



Comune di Villafranca di Verona  
PROVINCIA DI VERONA

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL  
CONSIGLIO COMUNALE N. 6 del 24/01/2023**

**OGGETTO:** CRITERI GENERALI E MODALITÀ PER ASSUMERE NELLA PIANIFICAZIONE PROPOSTE DI MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DI FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO.

L'anno **2023** il giorno **ventiquattro** del mese di **Gennaio** alle ore **20:00**, nella sala delle adunanze, premesse le formalità di legge, si è riunito il CONSIGLIO COMUNALE.

	PRESENTI
1 DALL'OCA ROBERTO LUCA	SI
2 PENNACCHIA FRANCESCO	NO
3 TOFFALINI STEFANO	SI
4 CORDIOLI LUCIO	SI
5 PASETTO MARTINA	SI
6 CORDIOLI NIKO	NO
7 PERINA ORTOMBINA NICOLE	SI
8 PIGOZZI LUCA	SI
9 MAZZI LORETTA	SI
10 PREDOMO STEFANO	SI
11 FORONI JACOPO	SI
12 CIRESOLA MARIA ROSA	SI
13 GIULIANI NICOLA	SI
14 TEDESCO VINCENZO	SI
15 BERTOLOTTO GIANCARLO	SI
16 CORDIOLI MARIA	SI
17 CORDIOLI ADRIANO	SI
18 POZZERLE ANDREA	SI
19 CORAZZINA STEFANO	SI
20 MELOTTI MATTEO	SI
21 PIANEGONDA DANIELE	SI
22 MARTARI PAOLO	SI
23 ZANETTI CLARA	SI
24 CORDIOLI ANDREA	NO
25 MASSAGRANDE LINO	SI

PRESENTI: 22 ASSENTI: 3

Partecipa all'adunanza con funzioni di Segretario Generale il Sig. **Gobbi dott. Luciano**.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il Sig. **Dott. Lucio Cordioli** nella sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale, dichiara aperta la seduta ed invita l'assemblea a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, il cui testo è riportato nel foglio allegato.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- la Pianificazione Territoriale di livello sovracomunale che interessa il Comune di Villafranca di Verona è costituita da:
- Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC), approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 62 del 30.06.2020;
- Piano d'Area Quadrante Europa (PAQE), la cui ultima Variante n. 5 è stata approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 1175 del 11.08.2020;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Verona di seguito (PTCP), approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 236 del 3 marzo 2015, con efficacia dal 01.04.2015;

- la vigente strumentazione urbanistica comunale è costituita da:
- il Piano di Assetto del Territorio (di seguito PAT), approvato nella Conferenza dei Servizi del 18.02.2015 e successivamente ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11, con deliberazione della Giunta Regionale n. 889 del 13.07.2015, pubblicata nel BUR n. 72 del 22.07.2015, con efficacia dal 07.08.2015 e validità a tempo indeterminato.

Il PAT è stato adeguato alla Legge Regionale 14/2017 sul "Contenimento del consumo di suolo" con deliberazione del Consiglio Comunale n. 07 del 18.02.2021, esecutiva;

- il Piano degli Interventi (di seguito PI), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 18.04.2018, esecutiva, ai sensi dell'art. 18, comma 2 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11, di riordino generale della normativa tecnica operativa e ridisegno del piano sulla nuova cartografia tecnica regionale, senza introdurre alcuna nuova previsione ed attuazione urbanistica comportante trasformazione del territorio, né recependo alcuna proposta di Accordo pubblico-privato ex art. 6 della LR 11/2004 la cui approvazione è stata demandata a diverso e specifico procedimento urbanistico.

Il PI è stato successivamente variato per conformare lo strumento urbanistico alla realizzazione di opere infrastrutturali pubbliche e/o interventi puntuali attuativi localizzati in ambito di urbanizzazione consolidata oltre a recepire la trasformazione urbanistica determinata dal recepimento di n. 8 Accordi pubblico-privati ex art. 6 LR 11/2004 che, ad oggi, non ha comportato consumo di suolo dei 34.91 Ha assegnati dalla Regione Veneto al Comune di Villafranca di Verona con DGR n. 668 del 15 maggio 2018;

Considerato che:

- l'art. 44, comma 5, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, come modificato dalla legge regionale 5 aprile 2013, n. 3, rinvia la disciplina per il recupero dei fabbricati esistenti in zona agricola al PAT ed al PI, con la precisazione che la regolamentazione debba trovare applicazione non per tutti gli edifici ma solo per quelli puntualmente disciplinati dagli strumenti urbanistici;
- l'art. 43, comma 2, lett. d), della stessa LR 11/2004 prevede che il PI individui "le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici con valore storico-ambientale di cui al comma 1, lettera a)";

- l'art. 51 "Zone a prevalente destinazione agricola", comma 3 lett. d), tra le direttive che il PI, in relazione al territorio agricolo, riporta la medesima disposizione dell'art. 43, comma 2, lett. d), della LR 11/2004;
- in via preliminare, possono essere definiti "edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola", le costruzioni ricadenti nell'ambito del territorio agricolo, così come classificato dal PI, legittimamente edificate in funzione dell'attività agricola, che presentano i seguenti requisiti:
  - alla data di adozione del PI (20/12/2017) erano già in proprietà dell'avente titolo richiedente, fatte salve le successioni ereditarie e le diverse denominazioni sociali dell'azienda agricola;
  - successivamente alla data di adozione del PI, non sono stati oggetto di frazionamenti rispetto al fondo cui sono collegati;
  - hanno perduto il nesso funzionale concreto ed attuale con le esigenze dell'azienda agricola;
- l'individuazione degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, avverrà a seguito di pubblicazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Avviso per accogliere le manifestazioni di interesse relative a tali edifici, sulla base di una scheda appositamente predisposta che permetterà di rilevare, oltre ai dati dimensionali dei singoli edifici (superficie coperta e volume), l'esistenza di fabbricati con significative caratteristiche tipologiche, costruttive e di dislocazione nel contesto agricolo e paesaggistico, l'esistenza di elementi di pregio e/o di degrado nell'ambito di riferimento;
- la suddetta schedatura permetterà di valutare l'opportunità di una riqualificazione generale degli ambiti interessati, con l'eliminazione o la riqualificazione dei manufatti che per dimensione, forma, colori, o altre caratteristiche si pongano in contrasto con il carattere ambientale dei luoghi;

#### Valutato che:

- le proposte di modifica delle destinazioni d'uso degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola dovranno essere corredate di adeguata perizia / relazione agronomica a firma di un tecnico abilitato, a dimostrazione che l'immobile non è più funzionale all'azienda agricola;
- il criterio di valutazione delle proposte sarà ispirato alla ricomposizione dei volumi esistenti nel contesto di inserimento, con l'obiettivo di limitare la frammentazione edilizia e, quindi, il consumo di suolo, nonché favorire il riordino dell'ambito, il riuso e la rigenerazione dell'ambito;
- le schede diventeranno parte integrante della documentazione del PI, contribuendo alle scelte di uso del territorio e di modifica dello stato dei luoghi, e rientreranno, pertanto, nel processo di formazione degli strumenti urbanistici;
- il proseguo dell'iter amministrativo per la definizione della Variante al PI di recepimento nello strumento urbanistico delle trasformazioni oggetto delle proposte, prevede l'effettuazione delle procedure di verifica della compatibilità idraulica ai sensi della D.G.R. n. 2948/2009, della compatibilità sismica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione ambientale strategica) ai sensi dell'art. 4 della LR 11/04; i promotori saranno chiamati a redigere le specifiche documentazioni tecniche o a contribuire alle spese sostenute dall'Amministrazione Comunale per la quota parte di spettanza da calcolare percentualmente sulla base della superficie interessata alla trasformazione;

- le nuove destinazioni d'uso compatibili con la zona agricola sono quelle residenziali e assimilabili, come le destinazioni ricettive a conduzione familiare tipo Bed & Breakfast, quelle commerciali, tra le quali rientrano le attività di ristorazione, quelle direzionali, tra le quali comprendiamo, in via preliminare, le attività esercizi alla persona, le attività culturali e scolastiche, le attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio. Le assimilazioni alle categorie funzionali principali, come definite dall'art. 23-ter del DPR 6 giugno 2001, n. 380
- Testo unico dell'edilizia, saranno puntualmente analizzate in sede di valutazione delle proposte acquisite agli atti;
- non è prevista la possibilità di trasformare edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola in destinazioni produttive, artigianali e/o industriali, depositi mezzi e materiali, con particolare riferimento ai depositi edili;
- la modifica della destinazione d'uso riguardante un annesso esclude successivamente la possibilità, per 10 anni dalla data di rilascio o assenso all'agibilità conseguente al nuovo uso, di realizzare ulteriori annessi rustici nel fondo.
- la modifica della destinazione d'uso da recepire nella strumentazione urbanistica con apposita variante è assoggettata alla corresponsione del c.d. "contributo straordinario" di cui alla lett. d-ter) del comma 4 dell'art. 16 "Contributo per il rilascio del permesso di costruire" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", calcolato secondo le modalità determinate nel documento "*Criteria generali e modalità per assumere nella pianificazione proposte di modifica della destinazione d'uso di beni non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo*" del 30.11.2022, allegato quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- la determinazione del c.d. "contributo straordinario", è basata sui valori delle vigenti tabelle IMU comunali, differenziati per destinazione d'uso e località territoriale, con le riduzioni approvate con D.C.C. n. 16 del 24.03.2017 per le proposte di accordo pubblico privato ex art. 6 LR 11/2004;
- sono state introdotte delle limitazioni alle superfici massime ammissibili degli annessi rustici in trasformazione attraverso il ricorso a percentuali di superficie lorda esistente dell'annesso rustico, nel caso di trasformazione di fabbricati destinati ad allevamenti intensivi dismessi di grandi dimensioni, la cui conversione integrale darebbe luogo al riconoscimento di una quantità di volumetria residenziale e/o commerciale/direzionale, ritenuta eccessiva o comunque non in linea con le finalità del procedimento in oggetto;

Richiamato l'allegato costituente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, predisposto dall'Ufficio Urbanistica e conforme alle volontà di questa Amministrazione, denominato "*Criteria generali e modalità per assumere nella pianificazione proposte di modifica della destinazione d'uso di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo*" del 30.11.2022 - (allegato sub "A");

Richiamata:

- la Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004 e successive modificazioni e integrazioni;
- gli atti di indirizzo approvati con DGR n. 3178 del 08/10/2004 e loro modifiche;
- il D.P.R. n. 380/2001 - Testo Unico dell'Edilizia e successive modificazioni e integrazioni;

- la Legge n. 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni;

## **DELIBERA**

- 1.** le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2.** di approvare l'allegato costituente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, predisposto dall'Ufficio Urbanistica e conforme alle volontà di questa Amministrazione, denominato "Criteri generali e modalità per assumere nella pianificazione proposte di modifica della destinazione d'uso di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo" del 30.11.2022 - (allegato sub "A");
- 3.** di dare mandato al Dirigente dell'Area Tecnica, nel rispetto dei criteri generali approvati dal Consiglio Comunale per assumere nella pianificazione proposte di modifica della destinazione d'uso di beni non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo da parte di soggetti privati, di avviare le procedure di pubblicità per accogliere le manifestazioni di interesse da parte i privati;
- 4.** di dare atto che:
  - il responsabile del servizio Urbanistica provvederà all'esecuzione della presente deliberazione;
  - i settori o i servizi Segreteria e Albo Pretorio, dovranno collaborare, ciascuno per gli adempimenti di rispettiva competenza, all'esecuzione della presente deliberazione.

\*\*\*\*\*

ASSESSORE FRANCESCO ARDUINI: anche questa è una delibera tecnica, quindi farò riferimento tutta una serie di articoli, appunto per arrivare alla conclusione di questo iter che è stato messo in piedi da tanto tempo che oggi giunge alla sua prima parte.

L'articolo 44, comma 5, della legge regionale del 23 aprile, la numero 11, come modificato dalla legge regionale 5 aprile, la numero 3, rinvia alla disciplina per il recupero dei fabbricati esistenti in zona agricola al PAT e del Piano degli interventi.

L'articolo 43 della stessa legge regionale 11 prevede che il Piano degli Interventi individui le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola. Quindi, in via preliminare, possono essere definiti edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola le costruzioni che si trovano nell'ambito del territorio agricolo, legittimamente edificate in funzione dell'attività agricola, che presentino i seguenti requisiti: uno, alla data di adozione del Piano degli Interventi 20 dicembre 2017 fossero già in proprietà dell'avente titolo di richiedente, fatte salve le successioni ereditarie e le diverse denominazioni sociali dell'azienda agricola, se è cambiato di padre in figlio, va bene.

Successivamente, due: alla data dell'adozione del Piano degli interventi non siano stati oggetto di frazionamenti rispetto al fondo cui sono collegate. Tre: abbiano perduto il nesso funzionale, concreto ed attuale con le esigenze dell'azienda agricola, ossia che non siano più funzionali per l'attività dell'azienda stessa. Quattro: l'individuazione degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda avverrà a seguito di pubblicazione da parte dell'Amministrazione comunale di un

avviso per raccogliere le manifestazioni di interesse relative a tali edifici sulla base di una scheda appositamente predisposta che permetterà di rilevare, oltre ai dati dimensionali dei singoli edifici, quindi superficie coperta e volume, l'esistenza di fabbricati con significative caratteristiche tipologiche. La suddetta schedatura permetterà, quindi, di valutare l'opportunità di una riqualificazione generale degli ambiti interessati con l'eliminazione o la riqualificazione dei manufatti che, per dimensione, forma, colori o altre caratteristiche, si pongano in contrasto con il carattere ambientale dei luoghi. Le proposte di modifica delle destinazioni d'uso degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola dovranno essere corredate da un'adeguata perizia o relazione agronomica a firma di un tecnico abilitato, a dimostrazione che l'immobile non è più funzionale all'azienda agricola.

Il criterio di valutazione delle proposte sarà ispirato alla ricomposizione dei volumi esistenti nel contesto di inserimento con l'obiettivo di limitare la frammentazione edilizia e quindi il consumo di suolo, nonché favorire il riordino dell'ambito, il riuso e la rigenerazione dell'ambito. Il prosieguo dell'iter amministrativo per la definizione della variante al Piano degli Interventi di recepimento nello strumento urbanistico delle trasformazioni prevede l'effettuazione delle procedure di verifica, di compatibilità idraulica, compatibilità sismica e VAS, ossia valutazione ambientale strategica ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 11. Le nuove destinazioni d'uso compatibili con la zona agricola saranno quindi quelle residenziali, commerciali e direzionali. Mi spiego meglio, quelle residenziali assimilabili, come le destinazioni ricettive a conduzione familiare tipo bed and breakfast, quelle commerciali tra le quali rientreranno le attività di ristorazione, quelle direzionali tra le quali comprendiamo, in via preliminare, le attività di esercizio alla persona, le attività culturali e scolastiche e le attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio.

Non è prevista la possibilità di trasformare edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola in destinazioni produttive artigianali e industriali, come depositi di mezzi e materiali compatibili, con particolare riferimento ai depositi edili. La modifica della destinazione d'uso riguardante un annesso esclude, successivamente, la possibilità, per 10 anni dalla data di rilascio o assenso, all'agibilità conseguente al nuovo uso di realizzare ulteriori annessi rustici al fondo. La modifica della destinazione d'uso da recepire nella strumentazione urbanistica con apposita variante è assoggettata alla corresponsione del cosiddetto contributo straordinario, come avviene per le manifestazioni di interesse, calcolato secondo le modalità determinate nel documento, criteri generali e modalità per assumere nella pianificazione proposte di modifica della destinazione d'uso, di beni non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo. La determinazione del cosiddetto contributo straordinario è basata sui valori delle vigenti tabelle IMU comunali differenziati per destinazioni d'uso e località territoriale. Con le riduzioni approvate con decreto del Consiglio comunale numero 16 del 24 marzo 2017, per le proposte di accordo pubblico privato sono state introdotte, inoltre, delle limitazioni alle superficie massime ammissibili degli annessi rustici in trasformazione attraverso il ricorso a percentuali di superficie lorda esistente dell'annesso rustico nel caso di trasformazione fabbricati destinati ad allevamenti intensivi dismessi di grandi dimensioni, la cui versione integrale darebbe luogo a riconoscimento di una quantità di volume residenziale o commerciale direzionale ritenuta eccessiva e non in linea con le finalità del procedimento in oggetto. Ossia se c'è un edificio non più finalizzato all'attività agricola, di un allevamento lungo 200 metri, 300 metri, non tutto può essere logicamente trasformato, ma sarà data la possibilità di trasformarlo in percentuale.

Quindi, fatta tutta questa premessa, il Consiglio comunale questa sera è chiamato ad approvare l'allegato costituente parte integrante e sostanziale che io ho appena descritto per assumere nella pianificazione le proposte di modifica della destinazione d'uso dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, di dare mandato al dirigente dell'area tecnica di avviare le procedure di pubblicità per raccogliere le manifestazioni di interesse da parte dei privati e di dare atto che responsabile dell'Ufficio Urbanistica provvederà all'esecuzione della presente deliberazione.

CONSIGLIERE MATTEO MELOTTI: ho partecipato alla Commissione urbanistica e un po' di domande le ha fatte, ho preso un po' di appunti, ma siccome non è argomento nel quale sono espertissimo, mi permetto di fare un altro paio di domande, alcuni criteri che sono stati inseriti nella

delibera, cioè meno 40% fino a 500 metri e meno 30%, eccetera, sono criteri che ha stabilito il Comune di Villafranca o sono determinati da norme superiori? Cioè, c'è una discrezionalità rispetto a queste? (risposta non udibile dell'arch. Nicola Casaroli – responsabile Unità Urbanistica) okay, grazie... Ok, quindi...

Mi permetto, a questo punto, di fare anche la dichiarazione di voto, nel senso che la ratio che sta alla base di questo documento è una ratio sicuramente condivisibile, che va proprio nell'ottica del risparmio del suolo e del riutilizzo di ciò che c'è e, quindi, poi, della trasformazione ai fini che ha detto l'assessore. È ovvio che, essendo criteri soggettivi di un'amministrazione rispetto a una cosa che, in linea di principio, condividiamo ma non ci abbiamo messo le mani dentro, noi penso che ci asterremo, grazie.

Ultimata la disamina,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Uditi gli interventi sopra riportati;

Ritenuto di approvare la proposta per la motivazioni in essa contenute;

Acquisiti i pareri favorevoli del Dirigente dell'Area Tecnica in ordine alla regolarità tecnica e del Dirigente responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000;

Con voti FAVOREVOLI DICIASSETTE su Consiglieri presenti VENTIDUE e votanti DICIASSETTE, ASTENUTI CINQUE (Corazzina, Martari, Melotti, Pianegonda, Zanetti) espressi mediante votazione elettronica, debitamente accertati dal Presidente con l'ausilio degli scrutatori nominati in principio di seduta e con la collaborazione del Segretario Generale;

## **DELIBERA**

di approvare la sopra riportata proposta.

Visto l'esito della votazione, il Presidente ne proclama il risultato.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto come segue

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Dott. Lucio Cordioli

*Documento sottoscritto con firma digitale*

**IL SEGRETARIO GENERALE**

Gobbi dott. Luciano

*Documento sottoscritto con firma digitale*