



COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA
Provincia di Verona

Negrar di Valpolicella, 22.07.2025

Prot.20233

**AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI RICHIESTE DI INSERIMENTO/REVISIONE DI PREVISIONE
NORMATIVA E PIANIFICATORIA E DI PROPOSTE DI ACCORDO PUBBLICO – PRIVATO DI RILEVANTE
INTERESSE PUBBLICO ASSUMERE NEL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)**

Il Responsabile dell'Area Gestione del Territorio 1, premesso che:

- il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Negrar di Valpolicella è stato approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 4238 del 29/12/2009;
- la Variante n.1 al Piano di Assetto del Territorio, è stata approvata con Conferenza di Servizi del 17.01.2019 e ratificata con Delibera del Presidente della Provincia di Verona n.19 del 04 marzo 2019;
- Il Piano degli Interventi, è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.65 del 18.11.2013, esecutiva ai sensi di legge;
- La variante al Piano degli Interventi - Variante Normativa n.7 è stata approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 10/04/2024;
- sono state presentate e discusse nella seduta di Consiglio Comunale del 14.10.2024 (deliberazione del Consiglio Comunale n. 53/2024), le linee programmatiche di mandato ai sensi dell'art. 12 dello statuto comunale;
- L'Amministrazione Comunale ha ritenuto di procedere alla redazione di una variante al Piano di Intervento in attuazione degli obiettivi di sviluppo previsti dal PAT, ai sensi della L.R. 11/2004, coerenti con il programma amministrativo richiamato;
- con Deliberazione Consigliare n.15 del 13.03.2025 è stato preso atto dell'illustrazione da parte del Sindaco del Documento Preliminare Programmatico di Piano degli Interventi del territorio Comunale e si è dato avvio al procedimento di concertazione e partecipazione dello strumento urbanistico in formazione, di cui ai commi 1 e 2, art. 18 della L.R. 11/2004;
- con deliberazione di Giunta Comunale n.79 del 17.07.2025, immediatamente eseguibile, è stato approvato di pubblicare il presente avviso fino alla data del 30 Settembre 2025;

Vista la Legge Regionale n.11/2004 ed in particolare l'art. 6 che norma la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale di inserire nei propri strumenti urbanistici accordi pubblico/privato per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico finalizzati alla determinazione di alcune previsioni di piano nel rispetto della legislazione vigente e senza pregiudizio di terzi;

Richiamato l'articolo 5 e l'articolo 17 comma 4bis della L.R.11/2004 che prevede l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati;

Ritenuto che tali proposte, conformemente alle strategie definite dal PAT, dovranno risultare idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica;



COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA
Provincia di Verona

Dato atto che verranno stabiliti gli indirizzi ed i criteri generali da perseguire a cui deve uniformarsi l'attività dell'Amministrazione nell'istruttoria, per l'elaborazione e stipulazione degli accordi tra pubblico e privato in riferimento alle strategie di sviluppo del PAT e del Documento del Sindaco illustrato durante la seduta di Consiglio comunale del 13.03.2025.

Visto che è in fase di redazione il documento sui Criteri Perequativi per la valutazione delle proposte di accordo ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004 e che pertanto, nel periodo di pubblicazione del presente bando, verrà messo a disposizione degli operatori e degli utenti tale documento al fine di inserire nelle proposte l'eventuale impegno sostenere tale quota;

Considerato che il presente avviso è finalizzato a raccogliere le proposte di inserimento, revisione di previsioni normative e pianificatorie oltre che progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, in applicazione dell'art. 6 della L.R. 11/2004, idonee soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale della redigenda variante al Piano degli Interventi (P.I.);

Dato atto che con Delibera di Consiglio Comunale n.28 del 29/04/2025 è stato approvato il secondo aggiornamento del programma triennale 2025-2027 e l'elenco annuale 2025 delle opere pubbliche;

Richiamata la L.R.14/2017;

Richiamata la L.R.11/2004;

Tutto ciò premesso

AVVISA

che ai sensi degli articoli 5,6 e 17 della L.R. 11/2004 L'Amministrazione Comunale di Negrar di Valpolicella vuole attivare una procedura di selezione di contributi e proposte di inserimento e revisione di previsioni normative e pianificatorie e di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Tali proposte devono perseguire i seguenti obiettivi:

- OBIETTIVO 1 - Promuovere la riqualificazione del tessuto edilizio esistente
- OBIETTIVO 2 - Rimettere al centro il patrimonio storico
- OBIETTIVO 3 - Favorire l'utilizzo dei crediti edilizi
- OBIETTIVO 4 - Rafforzare i servizi ecosistemici
- OBIETTIVO 5 - Favorire la mobilità sostenibile
- OBIETTIVO 6 - Favorire l'efficienza energetica del territorio
- OBIETTIVO 7 - Valorizzare il paesaggio
- OBIETTIVO 8 - Semplificare le norme tecniche operative;

e dovranno rapportarsi anche al programma triennale delle opere pubbliche 2025/2027, giusta Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 29/04/2025 o, ad ulteriori proposte alternative di rilevante interesse pubblico, non inserite all'interno del programma triennale, che il privato e l'amministrazione comunale intendano concordare.

INVITA

Tutti i soggetti privati, singoli o eventualmente riuniti in consorzio e titolati che siano interessati, a concludere con il Comune di Negrar, gli accordi di pianificazione previsti dall'art. 6 della L.R. 11/2004 e/o ad avanzare



COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA
Provincia di Verona

contributi e proposte di inserimento e revisione di previsioni normative e pianificatorie, **entro e non oltre il 30 settembre 2025**. Tali proposte dovranno essere consegnate a mano presso il protocollo generale dell'Ente negli orari di apertura oppure a mezzo PEC all'indirizzo protocollo@pec.comunenegrar.it.

I contenuti e gli elaborati allegati alla proposta dovranno essere esaustivi della titolarità del proponente comprensiva di visura catastale, di una relazione descrittiva della proposta di accordo di pianificazione, di una planimetria catastale e stralcio di P.I. con la localizzazione delle aree e degli immobili oggetto di intervento e l'indicazione di massima dei parametri urbanistici significativi per la comprensione dell'intervento proposto.

Gli elaborati esplicativi minimi da presentare sono:

- scheda sintetica della proposta compilata su allegato al presente bando;
- planimetria catastale con individuazione delle ditte interessate con elenco dei proprietari e dichiarazione della disponibilità delle aree da parte dei soggetti proponenti come da visura catastale da allegarsi;
- estratto del P.I. vigente con individuazione dell'area/edificio interessati;
- relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento, accompagnata dagli elaborati fotografici necessari alla comprensione dell'intervento.
- Atto unilaterale a dimostrazione della piena volontà a procedere e disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta, completo di copia di documento di identità e CF;

Il contenuto di rilevante interesse pubblico è la condizione necessaria per la formazione dell'accordo di pianificazione. In attuazione dell'articolo 11 delle NT della variante n.1 al PAT adottata, l'Amministrazione Comunale privilegia gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata che non comportano consumo di suolo, con l'obiettivo della riqualificazione e rigenerazione, sia a livello urbanistico-edilizio che economico-sociale, del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione, nonché il recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socio-economico, o in stato di abbandono, sotto utilizzate o utilizzate impropriamente.

Inoltre valuterà le richieste di proroga degli accordi ex articolo 6 L.R.11/2004 già stipulati ad oggi ancora vigenti.

In attuazione delle norme del PAT adottato e della L.R.14/2017 gli interventi proposti, ad eccezione del cambio d'uso per edifici non più funzionali al fondo rustico, dovranno essere all'interno del tessuto urbano consolidato o all'interno dell'edificazione diffusa, se dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione.

Ogni proposta, sarà valutata, se rispondente agli obiettivi del documento del sindaco illustrato al Consiglio Comunale, **privilegiando i seguenti criteri:**

- promozione del raggiungimento dei requisiti di sostenibilità degli interventi elencati all'articolo 17 delle NT del PAT;
- previsione dell'atterraggio di crediti edilizi;
- interventi di trasformazione urbanistico-edilizia all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata che non comportano consumo di suolo;
- interventi di riqualificazioni, recupero e trasformazione all'interno degli ambiti di miglioramento della qualità urbana indicati nella TAV 4 del PAT (masterplan e concorso di idee per Negrar sud);
- recupero dei centri storici e dei fabbricati con grado di tutela;
- azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- proposte trasformatrici comprendenti quote di edilizia residenziale convenzionata;
- azioni di trasformazione di aree per servizi ed attrezzature urbane non attuate;



COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA
Provincia di Verona

- riqualificazione del territorio con miglioramento della qualità urbana e la tutela, al tempo stesso, degli aspetti paesaggistici ed ambientali del territorio stesso;
- una ripartizione equilibrata del valore aggiunto tra interessi pubblici e privati, che la proposta stessa determina;
- priorità dell'Amministrazione Comunale;

In caso di proposta relativa ad edilizia convenzionata di cui all'articolo 17 del DPR 380/2001 il proponente si impegnerà inoltre a rispettare i criteri stabiliti dalla convenzione tipo approvata dalla Regione Veneto nella quale sono stabiliti i criteri ed i parametri in ordine essenzialmente:

- all'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi;
- alla determinazione dei canoni di locazione;
- alla durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

Il tutto secondo quanto indicato dall'articolo 18 del DPR 380/2001.

INFORMA INOLTRE CHE

L'Amministrazione Comunale, ai fini di una migliore comprensione e valutazione delle proposte di accordo, può procedere a specifica audizione dei soggetti proponenti ed a richiedere ovvero recepire eventuali documenti di integrazione, approfondimento, variazione della originaria proposta.

L'Amministrazione Comunale, valutate le proposte unilaterali di accordo, determina, a suo insindacabile giudizio, quelle meritevoli di inserimento nel P.I. La selezione conseguente all'indizione del presente Bando non ha carattere vincolante per il Comune.

Per uno snellimento operativo e procedurale la variante potrà essere attuata anche per fasi.

Le proposte non selezionate potranno comunque, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, essere utilizzate per la definizione di progettualità urbanistiche future o per la programmazione triennale delle opere pubbliche. Nel caso di accordo ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004, esso può essere recepito solamente con la delibera di adozione del P.I. ed è comunque condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

L'Amministrazione declina ogni responsabilità qualora l'inesatta o incompleta individuazione dei vincoli o limitazioni d'uso precluda la realizzabilità della proposta, restando a carico del proponente l'onere di individuarne l'esatto campo di fattibilità, anche attraverso indagine specifiche.

Il soggetto proponente si obbliga a rispettare tutti gli impegni che dichiara di assumere nella manifestazione di interesse e nella proposta unilaterale di accordo. In particolare, nel caso di proposta unilaterale di accordo, il proponente deve dichiarare il proprio impegno a redigere, qualora essa fosse ritenuta meritevole di approvazione, apposito documento integrativo della VAS e della microzonazione sismica, costituente parte integrante dell'accordo, qualora necessario o richiesto.

Il soggetto proponente deve dichiarare il proprio impegno a presentare idonee garanzie sul piano economico, tecnico e gestionale.

Per idonee garanzie si intendono i requisiti di tipo tecnico, organizzativo, economico-finanziario e morale, secondo la normativa vigente in quanto applicabile.

Presso il sito web del Comune di Negrar è disponibile il vigente Piano di Assetto del Territorio (PAT), e presso l'Area Gestione del Territorio 1 – Ufficio Urbanistica – gli altri provvedimenti citati nel presente Bando.



COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA
Provincia di Verona

Responsabile del procedimento

Il Responsabile del Procedimento è arch. Giorgia Ortolani, Responsabile del Settore Urbanistica e Patrimonio, via Francia 4, Negrar, presso il cui ufficio è depositata tutta la documentazione.

Trattamento dei dati

S'informa che ai sensi della legge sulla privacy (D. Lgs. 196/2003) e del vigente Regolamento Europeo GDPR (UE) 2016/679, questo Ufficio può raccogliere e trattare dati personali che saranno utilizzati esclusivamente per le istruttorie e servizi connessi con i procedimenti e i provvedimenti. I dati personali possono essere comunicati ad altri Enti Pubblici o a soggetti privati, nell'ambito di rapporti di servizio che questi intrattengono col Comune e nei casi previsti da legge. In ogni momento può essere esercitato il diritto di accesso, rettifica, aggiornamento e integrazione, cancellazione dei dati.

Il presente Avviso viene pubblicato all'Albo pretorio del Comune di Negrar di Valpolicella e sul sito istituzionale dell'Ente.

Dalla residenza municipale, lì 22.07.2025

IL RESPONSABILE DELL'AREA GESTIONE DEL TERRITORIO 1

Arch. Giorgia Ortolani

(documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate che sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)

**Firmato digitalmente da:
Giorgia Ortolani
Data: 22/07/2025 16:39:33**



**ALLEGATO A PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE PER LA PRESENTAZIONE
DI PROPOSTE DI ACCORDO PUBBLICO – PRIVATO**

DITTA PROPONENTE			
Recapito telefonico		Indirizzo e-mail	
Eventuale recapito/i per chiarimenti di natura tecnica			
TIPOLOGIA PROPOSTA			
Contrassegnare le caselle corrispondenti alla tipologia della proposta:			
<input type="checkbox"/> OBIETTIVO 1 - Promuovere la riqualificazione del tessuto edilizio esistente			
<input type="checkbox"/> OBIETTIVO 2 - Rimettere al centro il patrimonio storico			
<input type="checkbox"/> OBIETTIVO 3 - Favorire l'utilizzo dei crediti edilizi			
<input type="checkbox"/> OBIETTIVO 4 - Rafforzare i servizi ecosistemici			
<input type="checkbox"/> OBIETTIVO 5 - Favorire la mobilità sostenibile			
<input type="checkbox"/> OBIETTIVO 6 - Favorire l'efficienza energetica del territorio			
<input type="checkbox"/> OBIETTIVO 7 - Valorizzare il paesaggio			
<input type="checkbox"/> OBIETTIVO 8 - Semplificare le norme tecniche operative			
DATI DELLO STATO DI FATTO			
	SUPERFICIE DELL'AREA	mq	
	VOLUME ESISTENTE	mc	
	DESTINAZIONE D'USO		
PI VIGENTE	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI APPARTENENZA		
PAT VARIANTE	ATO DI APPARTENENZA		
DATI CATASTALI	CATASTO TERRENI CATASTO FABBRICATI		
AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA (in caso NON fosse in area di urbanizzazione consolidata indicare i mq dell'area oggetto di proposta)		SI	NO Mq
CONTRIBUTO PEREQUATIVO (da compilare successivamente all'approvazione dei nuovi criteri di calcolo)			
	Ambito perequativo	<input type="checkbox"/> Areale 1 <input type="checkbox"/> Areale 2	
	Valore iniziale (Vi)	€	
	Valore finale (Vf)	€	
	Plusvalore (Vf-Vi)	€	
	Plusvalore riconosciuto al comune	€ %	
DATI DELL'INTERVENTO PROPOSTO			



**ALLEGATO A1 PER LA PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA DI PROROGA ACCORDO EX
ART.6 L.R.11/2004 GIA' STIPULATI**

DITTA PROPONENTE		
MANIFESTAZIO NE N. _____	ATTO REP. _____	DEL _____
	PROPONENTE	
	ATTUALE PROPRIETARIO	
CONTRIBUTO ANNUO	Fino all'1% del valore dell'area considerata ai fini IMU	Percentuale ed importo da stabilirsi con apposito provvedimento prima dell'adozione della variante
MOTIVAZIONE PROROGA		
_____ (luogo) _____ li _____ (data) _____ Il proponente _____ (firma leggibile)		

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

PER L'ACCETTAZIONE DI ACCORDO TRA COMUNE DI NEGRAR DI
VALPOLICELLA E PRIVATI AI SENSI DELL'ART.17, COMMA 4, DELLA

L.R.11/04

* * *

Il sottoscritto _____nato/a ail
residente in, Via....., C.F.
:....., in qualità di proprietario degli immobili
sotto descritti e di seguito indicato come "Ditta proponente";

PREMESSO

- che il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Negrar di Valpolicella è stato approvato con deliberazione di Giunta Regionale n.4238 del 29/12/2009;
- che la Variante n.1 al Piano di Assetto del Territorio, è stata approvata con Conferenza di Servizi del 17.01.2019 e ratificata con Delibera del Presidente della Provincia di Verona n.19 del 04 marzo 2019;
- L'Amministrazione Comunale ha ritenuto di procedere alla redazione di una variante al Piano di Intervento in attuazione degli obiettivi di sviluppo previsti dal PAT, ai sensi della L.R. 11/2004, coerenti con il programma amministrativo richiamato;
- Che con Deliberazione Consigliare n.15 del 13.03.2025 è stato preso atto dell'illustrazione da parte del Sindaco del Documento Preliminare Programmatico di Piano degli Interventi del territorio Comunale e si è dato avvio al procedimento di concertazione e

partecipazione dello strumento urbanistico in formazione, di cui ai commi 1 e 2, art. 18 della L.R. 11/2004;

- che il Comune, al fine della predisposizione del Piano degli Interventi, ha pubblicato l'avviso pubblico prot. n. _____ del _____ con il quale ha invitato il pubblico alla presentazione di proposte di pianificazione ai sensi dell'art. 17, comma 4, della L.R. 11/2004;

-che la Ditta proponente ha inteso avvalersi della facoltà prevista dal bando appena citato;

-che la Ditta proponente è proprietaria in Negrar di Valpolicella dell'area/immobile identificato in Catasto nel Foglio dai mappali n. della superficie complessiva di mq. (oppure del volume complessivo di mc);

-che detta area è classificata dal PI vigente come e dalla variante N.1 al pat nell'ato.....;

-che l'area, per la sua localizzazione, accessibilità, dimensione e condizione appare urbanisticamente vocata ad usi edificatori con le caratteristiche e secondo le indicazioni contenute nell'Allegato alla proposta di accordo pubblico-privato formulata ai sensi dell'art. 17, comma 4, L.R. 11/2004, da ritenersi qui allegato e riprodotto;

- che è stata calcolata la quota perequativa/contributo straordinario ai sensi del documento approvato con apposita deliberazione n. _____ nella seduta del _____ che risulta essere pari ad € _____;

-che l'accoglimento definitivo di quest'ultima è subordinata all'approvazione della variante al Piano degli Interventi in cui verrà inserita;

tutto ciò premesso, la Ditta proponente accetta e si impegna:

1) a realizzare a propria cura e spese, comprese eventuali opere di urbanizzazioni che si rendessero necessarie per l'attuazione della proposta, l'intervento edilizio descritto nell'Allegato richiamato nelle premesse, nel caso lo stesso fosse inserito nella pianificazione comunale a mezzo approvazione nella variante al Piano degli Interventi;

2) a sottoscrivere entro il termine di 90 giorni dalla data di efficacia del Piano degli interventi, l'atto confermativo del contenuto del presente atto unilaterale d'obbligo;

3) a realizzare l'opera pubblica che l'Amministrazione indicherà al momento della sottoscrizione della Convenzione di cui al precedente art.2, per un importo pari al contributo di perequazione;

4) a corrispondere, in alternativa all'art.3 e a discrezione dell'Amministrazione, in un'unica soluzione l'importo del contributo di compensazione nell'entità di euro € _____ (Euro _____) da versare prima della stipula dell'accordo di cui all'articolo 2. (Alternativamente in numero 3 rate annuali di

uguale importo, decorrenti dalla data di sottoscrizione del predetto atto confermativo di cui all'articolo 2, la prima rata verrà versata contestualmente alla sottoscrizione della convenzione di cui all'art.3 e con saldo comunque prima della richiesta di agibilità del/dei fabbricato oggetto della manifestazione di interesse; alternativamente, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere anche, a titolo di anticipo, il versamento di parte della quota perequativa indicata al punto 4 prima dell'approvazione della variante 8 al P.I. e previa apposita delibera di Consiglio Comunale nei termini ivi stabiliti);

5) a consegnare al Comune, nel medesimo termine previsto dal precedente art. 2), la polizza fideiussoria bancaria o di primaria compagnia assicurativa, autorizzate a norma di legge, a garanzia del pagamento delle rate di contributo di compensazione ancora da scadere o del valore dell'opera pubblica da realizzare di cui all'articolo 3. Le fideiussorie bancarie e le polizze assicurative sopra descritte dovranno prevedere la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'articolo 1944 del c.c., e la dichiarazione che la stessa sia escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.

6) a rispettare tutti gli impegni che dichiara di assumere nella manifestazione di interesse e nella proposta unilaterale di accordo. In particolare anche il proprio impegno a redigere, qualora essa fosse ritenuta meritevole di approvazione, apposito documento

integrativo della VAS e della microzonazione sismica, costituente parte integrante dell'accordo, qualora necessario o richiesto.

7) ad accettare la decadenza della previsione urbanistico-edilizia approvata dalla variante al P.I. secondo l'Allegato più volte richiamato, nel caso di mancata conferma del presente atto unilaterale d'obbligo entro il termine indicato o in caso di mancata consegna della polizza fideiussoria a garanzia del pagamento del contributo di compensazione.

8) Il presente atto unilaterale d'obbligo perderà ogni efficacia nel caso in cui la proposta urbanistico-edilizia oggetto del più volte richiamato Allegato non sarà stata approvata con la variante al il Piano degli Interventi.

Negrar di Valpolicella,.....

Il proponente
