



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

PROVINCIA DI VERONA

n. 52 del 04/05/2022

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE BOZZA CONCORDATO USO GRATUITO E PROGETTO AREA CANI

L'anno duemilaventidue, il giorno quattro del mese di maggio alle ore 09.00, nell'apposita sala comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza il Sindaco Fabrizio Bertolaso e sono rispettivamente presenti ed assenti i seguenti Sigg.ri:

			Presenti	Assenti
1 - BERTOLASO FABRIZIO	- Sindaco		X	
2 - ALLEGRI GIANDOMENICO	- Assessore	Vicesindaco	X	
3 - PRINCIPE ELEONORA	- Assessore		X	
4 - TRIVELLATI NICOLA	- Assessore		X	
5 - MONTRESOR MARCO	- Assessore		X	
6 - PIGHI PAOLA	- Assessore		X	

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale D'ACUNZO TOMMASO.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Proponente: MARCO MONTRESOR

Oggetto: APPROVAZIONE BOZZA CONCORDATO USO GRATUITO E PROGETTO AREA CANI

Premesso che:

Nel Piano Triennale delle OO.PP. 2018-20, adottato con DGC 170 del 12.10.2017 ed approvato dal C.C. con deliberazione n. 79 in data 21/12/2017 successivamente nel D.U.P. 2018-20, approvato con C.C. n. 80 del 21.12.2017, è stato confermato anche per il 2018, sempre per un importo di 200.000,00€ per anno, il primo dei previsti quattro steps del previsto **Piano di realizzazione di fasce boscate** da attuare appunto per stralci, con lo scopo di mitigazione ambientale a Sud e ad Est di Caselle. Questa azione strategica è definita dal PAT, conformemente con le previsioni del Masterplan paesistico ambientale di Caselle e con le opere di mitigazione previste da Autostrada del Brennero nel progetto per la realizzazione della terza corsia sulla A22 (vedi procedura di VIA - Decreto n. 401 del 18/07/2011 emanato dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare di concerto con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali);

con determinazione 579-182 del 19/09/2016 era stato conferito incarico al dott. For. Pasini Alessandro della Co.Ge.V. (Cooperativa Gestione Verde), con sede in Corte Pancaldo, 70 37138 Verona P. IVA 01256910231, l'incarico per eseguire la progettazione definitiva ed esecutiva delle fasce arboree a Caselle, per il compenso professionale complessivo di € 4.500,00 + oneri di Legge (C.P. 4% ed IVA 22%) = € 5.709,60;

con deliberazione n. 64 del 27/11/2017, il Consiglio Comunale ha emesso un atto d'indirizzo per l'inserimento nel Piano degli Interventi, della Manifestazione d'Interesse n. 10, relativa alle aree oggi produttive ancorché non edificate ubicate in via Villa di Caselle costituenti, per espressa previsione del PAT approvato, un ambito prioritario per la realizzazione della rete ecologica comunale ed in particolare per l'insediamento di un'area di mitigazione degli effetti ambientali negativi provocati dalla A4 e dal vicino Aeroporto civile Valerio Catullo, definendo un'area per complessivi mq 41.636, retrostante un nuovo ambito edificatorio prospiciente via Tezze per una superficie di circa 7.670 mq, da acquisirsi al patrimonio comunale e da destinarsi alla realizzazione di un'area verde di mitigazione degli impatti ambientali sull'abitato di Caselle

con deliberazione della Giunta n. 114 in data 14/06/2018 è stato approvato, esclusivamente sotto un profilo tecnico, il progetto di fattibilità tecnica ed economica per la "REALIZZAZIONE DI UN'AREA BOSCATA IN VIA TEZZE A CASELLE", redatto dal dott. For. Pasini Alessandro della Co.Ge.V. (Cooperativa Gestione Verde), con sede in Corte Pancaldo, 70 37138 Verona P. IVA 01256910231, dell'importo complessivo di € 270.000,00 di cui € 217.937,65 per lavori, di cui € 4.273,29 per oneri per la sicurezza;

con deliberazione della Giunta n. 133 in data 05/07/2018 era stata disposta la locazione ed approvata la bozza d'accordo dell'area di 19.000 mq necessaria a piantare la prima parte del bosco (Fase 1);

Ciò premesso

La prima fase della realizzazione del bosco (Fase 1) è stata completata nella primavera 2019 e, in attesa che si completi il procedimento urbanistico finalizzato all'acquisizione al patrimonio dell'intera area di circa 41.000 mq (22.000 mq oltre ai 19.000 mq già ottenuti in affitto e su cui è stato piantato il bosco) per cui:

- ✓ accertata la necessità di eliminare l'attuale area cani presso il Parco della Bissara, per ragioni di incompatibilità con la realtà residenziale circostante, in ordine al disturbo della quiete pubblica che si genera in conseguenza del peculiare e specifico utilizzo da parte dell'utenza;

- ✓ dato atto della necessità di confermare il servizio che con tale area veniva reso, pur in presenza di una seconda analoga area in altro punto della frazione, a fronte delle necessità d'utenza che nel tempo risultano in incremento ed evitare quindi ingestibili affollamenti che cagionerebbero disservizi e disagi, sopra tutto se gravassero interamente sull'area restante;
- ✓ condotta una analisi del territorio della frazione, finalizzata all'individuazione di aree idonee per posizione, dimensioni e possibilità ad un allaccio all'acquedotto, comunque atte ad offrire il servizio senza pregiudizio per la quiete pubblica, anche attraverso un contatto informale con i proprietari, senza addivenire ad un esito concreto e, comunque, non senza onere da parte del Comune;
- ✓ tenuto conto dell'accordo urbanistico in itinere, che porterà ad ottenerne la proprietà nel breve periodo e parimenti profittando della posizione delocalizzata di una possibile porzione dell'area su cui si sta sviluppando il bosco, ma comunque prossima dall'abitato da cui è separata dalla rampa d'accesso al cavalcavia autostradale che costituisce un'utile barriera fisica a protezione dell'abitato stesso contro eventuali disturbi sonori;
- ✓ considerata anche la sussistenza di un allacciamento all'acquedotto quale elemento indispensabile nell'esercizio di un'area cani;
- ✓ considerato che la posizione proposta è stata scelta anche per minimizzare i percorsi utili ad essere raggiunta dai mezzi di manutenzione, prevedendola in accostamento allo stradello comunque necessario alla normale gestione del bosco, con previsione d'utilizzo da parte di mezzi motorizzati per i periodici sfalci e/o per le potature di rimonda del seccume o per l'abbattimento degli alberi in deperimento e per la loro eventuale sostituzione;
- ✓ dato atto dell'inopportunità di cingere un'area già nella disponibilità del Comune, poiché ora piantumata con alberi ed arbusti non ancora sviluppati, per cui incompatibili con la funzione prevista, perché verrebbero irrimediabilmente danneggiati;

Considerate le motivazioni d'interesse pubblico sopra esplicitate, si propone di realizzare un'area cani in quella parte dell'area destinata a bosco, ma per ora ancora da piantumare, per una superficie di circa 1.500 mq, realizzando una recinzione perimetrale ed una dividente per metà, alta circa 2 mt, provvista di idonei cancelli per l'accesso-recesso e per la manutenzione, per cui si è posta la necessità di interloquire con i proprietari per addivenire alla stipula di un accordo per ottenere la disponibilità di un'area.

Una volta completato il procedimento urbanistico, l'area in argomento per la realizzazione dell'area cani, ricompresa nell'area in cui realizzare il completamento del bosco, diverrà di proprietà comunale unitamente a tutto il comparto di circa 41.000,00, per cui potrà essere sciolto il presente contratto di comodato.

In ordine agli aspetti urbanistici, dato atto che:

- ✓ l'art. 31 della L.R. 11/2004, comma 1 dispone che il P.A.T. debba prevedere che il dimensionamento delle "aree per servizi", in capo alla necessità di garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, vada effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, che sono elencate al comma 2, tra le quali:
 - e) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche. I PUA con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono, comunque, spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno mq. 3 per abitante teorico da insediare;
 - f) gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
 nonché di poter aggregare gli standard e ridefinirne la quantità in relazione agli ambiti territoriali omogenei e alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca, al tipo di intervento e alle esigenze espresse dalla collettività;
- ✓ gli Atti di Indirizzo di applicazione della LR n. 11/2004 comprendevano la sezione "lett. h" specificamente dedicata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Ampliando la stretta logica di suddivisione dettata dal DM 1444/68, l'atto di indirizzo proponeva di aggregare alle opere di urbanizzazione primaria essenziali "canoniche" (strade, fognature, IP; aree verdi, ...) anche altre categorie, tra le quali ad esempio:
 - la "formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio";
 - gli "spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani".

- gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;

Tali opere sono specificazioni di quelle di urbanizzazione primaria già definite dal T.U. dell'Edilizia, in quanto ad esse strettamente connesse, strumentali e di completamento.

- ✓ il concetto di "spazio aperto di libera fruizione per usi collettivi" di cui alla lettera f) del citato art. 31 L.R. 11/2004 si ritiene possa ricomprendere anche la proposta area attrezzata per l'attività motoria dei cani.
- ✓ la realizzazione di queste opere è regolata, in termini di valorizzazione, oltre che dal comma 11 dell'art. 31 della LR 11/2004, anche dall'art. 16 del DPR 380/2001 e dagli articoli 22, 63 e 86 della LR 61/853 per quanto riguarda sia la dotazione minima negli strumenti attuativi, il loro convenzionamento ed il relativo scomputo, nonché, in luogo della loro realizzazione per gli interventi diretti, all'assoggettamento della corresponsione degli oneri tabellari.
- ✓ in ordine alla valenza mitigativa degli impatti ambientali, per effetto della previsione dell'area cani, non è previsto lo stralcio dell'area a bosco sulla superficie menzionata di 1.500 mq (pari a circa il 3,7% del totale), poiché occorre osservare che la fruibilità per gli animali non inficia e non è inficiata comunque dall'impianto di alberature anche al suo interno, che dovranno solamente essere armonizzate alla compresenza degli animali, di modo che non sia penalizzata l'efficacia complessiva dell'intero comparto boscato così confermandone inalterata la capacità mitigativa ambientale, pur appunto rimanendo la menzionata, anche area attrezzata per i cani.

Visto il parere espresso dal responsabile dell'Ufficio Urbanistica in data 23/11/20212 che in conclusione recita: *"le aree indicate nella planimetria pervenuta via mail in data 18.11.2021 **possono essere destinate alla realizzazione "un'area cani"** previa, in relazione all'attuale destinazione di Zona, l'approvazione di uno specifico "progetto" in applicazione dell'art. 37 della N.T.O. del P.I. vigente ed a seguito di una specifica verifica di sostenibilità ambientale che, con riferimento alla VAS del PAT ed alla verifica di assoggettabilità del P.I., accerti e confermi che la rimanente parte di aree destinate a bosco, in attuazione della citata Scheda Progetto 13.1, consente il raggiungimento dei medesimi obiettivi di sostenibilità ambientale previsti nella VAS del PAT."*

Ritenuto che:

- ✓ in ragione delle scelte progettuali illustrate, sia superato il presupposto che la realizzazione dell'area cani posa in qualche modo penalizzare la capacità mitigante complessiva del bosco, in quanto **essa deve essere considerata una mera sub-destinazione che non preclude in alcun modo l'impianto vegetazionale**....anzi, richiedendo come anzidetto alberi di maggiori dimensioni, ne anticipa gli effetti positivi nel tempo.
- ✓ all'estremo scrupolo di eseguire una "perizia di verifica della sostenibilità ambientale", anche tenuto conto della marginalità dell'incidenza spaziale dell'area cani (il 3,75% del totale) e comunque **a fronte dell'esclusione del presupposto di necessità giustificata dalla continuità vegetazionale di progetto**, si contrappongano oggettivi dubbi di utilità ed efficacia di una qualsivoglia perizia che abbia un simile obiettivo, data comunque l'estrema imponderabilità e variabilità dei dati che concorrono a definirla, tacendone ovviamente i costi conseguenti che risulterebbero ingiustificati.

Visto l'art. 1 comma 1-bis legge n. 241/1990 nel testo come introdotto dall'art. 1 dalla legge n. 15/2005 a mente del quale "La pubblica amministrazione, nell'adozione di atti di natura non autoritativa, agisce secondo le norme di diritto privato, e salvo che la legge disponga diversamente"; La funzione dell'art. 1, comma 1 bis, è quella riguardante:

- ✓ gli atti di amministrazione correlati, soprattutto, alla gestione del patrimonio (attività private di diritto privato: ad esempio, contratti di comodato, prestito d'uso, affitto o locazione);
- ✓ gli atti con i quali l'amministrazione persegue scopi di interesse pubblico con gli strumenti del diritto privato (l'area denominata del diritto privato speciale).

VISTI gli articoli da 1803 in poi del codice civile relativi al contratto di comodato (altrimenti detto "prestito d'uso") con il quale una parte consegna all'altra una cosa immobile affinché la detenga (con divieto quindi di appropriarsene) e se ne serva per un tempo o per un uso determinato con l'impegno di restituire la stessa cosa ricevuta. Il comodato è un contratto essenzialmente gratuito (art. 1803 c.c.), requisito che non viene meno se a carico del comodatario sono poste prestazioni accessorie, purché non siano tali da assumere il carattere di un vero e proprio corrispettivo e rimangano nell'ambito di mere prestazioni modali (*comodato cum onere*). Il carattere reale del comodato implica che il vincolo

giuridico sorgerà tra le parti solo a seguito della materiale consegna del bene oggetto del contratto, in quanto prima della materiale consegna il rapporto sussistente tra le parti è di pura cortesia.

Visto il progetto redatto dall'Ufficio Tecnico LL.PP. in data 02/05/2022 dell'importo per lavori di **€ 8.500,00 + IVA**, composto dei seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa e stima;
- Schema planimetrico complessivo e di dettaglio;

Vista la bozza di **"COMODATO D'USO GRATUITO"** (artt. 1803 e seguenti del C.C.) i cui elementi salienti sono i seguenti:

- area della superficie concessa in comodato di circa **mq 1.500**;
- durata della concessione in comodato concordata in **mesi 12** (dodici);
- immissione nel possesso del Comune dalla data di sottoscrizione del comodato d'uso;
- nessun canone da corrispondere;
- scioglimento del comodato d'uso al verificarsi della positiva conclusione della procedura di variante al PI, con sottoscrizione della convenzione urbanistica in forza della quale le parti private cederanno al Comune la proprietà dell'intera area destinata a parco (circa 41.000 mq), comprendente quindi anche quella già ottenuta in locazione, (circa 19.000 mq) giusta DGC 133/2018 per l'impianto del bosco (Fase 1) e quella in comodato d'uso gratuito per realizzare l'area cani (circa 1500 mq), oggetto del presente provvedimento;

e ritenuto di approvarlo;

Preso atto che in base alle funzioni assegnate al Responsabile del servizio Lavori pubblici rientra anche quelle di Responsabile Unico del procedimento dei lavori pubblici, ai sensi dell'art. 31 del Decreto Legislativo n. 50 del 18 aprile 2016 "Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture";

Visto l'art.200 del D.Lvo n.267 del 18.8.2000;

Visto il D.Lgs 50/2016

Visto il Regolamento approvato con DPR 207/2010;

Vista la legge 241 del 1990 e ssmm;

P R O P O N E

- 1) di prendere atto di quanto esposto nelle premesse, che qui si intendono integralmente, formalmente e sostanzialmente richiamate;
- 2) di **approvare il progetto** redatto dall'Ufficio Tecnico LL.PP. dell'area cani dell'importo di **€ 8.500,00 + IVA = € 9.350,00**, composto dei seguenti elaborati:
 - Relazione illustrativa e stima;
 - Schema planimetrico complessivo e di dettaglio;
- 3) di approvare **la bozza di "COMODATO D'USO GRATUITO" (artt. 1803 e seguenti del C.C.) DI UN'AREA DA DESTINARE A AREA CANI** i cui elementi salienti sono i seguenti:
 - area della superficie concessa in comodato di circa mq 1.500;
 - durata della concessione in comodato concordata in mesi 12 (dodici);
 - immissione nel possesso del Comune a partire dalla data di sottoscrizione del contratto di comodato d'uso;
 - nessun canone da corrispondere;
 - scioglimento del comodato d'uso al verificarsi della positiva conclusione della procedura di variante al PI, con sottoscrizione della convenzione urbanistica in forza della quale le parti private cederanno al Comune la proprietà dell'intera area destinata a parco (circa 41.000 mq), comprendente quindi anche quella in comodato d'uso gratuito per realizzare l'area cani (circa 1500 mq), oggetto del presente provvedimento;
- 4) di dare atto che lo stanziamento relativo, di complessivi **€ 9.350,00** è finanziato al cap. 339500 "Acquisto beni ed attrezzature parchi e giardini", a carico del bilancio comunale;

- 5) di delegare il responsabile dell'Ufficio Tecnico LL.PP. alla sottoscrizione del comodato d'uso e di trasmettere per conoscenza il presente atto al responsabile del Servizio Urbanistica e al Responsabile del Servizio Ecologia-Ambiente.

OGGETTO: APPROVAZIONE BOZZA CONCORDATO USO GRATUITO E PROGETTO AREA CANI

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 (allegato A);

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.

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA
PROVINCIA DI VERONA

ALLEGATO A) alla proposta di deliberazione di Giunta Comunale avente ad oggetto APPROVAZIONE BOZZA
CONCORDATO USO GRATUITO E PROGETTO AREA CANI

PARERI AI SENSI DELL'ART. 49, COMMA 1, DEL D.LGS. 267/2000

PARERE PER REGOLARITA' TECNICA

Parere: Favorevole

Data: 04/05/2022

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to PAOLO FRANCHINI

PARERE PER REGOLARITA' CONTABILE

Parere: Favorevole

Data: 04/05/2022

IL RESPONSABILE AREA FINANZIARIA
F.to CRISTINA BONATO

Deliberazione di Giunta Comunale n. 52 del 04/05/2022

Letto e sottoscritto.

IL SINDACO
Fabrizio Bertolaso

IL SEGRETARIO COMUNALE
Tommaso D'Acunzo

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a partire dal 04/05/2022, come prescritto dall'art. 124, comma 1°, del D. Lgs. 18.8.2000 n.267.

L'INCARICATO COMUNALE
Francesca Aldegheri

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione:

- ⊗ è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.
- Diverrà esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 3 del D.Lgs. 267/2000 trascorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Tommaso D'Acunzo