

AVVISO PUBBLICO

ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE FINALIZZATE ALLA REDAZIONE DEL TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI - PROROGA TERMINI DI PRESENTAZIONE -

Premesso che:

In data 29/03/2022 è stato illustrato il Documento del Sindaco per il Terzo Piano degli Interventi contenente gli indirizzi dell'Amministrazione comunale volti alla variazione e attualizzazione dei contenuti del Piano degli Interventi. Il terzo Piano degli Interventi, in coerenza con quanto definito dalle indicazioni del P.A.T.I. e dei precedenti Piani degli Interventi, prevede di dare risposte legate a:

- Centri Storici, per cui le modifiche o le nuove volumetrie ammissibili verranno previste sulla base di specifiche richieste da parte dei proprietari;
- Corti Rurali di Antica Origine, per cui le modifiche o le nuove volumetrie ammissibili verranno previste sulla base di specifiche richieste da parte dei proprietari;
- Edifici non più funzionali all'attività agricola, sulla base di specifiche richieste da parte dei proprietari e nella certificazione della non funzionalità del fabbricato ai sensi della normativa agricola;
- Attività produttive Fuori Zona, sulla base di specifiche richieste da parte dei proprietari;
- Ambiti di trasformazione territoriale, al netto delle indicazioni regionali ai sensi della LRV n° 14/2017, e con specifico interesse per gli ambiti di riqualificazione e riconversione e per gli ambiti di miglioramento della qualità urbana, per i quali è stata espressa una manifestazione di interesse all'attuazione.
- Altre tematiche ritenute di interesse dell'Amministrazione

Nello specifico la legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" detta disposizioni in merito al contenimento del consumo di suolo, alla riqualificazione, alla rigenerazione e al miglioramento della qualità insediativa. In particolare rispondono alle finalità della legge le azioni di:

• **riqualificazione edilizia e ambientale di cui all'art.5.**

Fermo restando il dimensionamento del PAT, il PI definisce le misure e gli interventi finalizzati al ripristino, al recupero e alla riqualificazione nelle aree occupate dalle opere incongrue o elementi di degrado nonché manufatti ricadenti in aree con criticità e prevede misure di agevolazione;

• **riqualificazione urbana di cui all'art. 6.**

Fermo restando il dimensionamento del PATI, il PI individua il perimetro degli ambiti urbani degradati da assoggettare ad interventi di riqualificazione urbana e li disciplina in una apposita scheda, precisando: i fattori di degrado, gli obiettivi generali e quelli specifici della riqualificazione, i limiti di flessibilità rispetto ai parametri urbanistico-edilizi della zona, le eventuali destinazioni d'uso incompatibili e le eventuali

ulteriori misure di tutela e compensative, anche al fine di garantire l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico nella trasformazione del territorio. Il PI può prevedere il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata, premialità in termini volumetrici o di superficie e la riduzione del contributo di costruzione;

□ riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente di cui all'art. 8.

Il Comune autorizza il riuso temporaneo di singoli immobili previa presentazione di un progetto di riuso e la sottoscrizione di una convenzione approvata dal Consiglio comunale con le precisazioni di cui al citato articolo.

Le richieste formalizzate antecedentemente al presente avviso dovranno essere ripresentate compilando in modo completo l'apposito modello allegato al presente bando (compresi allegati richiesti), se ritenute ancora valide da parte dei proponenti.

Dato atto che:

- l'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 prevede che gli Enti Locali possano concludere accordi con soggetti privati finalizzati alla determinazione di alcune previsioni aventi contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché siano di rilevante interesse pubblico;
- il presente avviso ha lo scopo di raccogliere le proposte presentate da parte di privati cittadini ed operatori economici per identificare gli interventi da realizzarsi in un arco temporale di breve - medio termine con successive varianti al il Piano degli Interventi (PI.).

Considerato che:

- le proposte raccolte saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale e potranno essere recepite nel P.I. come parte integrante dello stesso, e soggette alle medesime forme di pubblicità e partecipazione;
- l'efficacia conformativa delle previsioni urbanistiche di cui alle proposte come selezionate sarà subordinata all'approvazione del P.I. da parte del Consiglio Comunale;

SI INVITANO

tutti i soggetti interessati a presentare proprie manifestazioni di interesse per il "Terzo Piano degli Interventi" per concorrere alla definizione degli obiettivi di pianificazione e delle scelte strategiche dell'Amministrazione comunale a cui potranno seguire accordi di pianificazione ex art. 6 L.R. 11/2004 nell'ambito delle previsioni legislative vigenti e del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale.

Le proposte potranno riguardare i seguenti temi:

- Ambiti di urbanizzazione consolidata (residenziale e produttiva)
- Ambiti di edificazione diffusa
- Nuovi ambiti di espansione residenziale e produttiva
- Aree e interventi di riqualificazione e riconversione
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso
- Centri storici e corti rurali
- Attività produttive in zona impropria
- Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo
- Norme di tutela e la vincolistica
- Proposte di rigenerazione urbana
- Norme tecnico operative e tematiche da Regolamento Edilizio
- Altre tematiche di interesse pubblico

Si precisa che:

le proposte presentate dovranno rispettare quanto stabilito dalla legislazione e dalla pianificazione sovraordinata, nonché quanto previsto dalle condizioni e prescrizioni di cui al Piano di Assetto del Territorio.

Si evidenzia inoltre che in caso di comproprietà della porzione di ambito oggetto di proposta, la domanda dovrà essere presentata da tutti i comproprietari, in modo tale da avere la piena disponibilità dell'area.

Potranno altresì presentare manifestazione di interesse i soggetti legati da rapporti di natura obbligatoria con la proprietà (quali, a titolo di esempio, contratti di mandato, di valorizzazione immobiliare, di opzione, di preliminare d'acquisto, ed altri); in tal caso dovranno dimostrare la piena disponibilità dell'area allegando alla domanda opportuna documentazione.

Nella fase di elaborazione della variante allo strumento urbanistico, l'Amministrazione valuterà le proposte pervenute, definendo l'interesse pubblico a procedere con specifica Delibera di Giunta Comunale.

EFFETTI DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Il presente avviso costituisce esclusivamente un invito alla manifestazione di interesse da parte degli operatori interessati, finalizzato alla ricognizione e verifica dell'esistenza di proposte progettuali inerenti gli obiettivi di Piano.

Sotto nessun titolo e/o profilo il presente avviso può essere inteso e/o interpretato come invito a proporre offerta al pubblico ex art. 1336 Cod. civ., oppure come avviso o bando ai sensi degli artt. n. 63 e 64 del D.Lgs. n. 163/2006, né come invito o avviso ai sensi degli artt. n. 67 e n. 153 del D.Lgs. n. 163/2006. Resta parimenti inteso che lo stesso non può essere inteso e/o interpretato come impegnativa per l'Ente, nessun titolo, pretesa, preferenza o priorità può essere vantata per il semplice fatto dell'interesse manifestato in risposta al presente avviso.

La presentazione di manifestazioni di interesse pertanto non genera l'avvio di un procedimento su istanza di parte poiché ha natura di contributo e collaborazione all'attività di pianificazione, non costituendo titolo per l'automatico inserimento nel PI.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Le manifestazioni di interesse dovranno essere presentate compilando il **MODELLO A)** di richiesta allegato al presente bando, completo degli allegati richiesti.

In caso di richiesta di rischedatura va compilato il **MODELLO B)**

Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è stato prorogato al giorno **31 OTTOBRE 2022.**

Le domande dovranno essere inviate in formato pdf editabile a mezzo pec all'indirizzo:

protocollo.comune.rivoli.vr@pecveneto.it

Rivoli Veronese, li 22.08.2022

Prot. n. 6132

Il Sindaco
Giuliana Zocca





TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNE DI RIVOLI V.SE

AL SINDACO
DEL COMUNE DI RIVOLI V.SE

PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO

REGISTRO MANIFESTAZIONE N. _____ DEL _____

PROTOCOLLO N. _____ DEL _____

MODELLO A - RICHIESTA GENERICA

MANIFESTAZIONI DI INTERESSE TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI, DA REDIGERE IN ATTUAZIONE DEL
PATI - PIANO DI ASSETTO TERRITORIALE INTERCOMUNALE

Il sottoscritto:

Cognome Nome / Ragione Sociale _____

Codice Fiscale / Partita IVA _____

Residenza anagrafica/ Fiscale _____

Proprietario / Altro _____

Recapito telefonico: _____

Tecnico di riferimento: _____ n° telefonico _____

UBICAZIONE

☐ Via/Piazza _____

☐ Frazione _____

DATI CATASTALI:

Foglio di Mappa _____ n° _____

Mapp/ Particella/e _____

CONSAPEVOLE CHE:

1. L'eventuale inserimento nel Piano degli Interventi della proposta potrà comportare la sottoscrizione di un accordo perequativo con il Comune o di un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004;
2. Qualora la richiesta preveda la sottoscrizione di un accordo Pubblico/Privato, (ai sensi dell'art. 6 della L.R. n.11/2004) o di un accordi di pianificazione, gli stessi diverranno operativi a seguito dell'adozione della Variante al P.I..
3. Ai sensi dell'art. 18 comma 7 della L.R. 11/2004, nel caso di non attuazione dell'intervento proposto entro i termini fissati dall'accordo, la previsione urbanistica ne comporterà la decadenza;
4. L'accordo comporterà il versamento del Contributo Perequativo. La trasformazione urbanistica sarà attuabile a livello edilizio mediante l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni e all'assolvimento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR n. 380/2001.

FORMULA LA SEGUENTE PROPOSTA:

CONTENUTO E MOTIVAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

ALLEGATI:

- ☐ Stralcio del Foglio di Mappa Catastale con ubicazione dell'immobile/ambito interessato
- ☐ Stralcio NTO PI
- ☐ Stralcio tavole del PATI con ubicazione dell'immobile/ambito interessato

N° Tavola	Titolo	Scala
○ Tav. 1	Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale	1:10.000
○ Tav. 2	Carta delle Invarianti	1:10.000
○ Tav. 3	Carta delle Fragilità	1:10.000
○ Tav. 4	Carta della Trasformabilità	1:10.000

- ☐ Estratto NT PAT approvato in relazione al tema/area oggetto di richiesta
- ☐ Documentazione Fotografica
- ☐ Documento di riconoscimento del richiedente
- ☐ In caso di richieste da assoggettare ad accordo per trasformazioni di aree a destinazione produttiva o residenziale, schema di progetto plani-volumetrico, con dimostrazione del rapporto tra la superficie coperta e aree libere, con schema di massima delle reti delle infrastrutture tecnologiche;
- ☐ Altro:

Con la sottoscrizione della presente i richiedenti dichiarano di essere consapevoli che il Comune potrà dotarsi di eventuali specifici Atti di indirizzo e/o Criteri di valutazione, al fine di determinare, a suo insindacabile giudizio, quelle meritevoli di inserimento nel PI.

Il sottoscritto richiedente è consapevole che in caso di accoglimento all'interno del PI di proposta con modifica di aree > 1000 mq dovrà essere prodotta a cura del proponente specifica valutazione di compatibilità idraulica redatta a cura di tecnico specializzato.

In caso di necessità di coordinare più richieste lo specialista potrà essere individuato attraverso procedura di incarico a cura del Comune.

Restando sin d'ora a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o delucidazione in merito e per fornire eventuale ulteriore documentazione, se richiesta dall'Amministrazione comunale, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

DATA _____

FIRMA _____



TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNE DI RIVOLI V.SE

AL SINDACO
DEL COMUNE DI RIVOLI V.SE

PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO

REGISTRO MANIFESTAZIONE N. _____ DEL _____

PROTOCOLLO N. _____ DEL _____

MODELLO B – EDIFICIO NON PIU' FUNZIONALE ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E RICHIESTE TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI, DA RE DIGERE IN
ATTUAZIONE DEL PATI - PIANO DI ASSETTO TERRITORIALE INTERCOMUNALE

Il Sottoscritto:

Cognome Nome / Ragione Sociale _____

Codice Fiscale / Partita IVA _____

Residenza anagrafica/ Fiscale _____

Proprietario / Altro _____

Recapito telefonico: _____

Tecnico di riferimento: _____ n° telefonico _____

UBICAZIONE

☐ Via/Piazza _____

☐ Frazione _____

DATI CATASTALI:

Foglio di Mappa _____ n° _____

Mapp/ Particella/e _____

UBICAZIONE RICHIESTA☐ Via/Piazza _____☐ Frazione _____**DATI CATASTALI:**

Foglio di Mappa _____ n°. _____

Mapp/ Particella/e _____

CONSAPEVOLE CHE:

1. L'eventuale inserimento nel Piano degli Interventi della proposta potrà comportare la sottoscrizione di un accordo perequativo con il Comune o di un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004;
2. Qualora la richiesta preveda la sottoscrizione di un accordo Pubblico/Privato, (ai sensi dell'art. 6 della L.R. n.11/2004), lo stesso diverrà operativo a seguito dell'adozione della Variante al P.I..
3. Ai sensi dell'art. 18 comma 7 della L.R. 11/2004, nel caso di non attuazione dell'intervento proposto entro i termini fissati dall'accordo, la previsione urbanistica ne comporterà la decadenza;
4. L'accordo comporterà il versamento del Contributo Perequativo. La trasformazione urbanistica sarà attuabile a livello edilizio mediante l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni e all'assolvimento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR n. 380/2001.

FORMULA LA SEGUENTE PROPOSTA:**CONTENUTO E MOTIVAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

ALLEGATI:

- ☐ Stralcio del Foglio di Mappa Catastale con ubicazione dell'immobile/ambito interessato
- ☐ Stralcio NTO PI
- ☐ Stralcio tavole del PATi con ubicazione dell'immobile/ambito interessato

	N° Tavola	Titolo	Scala
○	Tav. 1	Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale	1:10.000
○	Tav. 2	Carta delle Invarianti	1:10.000
○	Tav. 3	Carta delle Fragilità	1:10.000
○	Tav. 4	Carta della Trasformabilità	1:10.000

- ☐ Estratto NT PATI approvato in relazione al tema/area oggetto di richiesta
- ☐ Documento di riconoscimento del richiedente
- ☐ Schedatura di massima:
- ☐ Relazione agronomica attestante la non funzionalità del fabbricato

Con la sottoscrizione della presente i richiedenti dichiarano di essere consapevoli che il Comune potrà dotarsi di eventuali specifici Atti di indirizzo e/o Criteri di valutazione, al fine di determinare, a suo insindacabile giudizio, quelle meritevoli di inserimento nel PI.

Restando sin d'ora a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o delucidazione in merito e per fornire eventuale ulteriore documentazione, se richiesta dall'Amministrazione comunale, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

DATA _____

FIRMA _____

**Schedatura dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo
PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNE DI RIVOLI VERONESE**

**RILEVAZIONE DEI FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE
DELL'AZIENDA AGRICOLA
(scheda d'indagine)**

☐ **Azienda agricola ancora in attività:**

Denominazione Ditta (se ancora in attività): _____

Sede ditta: Via _____
Loc. _____
CAP _____ Città _____ Provincia _____
Tel _____ Cell: _____
Mail: _____

Sede Legale: Via _____
Loc. _____
CAP _____ Città _____ Provincia _____
Tel _____ Cell: _____
Mail: _____

☐ **Proprietario non titolare di Azienda agricola:**

Nome e Cognome: _____

Residente in Via/Piazza _____
Loc. _____ CAP _____
Città _____ Provincia _____ Tel _____
Cell: _____ Mail: _____

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

☐ Superficie totale della Ditta Proprietaria (se ancora in attività): _____
Numero corpi aziendali: _____ di cui nel Comune: _____

☐ Proprietario non titolare di Azienda agricola

Destinazione d'uso originale		Superficie totale del fabbricato (mq)	Superficie non più funzionale all'azienda agricola (mq)	Estremi catastali	
				Foglio	Mappale
1	Abitazione				
2	Stalla				
3	Deposito Prodotti (Specificare il tipo di materiale depositato)				
4	Ricovero macchine ed attrezzi				
5	Cantina				
6	Altro				

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI**EPOCA DI COSTRUZIONE:**

- 1 - prima del 1945
- 2 - tra il 1946 e il 1967
- 3 - tra il 1968 e il 1984
- 4 - dopo il 1985

GRADO DI CONSERVAZIONE

- 1 - buono
- 2 - discreto
- 3 - scadente
- 4 - pessimo

NUMERO PIANI _____

TIPO DI INTERVENTO

- Ristrutturazione parziale
- Demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime
- Demolizione e ricostruzione con variazione di sedime
- Ristrutturazione totale
- Sostituzione edilizia
- Creazione sottotetto
- Ampliamento planimetrico
- Ristrutturazione con ampliamento
- Trasposizione con aumento di volume
- Cambio d'uso

CONSISTENZA DEL FABBRICATO

- volume esistente mc: _____
- volume in aumento mc: _____
- volume totale mc: _____

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE

DESTINAZIONE D'USO RICHIESTA

- destinazioni d'uso residenziali che rispondano alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo;
- strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed and Breakfast, ecc.;
- Country house, locande;
- attività di ristorazione e ricettive;
- piccole lavorazioni artigianali di servizio, di artigianato artistico, non nocive né inquinanti e compatibili con l'uso agricolo e residenziale, limitatamente ai piani terra dei fabbricati, con un volume massimo di 1001 mc, una superficie utile di calpestio di 251 mq, un indice di copertura inferiore a 0,50 mc/mq;
- promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali e attività di commercio legate all'attività florovivaista;
- attività di commercio connesse con l'attività agricola con le limitazioni di cui al punto precedente;
- accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio);
- artigianato artistico e manuale;
- attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio;
- culturali e scolastiche;
- depositi e depositi edili.

MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato
- piano di recupero
- Intervento edilizio diretto

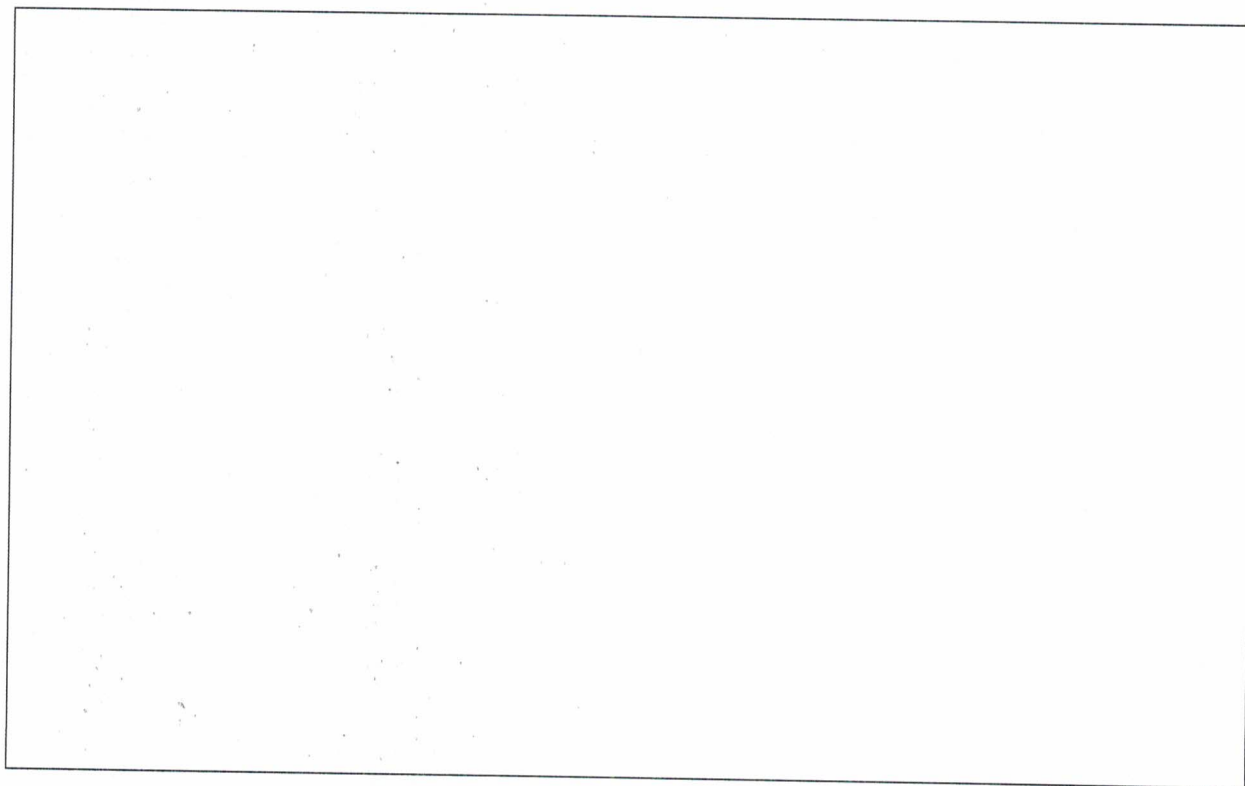
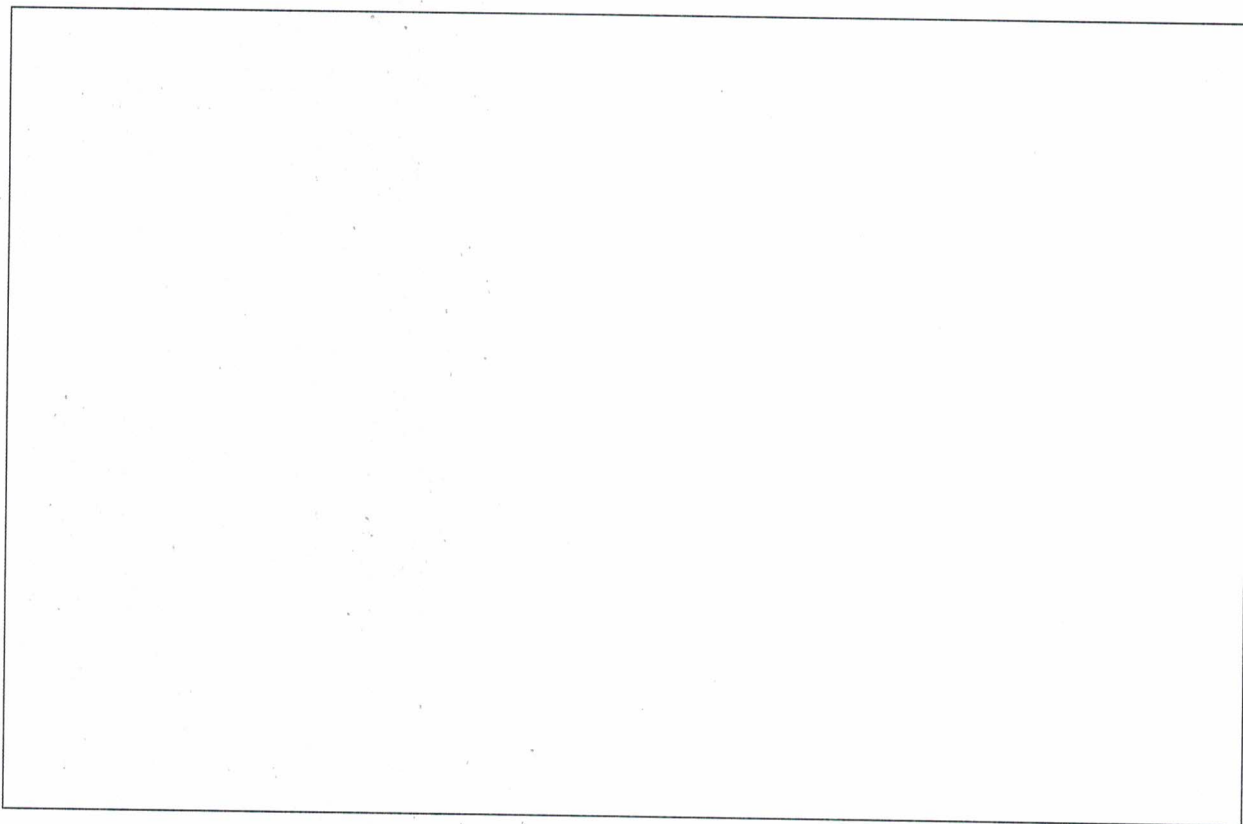
VALUTAZIONE AGRONOMICA

Il fabbricato agricolo descritto dalla scheda non ha più la funzione di deposito prodotti ed attrezzi in quanto risulta svincolato dal fondo per cui era stato edificato. L'ampiezza del fondo risulta irrisoria per garantire una redditività. La funzione del fabbricato quindi può essere convertita ad altro uso.

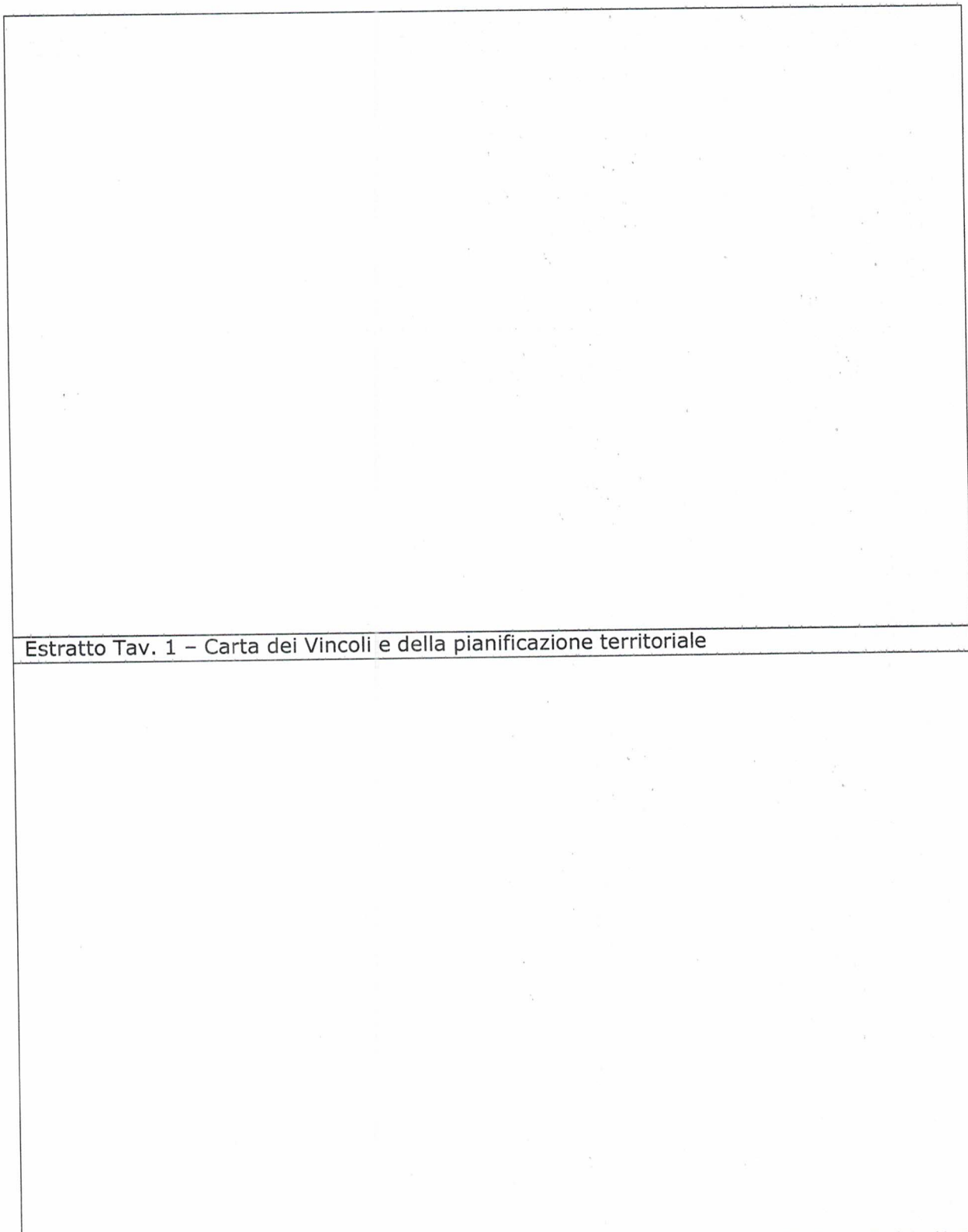
In base alla descrizione, alle analisi e alle considerazioni svolte, il fabbricato rurale risulta oggi non più funzionale ed idoneo alle esigenze del fondo rustico cui era asservito e pertanto la proposta di cambiarne la destinazione d'uso si ritiene corretta per l'accoglimento.

Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali viene vietata la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ESTRATTO PATI VIGENTE



Estratto Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale

Estratto Tav. 2 - Carta delle Invarianti

Estratto Tav. 3 – Carta delle Fragilità

Estratto Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

