

**ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO
AI SENSI DELL'ART. 6
E DELL'ART. 17, COMMA 4BIS, DELLA L.R. 11/2004**

COMUNE DI TORRI DEL BENACO
Provincia di VERONA
14 NOV. 2025
PROT.
24538

Tra
IL COMUNE DI TORRI DEL BENACO

e il

SIG. VEDOVELLI IVAN PAOLO
SIG. VEDOVELLI GRAZIANO

Mauro Gravina
Vedovelli Ivano

Il sottoscritto _____, C.F. _____, domiciliato per la carica in TORRI DEL BENACO, presso la sede comunale, che nella sua qualità di Responsabile del Settore URBANISTICA interviene ed agisce in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Torri del Benaco (codice fiscale e partita I.V.A 00661030239), giusto Decreto del Sindaco del _____ Prot. Gen. N. ___, di qui in avanti indicato come "il Comune", da una parte;

e

I sottoscritti,

- VEDOVELLI IVAN PAOLO - C.F. _____ - in qualità di in qualità di COMPROPRIETARIO dell'area in TORRI DEL BENACO catastalmente Fg.7 mapp.196-197-198
- VEDOVELLI GRAZIANO - C.F. _____, in qualità di COMPROPRIETARIO dell'area in TORRI DEL BENACO catastalmente Fg.7 mapp.196-197-198

di qui in avanti indicati come "Soggetto Attuatore", dall'altra parte;

PREMESSO CHE

- il Piano di Assetto del Territorio - PAT - elaborato in copianificazione con la Regione Veneto, validato dalla stessa struttura regionale in data 04.04.2014, è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.9 del 09.04.2014, Valutazione Ambientale Strategica approvata dalla Commissione Regionale VAS in data 08.03.2016, ed approvato in Conferenza di Servizi in data 06.10.2016 e ratificato con delibera della Provincia di Verona n.189 in data 29.12.2016;

- il Piano degli Interventi - P.I. n. 01 - è stato adottato in data 10.07.2017 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 e approvato in data 24.02.2018 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12, ripubblicato e approvato per taluni ambiti con deliberazione n. 47 del 17.10.2018;
- la prima variante al P.A.T. - P.A.T. 01 - è stata adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 in data 27.04.2018 e trasmesso alla Provincia di Verona per la definitiva approvazione con nota prot. n. 18450 in data 19.11.2018; la variante n. 1 al P.A.T. è stata approvata con deliberazione del Presidente della Provincia di Verona n. 27 in data 21.03.2019 con condizioni e prescrizioni, pubblicata all'albo pretorio online in data 25.03.2019 n. rep. 2019-170902-0001011;
- il piano degli Interventi - P.I. n. 02 - è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 in data 02.07.2020 e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 in data 30.06.2021;
- la seconda variante al P.A.T. - P.A.T. n. 02 - è stata adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 in data 30.05.2022, e approvata con modifiche d'ufficio con la delibera del Presidente della Provincia di Verona n.48 del 19/06/2025, pubblicato sul B.U.R. della Regione Veneto n.108 del 08/08/2025;
- il Piano degli Interventi - P.I. n. 02bis - è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 in data 29.06.2022 e approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 04 in data 13.01.2023;
- con deliberazione n. 211 in data 18.12.2020, la Giunta Comunale ha approvato un atto d'indirizzo per la formazione del Piano degli interventi del Comune nel quale vengono fornite le linee di indirizzo programmatico e le tematiche che dovranno essere oggetto di specifica trattazione da parte dell'atto di pianificazione;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 in data 27.07.2022, ai sensi dell'art. 18 della LRV n. 11/2004, è stato illustrato il documento programmatico del Sindaco al Consiglio Comunale inerente al P.I. n. 03, con contestuale avvio della fase di consultazione, partecipazione e concertazione con enti pubblici, associazioni economiche e sociali, nonché cittadini eventualmente interessati; il documento è stato successivamente integrato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 in data

24.10.2022, per l'elencazione di opere e lavori di particolare interesse pubblico da avviare prioritariamente in esito alla fase di concertazione pubblica;

- con deliberazione n. 148 in data 27.10.2022, la Giunta Comunale ha approvato un documento che costituisce atto di riferimento per la determinazione del contributo perequativo straordinario di urbanizzazione da applicarsi alle modificazioni territoriali introdotte dal Piano degli Interventi che generano un plusvalore ai sensi della lettera d-ter), comma 4, dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, dando mandato al responsabile dell'area tecnica urbanistica di predisporre specifico bando per la raccolta delle manifestazioni di interesse di enti, associazioni, cittadini e soggetti interessati;
- il bando per la raccolta delle manifestazioni di interesse e delle proposte di accordo pubblico privato è stato pubblicato in data 01.12.2022, con termine ultimo per la presentazione delle istanze fissato per il 28.02.2023, poi prorogato sino al 31.03.2023 con deliberazione di G.C. n. 33 in data 23.02.2023;
- durante il periodo di pubblicazione sono pervenute agli atti dell'ente n. 254 manifestazioni di interesse e proposte di accordo, oltre ad alcune fuori termine, aventi ad oggetto principalmente proposte per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale, talune con destinazione di prima abitazione, l'insediamento di nuovi complessi a destinazione alberghiera o turistico-ricettiva, la modifica dei gradi di protezione o l'introduzione di previsioni puntuali alle schede progetto degli edifici in centro storico, il riconoscimento di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, oltre ad alcune richieste di modifica o correzione di ambiti, perimetri o disposizioni di piano;
- con deliberazione della Giunta comunale n. 129 dell'11.08.2023, è stata dichiarata la chiusura della fase di concertazione pubblica e che, in considerazione dell'elevato numero di istanze presentate concernenti tematiche di varia natura e finalità, la cui analisi risulta onerosa per quantità e valutazione di merito, si è reso opportuno programmare la predisposizione di più piani degli interventi tematici in grado di rispondere alle priorità programmatiche della Amministrazione Comunale in relazione al primario interesse pubblico;
- da un punto di vista tecnico-operativo, è risultato infatti conveniente per la struttura

*Jacopo Ferraro
Vedoule Pisan*

tecnica dell'ente e per i consulenti incaricati operare con trattazione circoscritta dei temi trattati, al fine di velocizzare e semplificare la valutazione di coerenza urbanistica e compatibilità ambientale, oltre che rendere più agevole l'espressione dei pareri da rilasciarsi da parte dei soggetti preposti - Ministero, Regione e Provincia;

- a seguito di relazione redatta del tecnico incaricato della stesura del Piano degli Interventi - arch. Andrea Mantovani - a nostro protocollo con n. 23049 in data 11/08/2023, nelle istanze sono state suddivise per tipologia di intervento edilizio e raggruppate in gruppi tematici che possono originare tre o più piani di intervento, in considerazione dell'impatto territoriale, del consumo di suolo e della rilevanza delle trasformazioni richieste;
- è risultato di interesse preminente rispondere alle istanze finalizzate al soddisfacimento delle richieste abitative dei cittadini residenti nel comune da almeno 10 anni, con vincolo di non alienazione e locazione quindicennale, da soddisfarsi mediante l'individuazione di lotti destinati alla realizzazione della prima casa di abitazione;
- si è ritenuto anche di dare riscontro alle istanze riguardanti la schedatura degli edifici del Centro Storico e degli Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, alle richieste di riclassificazione dell'area artigianale di Albisano, oltre che alla correzione e/o precisazione di limiti, ingombri, disposizioni normative, errori cartografici, collegati ad una migliore attuazione degli interventi sul territorio comunale;
- si è ritenuto di demandare ad una ulteriore successiva fase, e quindi piano degli interventi, la valutazione delle rimanenti istanze, da effettuarsi comunque nel più breve tempo possibile, compatibilmente con il perfezionamento degli strumenti urbanistici in corso di definizione e elaborazione;
- il Soggetto Attuatore ha inteso avvalersi di detta facoltà prevista dal suddetto bando ed ha presentato idonea istanza al prot. 8823 del 28/02/2023 avente ad oggetto Manifestazione d'interesse per Proposta di accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. n. 11/04 - (Piano degli Interventi n. 3) PER L'AUMENTO DELLA SUPERFICIE EDIFICABILE E LA CONTESTUALE CESSIONE AL COMUNE DI UN'AREA PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI E ALLARGAMENTO STRADALE IN PROSSIMITÀ DEL CIMITERO DEL

- Giulio Benassi
Valentini*
- CAPOLUOGO, successivamente integrata con prot. 33219 del 14/12/2023;
 - che con deliberazione della Giunta comunale n. 61 del 22.03.2024, come successivamente integrata e modificata con deliberazione della Giunta comunale n. 200/2025 del 10/11/2025, detta Manifestazione d'interesse è stata, con modifiche, valutata favorevolmente;
 - che l'area di cui trattasi è ricompresa in tutto o in parte nelle Zone (VINCOLO CIMITERIALE) VP, E, B5/5-16 e B6 di salvaguardia, del vigente Piano degli Interventi del Comune di Torri del Benaco;
 - che per l'attuazione della suddetta trasformazione urbanistica/edilizia è stata calcolata la quota perequativa/contributo perequativo di **€ 39.900,00** (Euro trentanove mila novecento/00), ai sensi dei criteri per la stima di detto beneficio pubblico di cui alla D.G.C. n. 148 del 27.10.2022, per il trasferimento della capacità edificatoria per prima casa di abitazione, con assegnazione di nuova volumetria, su area contraddistinta al Fg. 7 mapp.le 953, che viene assolto in parte con la cessione dell'area identificata al Foglio 7 mapp.le parte 197 e un importo quantificato, in base alla predetta deliberazione, in euro **€ 16.940,00** (Euro sedicimila novecento quaranta/00);

DATO ATTO CHE

- Il Soggetto Attuatore è proprietario/comproprietario per atto _____ degli immobili siti in Comune di Torri del Benaco identificati catastalmente al foglio n. 7, mapp.li 196-197-198-953;
- La potenzialità edificatoria, attribuita all'area contraddistinta nel vigente PI come zona B5/5-16 pari a mc. 1.100, verrà riassegnata come di seguito:
 - mc. 550 permangono nell'area contraddistinta come B5/5-16 (di altra proprietà);
 - mc. 270 vengono assegnati all'area di nuova formazione contraddistinta come B5/5-85 di proprietà del Soggetto Attuatore, individuata al catasto terreni al Fg.7 mapp.li 196-197;
 - mc 280, con aumento di volumetria paria mc. 140, per un totale di mc. 420, assegnati ad un lotto di circa mq 1.100 di nuova formazione, individuato nel vigente P.I. come zona E agricola, con classificazione di zona C1p/20 - Residenziale Prima Casa - contraddistinto al Fg.7 mappale parte 953;

- la Proposta prevede, per l'Area di atterraggio della volumetria in trasferimento, nello spirito di una reciproca collaborazione, la trasformazione in Z.T.O. C1p/20, compresa nella A.T.O. n. 1 del PAT vigente; per l'area in cessione invece è prevista la conferma della attuale destinazione urbanistica di tipo VP-Verde Privato;
- In conseguenza delle modifiche sopraindicate, parte dell'area contraddistinta al catasto terreni al foglio 7 mappali 196-197, attualmente contraddistinti nel vigente P.I. in zona B5/5-16 di completamento edilizio sarà riclassificata in zona di tipo E agricola;
- Parte del mappale 197, quella contraddistinta nel vigente P.I. in zona Verde privato, verrà ceduta al Comune con conferma della attuale destinazione d'uso, con previsione di nuova destinazione ad area a servizi pubblici.
- per l'Area di cui trattasi, la Proposta ricade nel dettaglio nella casistica prevista dal documento del sindaco approvato con D.C.C. n. 43/2022 e D.C.C. n. 58/2022 per l'acquisizione di proposte finalizzate alla formazione del Piano degli Interventi, prevedendo quindi che la superficie richiesta assuma nel PI la destinazione di ZTO sopraccitata con specifica schedatura e predisposizione di accordo pubblico/privato;

CONSIDERATO INOLTRE

- che il Soggetto Attuatore asserisce e conferma che la proposta non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- che il Comune, vista la sopraccitata deliberazione di Giunta Comunale n. 61/2024 e successiva deliberazione sempre di Giunta comunale n. 200/2025 di valutazione e condivisione, con modifica, della proposta di accordo in oggetto, condivisibile e di rilevante interesse pubblico, in quanto:
 - 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;
- 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 ritenuto congruo;

TRA LE PARTI SI CONVIENE 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 Soggetto Attuatore, a garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti:

1. accetta e sottoscrive unilateralmente il presente accordo prima dell'adozione della Variante al P.I e accetta che il presente atto è impegnativo per il Soggetto Attuatore medesimo sin dal momento della sua sottoscrizione;
2. si impegna a cedere, in via perequativa, al Comune parte dell'area contraddistinta al Catasto al Fg. 7 map.le 197, in ZTO di tipo B4 come da Scheda Norma n.173 allegata al presente documento;
3. a versare, quale integrazione dell'importo perequativo, l'importo di euro € 16.940,00 (Euro sedicimilanovecentoquaranta/00);

L'accertato mancato rispetto degli obblighi ed impegni assunti con il presente accordo, 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.

B) il Comune si impegna:

1. a rendere operativi, nei limiti dei poteri di sua competenza, i contenuti urbanistici della Proposta presentata dal Soggetto Attuatore come descritti nelle premesse e contenuti nella Scheda Norma n. 173 - APP n. 11 - allegata.

Art. 3 - Contenuti

Il Soggetto proponente si impegna, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, al soddisfacimento degli obiettivi, come anche riportati nella Scheda Norma n. 173 - APP n. 11 del compendio allegato al presente accordo.

*Uscita di servizio
Giovanni Gherardi*

Art.4 - 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.5 - Validità dell'accordo

L'Amministrazione, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004, eserciterà la decadenza delle 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, laddove previsti, i relativi PUA; in tale ipotesi, il proponente privato non potrà alcunché reclamare 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.6 - 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.

Il presente accordo perderà ogni efficacia nel caso in cui la proposta urbanistica-edilizia in oggetto non sarà stata approvata con la Variante al PI e che nulla avrà a che pretendere, a titolo risarcitorio, dall'Amministrazione comunale in tale caso di mancata approvazione e in caso dovesse venire limitato parzialmente o totalmente, a seguito di pareri e/o vincoli, il diritto edificatorio oggetto del presente atto.

Art.7 - Obbligazioni di carattere generale

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

Art.8 - 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.9 - 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.

IL SOGGETTO ATTUATORE

Vedovelli Ivan Paolo (firma)

Vedovelli Ivan

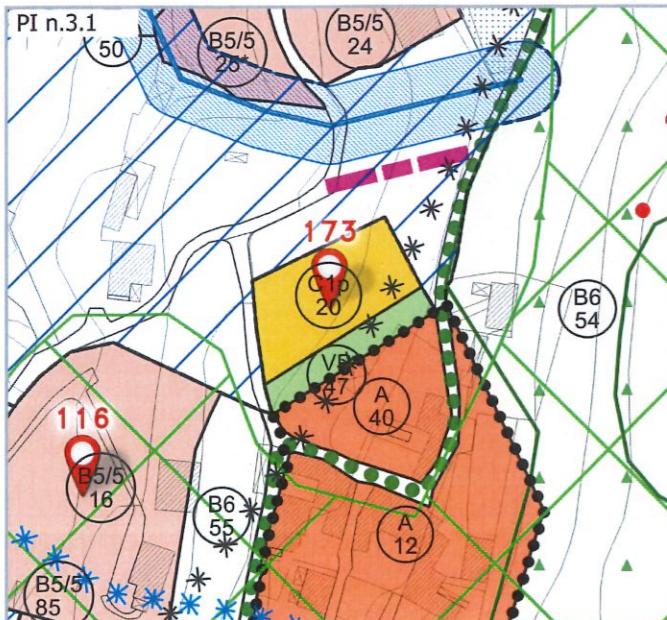
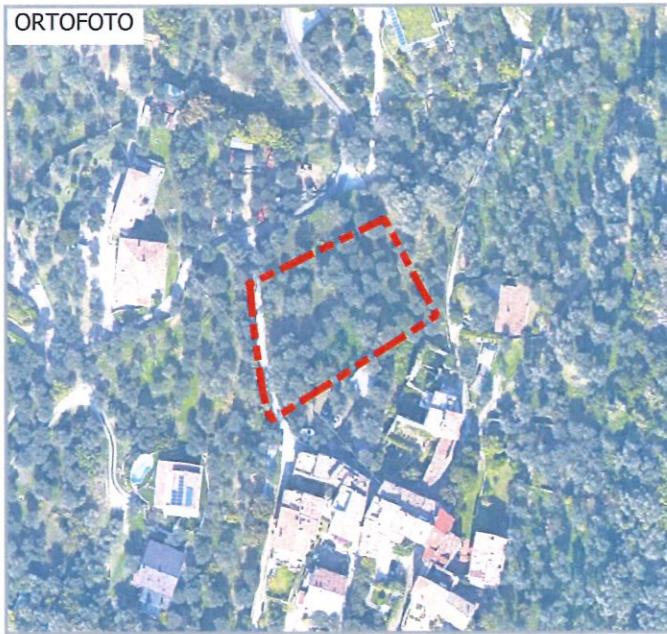
IL COMUNE

(firma)

Vedovelli Graziano (firma)

Vedovelli Graziano

VARIANTE N. 3.1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI



LEGENDA

	Ambito di intervento
	Area edificabile
	Area urbana consolidata
	Limite di galleggiamento edifici
	Mitigazione ambientale
	Sede stradale
	Area a parcheggio
	Verde privato

LOCALIZZAZIONE

Via Rossini

DATI CATASTALI AREA DI ATERRAGGIO
Foglio 7, mapp. 953 parte

ZTO PI 3.1 AREA DI ATERRAGGIO: C1p/20

DATI CATASTALI AREA IN CESSIONE
Foglio 7, map. 197 parte

PARAMETRI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Ambito intervento Scheda	mq 1500
Rapporto copertura massima	30%
Volumetria max totale	mc 420
N. piani	2
H max a valle	m
Lotto edificabile	mq 1100
Verde di Mitigazione/Verde privato	mq
Area a servizi	mq art 10 NTO

PRESCRIZIONI / INDICAZIONI

Si individua un lotto edificabile C1p/20 trasferendo mc 280 dal lotto B5/5/16 e si aggiungono mc 140 per un totale di mc 420. Il lotto ha accesso diretto da strada pubblica dove sono presenti le principali reti tecnologiche. L'intervento è soggetto ad Accordo Pubblico Privato 11 che prevede l'obbligo di cessione dell'area identificata al Catasto al Fg. 7, map. 197 (parte) di mq 575 classificata come VP/12.

