intervento</b>		<input type="checkbox"/> Intervento edilizio diretto <input type="checkbox"/> Piano Attuativo <input type="checkbox"/> Altro: ///	
<b>Descrizione richiesta</b>		Si rimanda a quanto indicato nel parere tecnico e parere agronomico ambientale di cui al seguente Allegato 1 costituente parte integrante al presente Atto (Prot. 914/2024 - Allegato B - DGC n. 12/2024).  Individuazione: Foglio 3 mappali 548-570-571-572	
<b>Dati proposti intervento:</b>	Superficie coperta: mq ///	Volume max ampliamento residenziale: mc: ///	Volume altra destinazione: mc: ///
<b>Norme tecniche Intervento:</b>		Si rimanda a quanto indicato nel parere tecnico e parere agronomico ambientale di cui al seguente Allegato 1 costituente parte integrante al presente Atto (Prot. 914/2024 - Allegato B - DGC n. 12/2024)	
<b>Prescrizioni per l'attuazione dell'intervento:</b>		Prescrizioni: - Si rimanda a quanto indicato nel parere tecnico e parere agronomico ambientale di cui al seguente Allegato 1 costituente parte integrante al presente Atto (Prot. 914/2024 - Allegato B - DGC n. 12/2024). -	
<b>Beneficio pubblico a favore del Comune di Fumane:</b>		• Contributo perequativo: mq 3.750 x €/mc 7= € 26.250,00  TOT BENEFICIO PUBBLICO = € 26.250,00	
<b>Modalità versamento beneficio pubblico</b>		100% entro l'Approvazione definitiva del P.I.	

*Handwritten signature*



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

### ALLEGATO 1

Comune di Fumane - Protocollo n.0000914/2024 del 01-02-2024

#### MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 45

**PROTOCOLLO:** N. 3550 del 30/04/2021 + INT. N.3787 del 10/05/2023 (Elaborati grafici Facciotti Snc); INT. N.3792 del 10/05/2023 (Elaborati grafici Marconi Pietre Srl); INT. N.4420 del 29/05/2023 (Elaborati Grafici Zivedue Sas); INT. N.4546 del 05/06/2023 (Elaborati Grafici Simeoni Francesco); INT. N.5861 del 17/07/2023 (Elaborati grafici Pietre Breonio); INT. N.5894 del 18/07/2023 (Inclusione M.I. ditta Simeoni Francesco); INT. N.6144 del 31/07/2023 (Nuova proposta perimetrazione ditta Simeoni Francesco); INT. N. 7983 del 09/10/2023 (Elaborati Grafici Zivedue Sas); INT. N.8432 del 23/10/2023 (Elaborati grafici Pietre Breonio); INT. N.8445 DEL 23/10/2023 (Elaborati grafici Marconi Pietre Srl); INT. N.8446 del 23/10/2023 (Elaborati grafici Facciotti Snc); INT. N.8447 del 23/10/2023 (Elaborati Grafici Simeoni Francesco).

**PROPONENTE:** FACCOTTI SNC – IMMOBILIARE ZIVEDUE SAS – MARCONI PIETRE SNC  
- PIETRE BREONIO SNC – SIMEONI FRANCESCO  
**LOCALITÀ:** GORGUSELLO – LE LOVARE

#### RICHIESTA

Con l'originaria manifestazione di interesse, presentata congiuntamente a nome di quattro delle cinque ditte sopraindicate (con iniziale esclusione della ditta Simeoni Francesco), alquanto corposa e articolata, i proponenti chiedevano in sostanza la modifica del PI vigente individuando gli ambiti dei capannoni esistenti e loro pertinenze come aree produttive artigianali; ambiti e fabbricati attualmente ricompresi all'interno della perimetrazione delle rispettive concessioni di cava, tuttora vigenti con differenti scadenze. La richiesta era formulata al fine di poter mantenere in essere i fabbricati e l'attività svolta all'interno degli stessi in quanto le opere edili e gli impianti tecnologici esistenti sono regolarmente autorizzati con permessi di costruire subordinati alla loro stretta connessione all'attività di cava e una volta esaurita la cava, dovrebbero essere demoliti.

Con le successive numerose integrazioni, conseguenti ad una serie di incontri tra l'Amministrazione Comunale, i professionisti estensori del P.I. e i Tecnici delle ditte proponenti la manifestazione di interesse, venivano fornite per ciascuna attività 3 tavole grafiche contenenti riferimenti cartografici (estratti mappa catastale, P.A.T. e P.I. vigenti), piano quotato, planimetria stato attuale, reti tecnologiche e impianti tecnologici, viste aeree e planimetria di progetto con parametri urbanistici e proposta di perimetrazione degli ambiti da stralciare dalla concessione di cava.

Per completezza di informazione, pur rimandando ad una completa lettura della manifestazione di interesse per una più esaustiva comprensione, si evidenzia che a fronte dell'originaria trasformazione di zona richiesta i proponenti si impegnavano alla sistemazione della viabilità in zona montana nel comprensorio estrattivo di Gorgusello, utilizzando a tal fine il contributo perequativo, costi di costruzione e monetizzazione degli standard urbanistici derivanti dalla modifica urbanistica.

#### PARERE TECNICO

Gli ambiti oggetto della presente manifestazione di interesse sono localizzati a N/E della frazione di

10



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

Comune di Fumane - Protocollo n.0000914/2024 del 01-02-2024

Gorgusello; trattasi di un comprensorio da tempo vocato all'attività estrattiva, con distinte concessioni di cava ancora attive, alcune delle quali con perimetrazione adiacente.

Dal punto di vista urbanistico nel P.I. vigente l'intero comprensorio è localizzato in zona agricola con sovrapposti numerosi vincoli di carattere paesaggistico e ambientale.

Nel P.A.T. vigente (Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità e art. 25 N.T.O.) la zona in questione è individuata come "Ambito territoriale di valorizzazione", con una serie di indicazioni e prescrizioni che paiono rivolte ad eventuali trasformazioni successive all'esaurimento dell'attività di cava, indirizzate al miglioramento della qualità urbana in una zona del territorio comunale isolata da contesti urbani e particolarmente sensibile dal punto di vista ambientale.

Nel P.I. vigente, nel breve articolo 43 delle N.T.O., si rimanda di fatto al Piano Regionale delle attività di cava ed alla relativa disciplina nazionale e regionale per le attività di cava.

Si evidenzia inoltre che la zona in questione è estranea agli "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata" di cui alla L.R. 14/2017 (vedasi al riguardo la vigente Variante 1/2022 al P.A.T.).

Ad abundantiam si aggiunge che è da tempo in corso un contenzioso giudiziario tra le ditte titolari delle attività di cava e l'Amministrazione Comunale di Fumane, inerente le cosiddette attività di 2ª lavorazione che sarebbero svolte all'interno dei capannoni in questione.

Alla luce di quanto precedentemente esposto, non si ritiene accoglibile l'originaria richiesta contenuta nella manifestazione di interesse di individuare delle vere e proprie "Zone produttive artigianali di tipo D", che tra l'altro comporterebbero automaticamente un rilevante computo di consumo di suolo, preferendo invece perimetrare i capannoni esistenti e le relative aree scoperte di pertinenza utilizzate per la lavorazione e/o il deposito e stoccaggio del materiale come "Attività produttive fuori zona", mantenendo comunque la zonizzazione come zona agricola, con una serie di condizioni di seguito elencate, che dovranno essere trasposte sia nella relativa scheda afferente a ciascuna attività/ditta, sia nell'accordo pubblico/privato complessivo necessario per la modifica del vigente P.I.

Successivamente alla definitiva approvazione del P.I., gli ambiti così perimetrati potranno essere stralciati dal perimetro della concessione di cava (come informalmente concordato con i funzionari responsabili del Settore Cave della Regione Veneto), tramite apposita procedura che dovrà essere attivata dalle singole ditte concessionarie finalizzata alla modifica della concessione di cava attualmente in essere.

Si evidenzia che le porzioni di territorio che verranno perimetrare nelle tavole di progetto del P.I. come "Attività produttive fuori zona" riguardano aree, di pertinenza dei fabbricati nati in connessione all'attività estrattiva, che hanno perduto del tutto la funzione agricolo-produttiva nonché ogni interesse dal punto di vista naturalistico, come rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti e come ancor più evidente dell'osservazione delle foto aeree dei siti, alcune delle quali contenute nelle tavole integrative alla manifestazione di interesse.

In estrema sintesi il recepimento parziale della manifestazione di interesse è condizionato a quanto segue:



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

Comune di Fumane - Protocollo n.0000914/2024 del 01-02-2024

Il Soggetto proponente si impegna, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, al soddisfacimento dei seguenti obiettivi, come anche riportati nella Scheda tecnica del compendio e nel presente parere tecnico ambientale allegato alla deliberazione di Giunta comunale n.....:

- a) Successivamente all'approvazione della Variante al P.I. l'ambito perimetrato d'intervento sarà stralciato dal perimetro della concessione di cava, tramite procedura presso la Regione Veneto che dovrà essere attivata dal Soggetto proponente, con spese ed oneri (compresi i costi per eventuali frazionamenti) completamente a carico del Soggetto proponente medesimo;
- b) Qualora alla scadenza della concessione per l'attività di cava non sia stato definitivamente effettuato lo stralcio di cui al precedente punto a) e/o comunque alla cessazione dell'attività di lavorazione della pietra come attività produttiva fuori zona, i fabbricati/capannoni dovranno essere demoliti o, in alternativa, potranno rimanere in loco esclusivamente con destinazione agricola, decadendo automaticamente la perimetrazione e l'individuazione di attività fuori zona;
- c) Dall'approvazione del P.I. sono ammesse nell'ambito perimetrato d'intervento esclusivamente le attività connesse alle lavorazioni del materiale lapideo note come Prima e Seconda lavorazione, fatto salvo quanto riportato al precedente punto b);
- d) Il Soggetto proponente si impegna a non alienare e/o affittare a terzi (esclusi coniugi, parenti ed affini entro il primo grado) l'immobile e l'attività oggetto del presente accordo, senza il preventivo nulla - osta scritto del Comune in merito al requisito del precedente punto c);
- e) Non è ammessa alcuna nuova costruzione nell'ambito di intervento in esame né alcun ampliamento dei fabbricati esistenti e non è possibile fruire di premialità volumetriche, né potrà essere richiesta, anche dopo lo stralcio di cui al precedente punto a), alcuna nuova costruzione all'interno del perimetro della concessione di cava;
- f) Eventuali corpi di fabbrica e/o baracche e tettoie non legittimamente assentiti dovranno essere demoliti;
- g) Il Soggetto proponente si impegna alla realizzazione di quanto indicato nelle relative planimetrie di progetto e a realizzare, a propria cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione mancanti o carenti, nonché, in particolare, la manutenzione della viabilità di accesso al sito in questione (strade comunali e vicinali);
- h) Il Soggetto proponente si impegna anche a realizzare opere di mitigazione e, in particolare, dovrà provvedere, alla cessazione delle attività, ad un adeguato ripristino ambientale nelle aree di pertinenza dei fabbricati;
- i) Il Soggetto proponente si impegna, entro 60 giorni dall'approvazione della Variante al P.I., ad abbandonare, a spese compensate, ogni azione legale ovvero i procedimenti giudiziari attualmente pendenti nei confronti del Comune e relativi all'area oggetto del presente accordo.



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

Comune di Fumane - Protocollo n.0000914/2024 del 01-02-2024

L'accertato mancato rispetto degli obblighi ed impegni assunti con l'accordo pubblico privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004, comporterà la risoluzione dell'accordo medesimo e la conseguente decadenza della relativa Variante al P.I., senza che il Proponente abbia nulla a pretendere dal Comune.

Alla luce di quanto sopra esposto, la manifestazione di interesse si configura come parzialmente accoglibile, nei termini e alle condizioni elencate.

### PARERE DI CARATTERE AGRONOMICICO AMBIENTALE

Le aree ricadono in vincolo paesaggistico. Per le fragilità l'area risulta in parte in area non idonea e in parte in area idonea a condizione, per le trasformabilità risulta in area di corridoio ecologico. L'uso del suolo Corine Land Cover individua le aree come "1311 - Aree estrattive attive".

Si tratta di aree di pertinenza delle cave non più utilizzate occupate esclusivamente da superfici antropizzate. Hanno perso completamente la funzione agricola produttiva e per gli aspetti naturalisti sono prive di ogni elemento di rilevanza ambientale e di biodiversità.

Sotto il profilo ambientale la sostenibilità ambientale è condizionata dai seguenti punti:

- a) Dovranno essere previste opere di piantumazione con formazioni vegetali autoctone di pronto effetto volte a favorire l'inserimento ambientale. La progettazione dovrà avvenire mediante la predisposizione di una relazione agronomica a firma di tecnico abilitato e una tavola grafica per la ricomposizione ambientale complessiva dell'area, indicando numero di piante, arbusti e loro localizzazione nonché un piano triennale di manutenzione. L'altezza delle piante arboree all'impianto non potrà essere inferiore ad 180 cm;
- b) Le sistemazioni esterne, al fine di favorire la qualità paesaggistica, dovranno prevedere eliminazione di depositi di materiale non stoccato, salvo adeguata dimostrazione del riutilizzo in loco;
- c) Per le diverse destinazioni dovrà essere prevista una relazione tecnica che dimostri il recupero e gestione delle acque meteoriche dei fabbricati e piazzali, ciò in coerenza con la normativa di settore;
- d) Sistemazioni dei fronti di cava eventualmente ancora presenti a fini di un miglior inserimento paesaggistico con l'obiettivo di favorire la naturalizzazione degli stessi;
- e) Saranno favoriti eventuali riporti di terreno vegetale sulle superfici rocciose la fine di garantire un più efficace processo di rinaturalizzazione;
- f) Al fine di garantire una ulteriore riqualificazione del patrimonio edilizio la colorazione esterna dei fabbricati dovrà impiegare le tinte dei colori naturali (terre);
- g) Le aree di pertinenza che non avranno più funzione e/o specifico utilizzo dovranno essere destinate nel progetto a funzioni coerenti con il contesto circostante prediligendo il recupero a fini naturalistici e/o agricoli.





# COMUNE DI FUMANE

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

## SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

**SCHEMA DI PROPOSTA DI "ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004"**

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO – ACCORDO N° 19**



Comune di Fumane (VR)

22/02/2024

0001623

Tit. V.L3

Servizio Edilizia Privata

PROPONENTE: Sig. FACCIOTTI MAURO  
SOCIO / PROCURATORE SPECIALE - Ditta "FACCIOTTI S.N.C. DI FACCIOTTI LUCA E MAURO"

Il sottoscritto FACCIOTTI MAURO (C.F. FCCMRA73L21L781Y) nato a VERONA il 21/07/1973, residente a FUMANE (VR) CAP 37022, in via ALDO MORO, n. 32, in qualità di Socio – Procuratore Speciale della ditta "FACCIOTTI S.N.C. DI FACCIOTTI LUCA E MAURO" con sede a FUMANE (VR), CAP 37022, Via MONTE CROSETTA n. 15/B, di qui in avanti indicato/a come "Proponente";

### DATO ATTO CHE

- il Proponente è proprietario pieno ed esclusivo (ovvero è nella disponibilità) degli immobili siti nel Comune di Fumane aventi una superficie catastale oggetto di Manifestazione pari a 4.935 mq e identificati catastalmente al foglio n. 3, mappali 559 – 573 (parte), di qui in avanti indicata unitariamente come "l'Area";
- per tale Area il PI prevede la destinazione urbanistica di ZTO E - Agricola, mentre il PAT vigente prevede la destinazione urbanistica di "Ambito territoriale di valorizzazione";
- il Proponente ha presentato in data 30/04/2021 prot. n. 3550 una "Manifestazione di interesse" affinché venga assunto nel PI del Comune una iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico, da perfezionare in forma di proposta di accordo in sede di tavolo tecnico tra il Comune e il Proponente, e successivamente ha presentato integrazioni acquisite al protocollo generale del Comune di Fumane il 10/05/2023 al n. 3787;
- il Proponente, a seguito di convocazione per incontro di chiarimento richiesto dall'Amministrazione Comunale tenutosi in data 21/09/2023, ha presentato integrazioni il 23/10/2023 al n. 8446;
- la proposta avanzata, a seguito delle integrazioni pervenute, risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- la suddetta proposta di accordo è risultata, a seguito della deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 20/02/2024 "SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI: MANIFESTAZIONI DI INTERESSE, PARERI TECNICO/AMBIENTALI - PARTE 2. PRESA D'ATTO" (Pareri Tecnico/Ambientali prot. 914 del 01/02/2024), come meritevole di condivisione;



# COMUNE DI FUMANE

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

- preso atto che con DGC n. 12 del 20/02/2024, la Giunta del Comune di Fumane (VR) ha approvato le seguenti prescrizioni, ulteriori a quanto contenuto nel Parere Tecnico/Ambientale (prot. 914 del 01/02/2024), riguardanti la Manifestazione di Interesse n. 45, come di seguito riportate:
  - *"siano considerate e messe in atto tutte le prescrizioni ed attenzioni volte ad evitare inquinamento del suolo, delle acque e/o dell'aria, a causa delle lavorazioni concesse;*
  - *la manutenzione della viabilità di accesso ai siti in questione deve riguardare tutto il percorso stradale dalla SP 33 del Pastello fino ad ogni singolo accesso agli ambiti di Cava o di Attività Fuori Zona, e fino al ricongiungimento alla strada comunale della località di Gorgusello; sui medesimi tratti stradali i Richiedenti dovranno curare anche lo sgombero da neve."*

## CONSIDERATO CHE

- il Privato asserisce e conferma che la proposta non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- il Comune, vista la sopraccitata deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 20/02/2024 di valutazione e condivisione della proposta di accordo, ha ritenuto la proposta in oggetto condivisibile e di rilevante interesse pubblico, in quanto:
  - dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT;
  - dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni e agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi;
  - dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione da parte del Comune di un contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, riconosciuto come beneficio pubblico al Comune, per un valore economico quantificato in **34.545,00 Euro (trentaquattromilacinquecentoquarantacinque/00)**, così come dettagliatamente indicato nell'Allegato A - "Elenco Manifestazioni di Interesse pervenute. Solo per le M.I: n. 2, 5, 21, 45 e 49." alla stessa DGC n. 12 del 20/02/2024;
- il presente accordo verrà adottato sottoforma di Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscritto dal Proponente con l'adozione della variante al Piano degli Interventi per essere in seguito sottoscritto da entrambe le parti (Comune e Proponente) a seguito dell'adozione della Variante stessa e prima della sua approvazione ai sensi dell'art. 18 della LRV n° 11/2004;
- l'Accordo diventerà operativo solo previo sottoscrizione congiunta tra Comune e Proponente a seguito dell'adozione della Variante al PI cui l'accordo accede e previo versamento del Contributo perequativo previsto, e attuabile a livello edilizio previo rilascio delle opportune ordinarie autorizzazioni edilizie.

## PROPONE QUANTO SEGUE

### Art.1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.



# COMUNE DI FUMANE

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

## Art.2 – Finalità

Le parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto dell'Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

a) il **Proponente**, a garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti:

1. *si impegna a versare al Comune la somma di € 34.545,00 Euro (trentaquattromilacinquecentoquarantacinque/00) corrispondente al contributo perequativo da versare entro l'approvazione della Variante stessa, nelle modalità previste dall'Amministrazione;*

## Art.3 – Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire.

In tale sede potranno essere introdotte modifiche migliorative e non sostanziali che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

## Art.4 – Validità dell'accordo

In sede di approvazione del PI, o con un nuovo PI, l'Amministrazione potrà far decadere le previsioni relative all'Accordo per quelle aree in cui, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI approvato dal Consiglio comunale, non siano stati approvati i pertinenti progetti esecutivi o, laddove previsti, i relativi PUA; in tale ipotesi, il proponente privato non potrà alcunché recriminare degli importi di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione versati, comunque dovuti all'Amministrazione se non nel caso di inadempienza provata da parte dell'Amministrazione comunale stessa.

## Art.5 – Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

## Art.6 – Obbligazioni di carattere generale

Il Proponente assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi e i diritti oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora al Proponente dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

*Amministratore*



# COMUNE DI FUMANE

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

## **Art.7 – Recesso e controversie**

Il Comune per ragione di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo.

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11 comma 5 della Legge 241/90 alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo.

## **Art.8 – Spese e tasse**

Tutte le spese, imposte e tasse, onorari professionali, inerenti e conseguenti al presente Accordo, comprese quelle per la stipula dell'Atto pubblico di eventuale registrazione dell'Accordo e per la eventuale convenzione definitiva (PUA), sono a carico della parte privata con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e in particolare dei benefici di legge n° 666 del 28/6/43.

Fumane (VR), 22/02/2024

(firma)   
IL PROPONENTE

Allegati:

1. Allegato B – "Pareri Tecnico – Ambientale, Manifestazione di Interesse n. 2, 5, 21, 45 e 49" alla stessa DGC n. 12 del 20/02/2024.



# COMUNE DI FUMANE

AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

## ALLEGATO ALL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO SOTTOFORMA DI ACCORDO N° 19

NOMINATIVO ACCORDO:		ACCORDO N° 19	
ATO di appartenenza	Localizzazione	Richiesta prot. n°	
A.P. 01	Fumane, Loc. Le Lovare	3550/2021 – 3787/2023 – 8446/2023	
<b>Modalità di intervento</b>		<input type="checkbox"/> Intervento edilizio diretto <input type="checkbox"/> Piano Attuativo <input type="checkbox"/> Altro: ///	
<b>Descrizione richiesta</b>		Si rimanda a quanto indicato nel parere tecnico e parere agronomico ambientale di cui al seguente Allegato 1 costituente parte integrante al presente Atto (Prot. 914/2024 - Allegato B - DGC n. 12/2024).  Individuazione: Foglio 3 mappali 559 – 573 (parte)	
<b>Dati proposti intervento:</b>	Superficie coperta: mq ///	Volume max ampliamento residenziale: mc: ///	Volume altra destinazione: mc://
<b>Norme tecniche Intervento:</b>		Si rimanda a quanto indicato nel parere tecnico e parere agronomico ambientale di cui al seguente Allegato 1 costituente parte integrante al presente Atto (Prot. 914/2024 - Allegato B - DGC n. 12/2024)	
<b>Prescrizioni per l'attuazione dell'intervento:</b>		Prescrizioni: - Si rimanda a quanto indicato nel parere tecnico e parere agronomico ambientale di cui al seguente Allegato 1 costituente parte integrante al presente Atto (Prot. 914/2024 - Allegato B - DGC n. 12/2024). -	
<b>Beneficio pubblico a favore del Comune di Fumane:</b>		• Contributo perequativo: mq 4.935 x €/mc 7= € 34.545,00  TOT BENEFICIO PUBBLICO = € 34.545,00	
<b>Modalità versamento beneficio pubblico</b>		100% entro l'Approvazione definitiva del P.I.	

*Handwritten signature: Antonio*



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

### ALLEGATO 1

Comune di Fumane - Protocollo n.0000914/2024 del 01-02-2024

#### MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 45

PROTOCOLLO: N. 3550 del 30/04/2021 + INT. N.3787 del 10/05/2023 (Elaborati grafici Facciotti Snc); INT. N.3792 del 10/05/2023 (Elaborati grafici Marconi Pietre Srl); INT. N.4420 del 29/05/2023 (Elaborati Grafici Zivedue Sas); INT. N.4546 del 05/06/2023 (Elaborati Grafici Simeoni Francesco); INT. N.5861 del 17/07/2023 (Elaborati grafici Pietre Breonio); INT. N.5894 del 18/07/2023 (Inclusione M.I. ditta Simeoni Francesco); INT. N.6144 del 31/07/2023 (Nuova proposta perimetrazione ditta Simeoni Francesco); INT. N. 7983 del 09/10/2023 (Elaborati Grafici Zivedue Sas); INT. N.8432 del 23/10/2023 (Elaborati grafici Pietre Breonio); INT. N.8445 DEL 23/10/2023 (Elaborati grafici Marconi Pietre Srl); INT. N.8446 del 23/10/2023 (Elaborati grafici Facciotti Snc); INT. N.8447 del 23/10/2023 (Elaborati Grafici Simeoni Francesco).

PROPONENTE: **FACCIOTTI SNC – IMMOBILIARE ZIVEDUE SAS – MARCONI PIETRE SNC**  
- PIETRE BREONIO SNC – SIMEONI FRANCESCO  
LOCALITÀ: **GORGUSELLO – LE LOVARE**

#### RICHIESTA

Con l'originaria manifestazione di interesse, presentata congiuntamente a nome di quattro delle cinque ditte sopraindicate (con iniziale esclusione della ditta Simeoni Francesco), alquanto corposa e articolata, i proponenti chiedevano in sostanza la modifica del P.I. vigente individuando gli ambiti dei capannoni esistenti e loro pertinenze come aree produttive artigianali; ambiti e fabbricati attualmente ricompresi all'interno della perimetrazione delle rispettive concessioni di cava, tuttora vigenti con differenti scadenze. La richiesta era formulata al fine di poter mantenere in essere i fabbricati e l'attività svolta all'interno degli stessi in quanto le opere edili e gli impianti tecnologici esistenti sono regolarmente autorizzati con permessi di costruire subordinati alla loro stretta connessione all'attività di cava e una volta esaurita la cava, dovrebbero essere demoliti.

Con le successive numerose integrazioni, conseguenti ad una serie di incontri tra l'Amministrazione Comunale, i professionisti estensori del P.I. e i Tecnici delle ditte proponenti la manifestazione di interesse, venivano fornite per ciascuna attività 3 tavole grafiche contenenti riferimenti cartografici (estratti mappa catastale, P.A.T. e P.I. vigenti), piano quotato, planimetria stato attuale, reti tecnologiche e impianti tecnologici, viste aeree e planimetria di progetto con parametri urbanistici e proposta di perimetrazione degli ambiti da stralciare dalla concessione di cava.

Per completezza di informazione, pur rimandando ad una completa lettura della manifestazione di interesse per una più esaustiva comprensione, si evidenzia che a fronte dell'originaria trasformazione di zona richiesta i proponenti si impegnavano alla sistemazione della viabilità in zona montana nel comprensorio estrattivo di Gorgusello, utilizzando a tal fine il contributo perequativo, costi di costruzione e monetizzazione degli standard urbanistici derivanti dalla modifica urbanistica.

#### PARERE TECNICO

Gli ambiti oggetto della presente manifestazione di interesse sono localizzati a NE della frazione di

10

*Handwritten signature*



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

Comune di Fumane - Protocollo n.0000914/2024 del 01-02-2024

Gorgusello; trattasi di un comprensorio da tempo vocato all'attività estrattiva, con distinte concessioni di cava ancora attive, alcune delle quali con perimetrazione adiacente.

Dal punto di vista urbanistico nel P.I. vigente l'intero comprensorio è localizzato in zona agricola con sovrapposti numerosi vincoli di carattere paesaggistico e ambientale.

Nel P.A.T. vigente (Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità e art. 25 N.T.O.) la zona in questione è individuata come "Ambito territoriale di valorizzazione", con una serie di indicazioni e prescrizioni che paiono rivolte ad eventuali trasformazioni successive all'esaurimento dell'attività di cava, indirizzate al miglioramento della qualità urbana in una zona del territorio comunale isolata da contesti urbani e particolarmente sensibile dal punto di vista ambientale.

Nel P.I. vigente, nel breve articolo 43 delle N.T.O., si rimanda di fatto al Piano Regionale delle attività di cava ed alla relativa disciplina nazionale e regionale per le attività di cava.

Si evidenzia inoltre che la zona in questione è estranea agli "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata" di cui alla L.R. 14/2017 (vedasi al riguardo la vigente Variante 1/2022 al P.A.T.).

Ad abundantiam si aggiunge che è da tempo in corso un contenzioso giudiziario tra le ditte titolari delle attività di cava e l'Amministrazione Comunale di Fumane, inerente le cosiddette attività di 2ª lavorazione che sarebbero svolte all'interno dei capannoni in questione.

Alla luce di quanto precedentemente esposto, non si ritiene accoglibile l'originaria richiesta contenuta nella manifestazione di interesse di individuare delle vere e proprie "Zone produttive artigianali di tipo D", che tra l'altro comporterebbero automaticamente un rilevante computo di consumo di suolo, preferendo invece perimetrare i capannoni esistenti e le relative aree scoperte di pertinenza utilizzate per la lavorazione e/o il deposito e stoccaggio del materiale come "Attività produttive fuori zona", mantenendo comunque la zonizzazione come zona agricola, con una serie di condizioni di seguito elencate, che dovranno essere trasposte sia nella relativa scheda afferente a ciascuna attività/ditta, sia nell'accordo pubblico/privato complessivo necessario per la modifica del vigente P.I..

Successivamente alla definitiva approvazione del P.I., gli ambiti così perimetrati potranno essere stralciati dal perimetro della concessione di cava (come informalmente concordato con i funzionari responsabili del Settore Cave della Regione Veneto), tramite apposita procedura che dovrà essere attivata dalle singole ditte concessionarie finalizzata alla modifica della concessione di cava attualmente in essere.

Si evidenzia che le porzioni di territorio che verranno perimetrare nelle tavole di progetto del P.I. come "Attività produttive fuori zona" riguardano aree, di pertinenza dei fabbricati nati in connessione all'attività estrattiva, che hanno perduto del tutto la funzione agricolo-produttiva nonché ogni interesse dal punto di vista naturalistico, come rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti e come ancor più evidente dell'osservazione delle foto aeree dei siti, alcune delle quali contenute nelle tavole integrative alla manifestazione di interesse.

In estrema sintesi il recepimento parziale della manifestazione di interesse è condizionato a quanto segue:

*Antonio Casar*



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

Comune di Fumane - Protocollo n.0000914/2024 del 01-02-2024

Il Soggetto proponente si impegna, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, al soddisfacimento dei seguenti obiettivi, come anche riportati nella Scheda tecnica del compendio e nel presente parere tecnico ambientale allegato alla deliberazione di Giunta comunale n.....:

- a) Successivamente all'approvazione della Variante al P.I. l'ambito perimetrato d'intervento sarà stralciato dal perimetro della concessione di cava, tramite procedura presso la Regione Veneto che dovrà essere attivata dal Soggetto proponente, con spese ed oneri (compresi i costi per eventuali frazionamenti) completamente a carico del Soggetto proponente medesimo;
- b) Qualora alla scadenza della concessione per l'attività di cava non sia stato definitivamente effettuato lo stralcio di cui al precedente punto a) e/o comunque alla cessazione dell'attività di lavorazione della pietra come attività produttiva fuori zona, i fabbricati/capannoni dovranno essere demoliti o, in alternativa, potranno rimanere in loco esclusivamente con destinazione agricola, decadendo automaticamente la perimetrazione e l'individuazione di attività fuori zona;
- c) Dall'approvazione del P.I. sono ammesse nell'ambito perimetrato d'intervento esclusivamente le attività connesse alle lavorazioni del materiale lapideo note come Prima e Seconda lavorazione, fatto salvo quanto riportato al precedente punto b);
- d) Il Soggetto proponente si impegna a non alienare e/o affittare a terzi (esclusi coniugi, parenti ed affini entro il primo grado) l'immobile e l'attività oggetto del presente accordo, senza il preventivo nulla – osta scritto del Comune in merito al requisito del precedente punto c);
- e) Non è ammessa alcuna nuova costruzione nell'ambito di intervento in esame né alcun ampliamento dei fabbricati esistenti e non è possibile fruire di premialità volumetriche, né potrà essere richiesta, anche dopo lo stralcio di cui al precedente punto a), alcuna nuova costruzione all'interno del perimetro della concessione di cava;
- f) Eventuali corpi di fabbrica e/o baracche e tettoie non legittimamente assentiti dovranno essere demoliti;
- g) Il Soggetto proponente si impegna alla realizzazione di quanto indicato nelle relative planimetrie di progetto e a realizzare, a propria cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione mancanti o carenti, nonché, in particolare, la manutenzione della viabilità di accesso al sito in questione (strade comunali e vicinali);
- h) Il Soggetto proponente si impegna anche a realizzare opere di mitigazione e, in particolare, dovrà provvedere, alla cessazione delle attività, ad un adeguato ripristino ambientale nelle aree di pertinenza dei fabbricati;
- i) Il Soggetto proponente si impegna, entro 60 giorni dall'approvazione della Variante al P.I., ad abbandonare, a spese compensate, ogni azione legale ovvero i procedimenti giudiziari attualmente pendenti nei confronti del Comune e relativi all'area oggetto del presente accordo.

*Tommaso Bous*



# COMUNE DI FUMANE

## AREA TECNICA – UFFICIO URBANISTICA

Comune di Fumane - Protocollo n.0000914/2024 del 01-02-2024

L'accertato mancato rispetto degli obblighi ed impegni assunti con l'accordo pubblico privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004, comporterà la risoluzione dell'accordo medesimo e la conseguente decadenza della relativa Variante al P.L., senza che il Proponente abbia nulla a pretendere dal Comune.

Alla luce di quanto sopra esposto, la manifestazione di interesse si configura come parzialmente accoglibile, nei termini e alle condizioni elencate.

### PARERE DI CARATTERE AGRONOMICICO AMBIENTALE

Le aree ricadono in vincolo paesaggistico. Per le fragilità l'area risulta in parte in area non idonea e in parte in area idonea a condizione, per le trasformabilità risulta in area di corridoio ecologico. L'uso del suolo Corine Land Cover individua le aree come "1311 - Aree estrattive attive".

Si tratta di aree di pertinenza delle cave non più utilizzate occupate esclusivamente da superfici antropizzate. Hanno perso completamente la funzione agricola produttiva e per gli aspetti naturalisti sono prive di ogni elemento di rilevanza ambientale e di biodiversità.

Sotto il profilo ambientale la sostenibilità ambientale è condizionata dai seguenti punti:

- a) Dovranno essere previste opere di piantumazione con formazioni vegetali autoctone di pronto effetto volte a favorire l'inserimento ambientale. La progettazione dovrà avvenire mediante la predisposizione di una relazione agronomica a firma di tecnico abilitato e una tavola grafica per la ricomposizione ambientale complessiva dell'area, indicando numero di piante, arbusti e loro localizzazione nonché un piano triennale di manutenzione. L'altezza delle piante arboree all'impianto non potrà essere inferiore ad 180 cm;
- b) Le sistemazioni esterne, al fine di favorire la qualità paesaggistica, dovranno prevedere eliminazione di depositi di materiale non stoccato, salvo adeguata dimostrazione del riutilizzo in loco;
- c) Per le diverse destinazioni dovrà essere prevista una relazione tecnica che dimostri il recupero e gestione delle acque meteoriche dei fabbricati e piazzali, ciò in coerenza con la normativa di settore;
- d) Sistemazioni dei fronti di cava eventualmente ancora presenti a fini di un miglior inserimento paesaggistico con l'obiettivo di favorire la naturalizzazione degli stessi;
- e) Saranno favoriti eventuali riporti di terreno vegetale sulle superfici rocciose la fine di garantire un più efficace processo di rinaturalizzazione;
- f) Al fine di garantire una ulteriore riqualificazione del patrimonio edilizio la colorazione esterna dei fabbricati dovrà impiegare le tinte dei colori naturali (terre);
- g) Le aree di pertinenza che non avranno più funzione e/o specifico utilizzo dovranno essere destinate nel progetto a funzioni coerenti con il contesto circostante prediligendo il recupero a fini naturalistici e/o agricoli.

*Handwritten signature*

