

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 154

Seduta del giorno 20 maggio 2019

SBOARINA FEDERICO	Presente
ZANOTTO LUCA	Presente
BERTACCO STEFANO	Presente
BRIANI FRANCESCA	Presente
NERI EDI MARIA	Presente
PADOVANI MARCO	Presente
POLATO DANIELE	Presente
RANDO FILIPPO	Presente
SEGALA ILARIA	Presente
TOFFALI FRANCESCA	Assente
ZAVARISE NICOLO'	Presente

PRESIEDE
FEDERICO SBOARINA

RELATORE
SEGALA ILARIA

ASSISTE
CRISTINA PRATIZZOLI

Oggetto: PIANIFICAZIONE TERRITORIO AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE – DICHIARAZIONE DI NULLITA' ED INEFFICACIA DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE STIPULATO TRA COMUNE DI VERONA E IMMOBILIARE BERARDI SRL IN DATA 27 SETTEMBRE 2016 RELATIVO ALLA SCHEDA NORMA 244 E ATTI CONNESSI E CONSEGUENTI

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Verona è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18.12.2007, efficace dal 28.02.2008, a sensi dell'art. 14 comma 8 della L.R. n. 11/2004;
- con deliberazione Consigliare n. 39 del 23.07.2008, l'organo deliberativo ha preso atto, ai sensi dell'art. 18, comma 1, della L.R. n. 11/2004, del "Documento del Sindaco" relativo al Piano degli Interventi;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 28.05.2009, l'Amministrazione ha approvato le linee guida per l'approvazione degli accordi pubblico-privati disciplinati dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004. Con tale provvedimento, esecutivo nelle forme di legge, il Consiglio Comunale ha stabilito che lo strumento urbanistico denominato Piano degli Interventi poteva recepire, in esecuzione del disposto dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, progetti ed iniziative che proponessero interventi di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale;
- per individuare tali iniziative l'Amministrazione Comunale ha scelto di attivare le procedure ad evidenza pubblica, mediante la pubblicazione di n. 2 (due) bandi. Tali bandi per la presentazione delle singole manifestazioni di interesse sono stati approvati rispettivamente con deliberazione di Giunta Comunale n. 183 del 24.06.2009 – “manifestazioni di interesse finalizzate alla selezione degli immobili nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o sostituzione o riqualificazione all'interno dell'ambito territoriale dell'ATO 4 Città della trasformazione e Verona Sud”, e deliberazione di Giunta Comunale n. 206 del 08.07.2009 – “manifestazioni di interesse finalizzate alla selezione degli immobili nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o di sostituzione o riqualificazione all'interno dell'intero territorio Comunale”;
- a seguito della pubblicazione di tali bandi sono pervenute n. 41 (quarantuno) manifestazioni per il 1° Bando e n. 615 (seicentoquindici) manifestazioni per il 2° Bando;
- con deliberazione del Consiglio Comunale di Verona n. 59 del 08.09.2011 è stato adottato il Piano degli Interventi predisposto dal gruppo di Coprogettazione così come modificato a seguito delle valutazioni e controdeduzione ai pareri dei Consigli di Circoscrizione e dell'Ufficio e contestualmente sono state recepite le proposte degli accordi di pianificazione in esso contenuti, come modificate ed integrate dagli elaborati costituenti il Piano adottato;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23.12.2011 è stato approvato definitivamente il Piano degli Interventi del Comune di Verona predisposto dal gruppo di coprogettazione e contestualmente sono stati recepiti gli accordi di pianificazione in esso contenuti come da elaborati modificati a seguito della decisione sulle osservazioni presentate;
- nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 91/2011 si è stabilito altresì, al fine di salvaguardare l'interesse pubblico sotteso agli accordi ex art. 6 L.R. n. 11/2004, così recepiti e modificati dall'Amministrazione mediante singole schede norma, che la superficie utile lorda complessivamente attribuita e indicata in ogni scheda deve intendersi come inderogabile, per quanto riguarda la determinazione del contributo di sostenibilità, come disciplinato dall'art. 157 delle NTO del Piano degli Interventi;
- l'art. 6 - Accordi tra soggetti pubblici e privati - della L.R. n. 11/2004 prevede che i Comuni, nei limiti delle competenze di cui alla predetta legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Gli accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato. Per quanto non disciplinato dalla L.R. n. 11/2004, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni;
- la deliberazione Consiliare n. 91 del 23.12.2011, con la quale è stato approvato il Piano degli Interventi, ha stabilito:

"5) di dare atto che il Piano degli Interventi così approvato conferma gli ambiti degli accordi tra soggetti pubblici e privati, ex art. 6 della L.R.V. n. 11/2004, diretti a recepire nella disciplina della pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;

6) di dare atto che gli accordi tra soggetti pubblici e privati, ex art. 6 della L.R.V. n. 11/2004, recepiti mediante singole schede norma contenute nel repertorio normativo allegato alle N.T.O., con il presente provvedimento di approvazione del Piano degli Interventi, costituiscono espressione della valutazione dell'Amministrazione in merito alle manifestazioni presentate a seguito della pubblicazione dei bandi per la presentazione delle singole manifestazioni di interesse approvati rispettivamente con deliberazioni di Giunta Comunale n. 183 del 24.06.2009 e n. 206 del 08 luglio 2009;

7) di stabilire al fine di salvaguardare l'interesse pubblico sotteso agli accordi ex art. 6 L.R. n. 11/2004 così recepiti e modificati dall'Amministrazione, mediante singole schede norma di cui al precedente punto, che la superficie utile lorda complessivamente attribuita e indicata in ogni scheda deve intendersi come inderogabile, sia per quanto riguarda l'acquisizione del credito edilizio, sia per quanto riguarda la determinazione del contributo di sostenibilità, come disciplinato rispettivamente dagli artt. 157 e 158 delle NTO;

8) di stabilire inoltre, come disciplinato dall'art. 155 delle NTO del PI, che, dalla data di efficacia del Piano degli Interventi, le schede norma di cui ai precedenti punti dovranno essere oggetto di convenzione redatta con atto pubblico a favore del Comune di Verona, e successivamente registrata e trascritta nei modi e termini di legge. In mancanza, l'accordo ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 e le previsioni urbanistiche operative di trasformazione dell'immobile oggetto dell'accordo medesimo così come approvate dal Consiglio Comunale con scheda norma, decadranno, e all'ambito saranno applicabili le norme e le previsioni urbanistiche del PI regolativo;"

nello specifico il Soggetto Attuatore ha presentato la manifestazione d'interesse prot. n. 266812 in data 16.11.2009 per le trasformazioni da effettuare sugli immobili catastalmente distinti in Comune di Verona:

- foglio 186, mappali n. 70, 167, 82, 83, 84, 86, 88, 91, 13, 8, 249;

- foglio 187, mappali n. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 22, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 93, 94, 202;

e con lo schema di accordo, protocollato in data 09.07.2012 al n. 158389, tali mappali sono stati aggiornati come di seguito evidenziato:

- foglio 186 mappale 249;

- Sezione V Foglio 2 mappali 25, 645, 622, 30, 31, 340;

- foglio 187 mappali 2, 3, 4, 5, 6, 7, 22, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 93, 94, 202.

In esito al procedimento istruttorio comunale, il soggetto attuatore ha presentato un atto unilaterale d'obbligo datato 01.09.2011, acquisito al protocollo comunale al n. 211170 in data 01.09.2011, con il quale la stessa si è resa disponibile ad attuare le trasformazioni che sarebbero state approvate con il Piano degli Interventi e a stipulare l'accordo definitivo con il Comune entro un termine stabilito dal Comune di Verona;

- il Comune di Verona con deliberazione consiliare n. 91 del 23.12.2011 ha approvato l'intervento proposto come risultante dagli elaborati del PI pubblicati in data 27.02.2012 ed in particolare rubricato nel repertorio normativo, sezione 1 progr. 54, rep. n. 244, e disciplinato nella scheda norma numero 244.

L'art. 155, comma 8 delle NTO del PI prevede: "Entro il termine di 120 giorni, decorrenti dalla data di efficacia del PI, gli accordi relativi agli ambiti di cui ai precedenti commi 6 e 7, come disciplinati nel PI operativo approvato, dovranno essere recepiti in convenzione e stipulati con atto pubblico definitivo. Qualora nel termine sopraindicato, ed in quello successivamente posto con diffida ad adempiere, l'accordo definitivo non dovesse essere stipulato, l'organo comunale competente pronuncia la decadenza delle previsioni operative; in tal caso agli immobili interessati si applicherà la disciplina regolativa";

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 543 del 12.12.2012 è stato approvato lo schema definitivo dell'accordo di pianificazione relativo all'attuazione del comparto edificatorio ed autorizzato il Dirigente Responsabile del Coordinamento Pianificazione Territoriale alla stipula del predetto accordo in nome e per conto del Comune di Verona. L'accordo con il soggetto attuatore è stato stipulato in data 27 settembre 2016 di repertorio n. 14.623 raccolta n. 10.350 notaio E. Borio di Verona, registrato a Verona il 12.10.2016 e trascritto a Verona il 13.10.2016.

In base all'art. 7.4 di tale atto il soggetto attuatore, a garanzia del versamento del contributo di sostenibilità residuo pari ad euro 1.684.683,00, ha prestato fideiussione della Colonnade Insurance S.A..

In data 13 marzo 2017, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, è decorso il termine quinquennale di efficacia delle previsioni operative contenute nel Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 91/2011, relative alle aree di trasformazione ed espansione soggette a strumenti urbanistici attuativi non approvati tra cui anche quella contenuta nella scheda norma 244.

Successivamente al sopra evidenziato decorso del termine di efficacia del P.I., in data 17.03.2017 è entrata in vigore la Variante n. 22 al PI approvata con deliberazione n. 8 del Consiglio Comunale in data 16 febbraio 2017. Tale delibera di approvazione, ha introdotto una modifica normativa all'art. 2 delle Norme Tecniche Operative, introducendo un nuovo comma, 6 bis, del seguente tenore: "Per gli effetti di cui al precedente comma 5, le schede norma già approvate in giunta, stipulate con atto pubblico, e che hanno versato tutto o in parte il contributo di sostenibilità finalizzato alla realizzazione della città pubblica, sono confermate con la variante n. 22, ugualmente le aree residue ar16 e ar 19 sono confermate ed integrate con le destinazioni d'uso UT3 dei tessuti per attività produttive, previa verifica della loro sostenibilità e compatibilità agli indirizzi ed alle norme del PTRC, PAQE e PTCP". Il Consiglio Comunale, con tale disposizione, ha inteso confermare le schede norma il cui procedimento di attuazione fosse già giunto in una determinata fase, previa verifica per altro della loro sostenibilità e compatibilità agli indirizzi ed alle norme degli strumenti urbanistici di livello superiore. La riconferma degli accordi è stata preceduta da una istruttoria degli Uffici a seguito dell'approvazione da parte della Giunta Comunale della delibera n. 442 del 27.12.2017. L'istruttoria, tenendo conto del dato normativo introdotto all'art. 2 comma 6 bis delle NTO, ha evidenziato l'incompletezza della ricognizione precedentemente operata con deliberazione di Giunta Comunale n. 174 dell'11.05.2017. Con deliberazione di Giunta Comunale n. 109 in data 18.04.2018 si è concluso il procedimento di verifica con parziale annullamento della deliberazione n. 174/2017. Tale verifica di conformità agli indirizzi ed alle norme degli strumenti urbanistici superiori si è conclusa positivamente rispetto alla scheda norma 244 oggetto del presente esame.

Con atto pubblico stipulato in data 19/07/2017 il Soggetto attuatore ha confermato espressamente e senza riserve gli impegni assunti con l'atto 27/9/2016.

In data 04/04/2019, a seguito di segnalazione relativa alla fideiussione, la Direzione Pianificazione del Territorio ha notificato al soggetto attuatore la comunicazione di avvio del procedimento finalizzato alla verifica della sussistenza dei presupposti per la validità dell'atto stipulato in data 27/9/2016 e degli atti connessi e conseguenti – scheda norma 244, con fissazione del termine di 30 giorni per la presentazione di idonea polizza fideiussoria in sostituzione della precedente.

Gli uffici hanno richiesto alla società Colonnade e ad Ivass informazioni sulla fideiussione oggetto di segnalazione: la società ha confermato che la polizza non è autentica e che la compagnia non ha mai sottoscritto la stessa; Ivass, Ente di vigilanza delle assicurazioni, ha confermato che la polizza è contraffatta.

L'avvio del procedimento è stato riscontrato con note in data 11.04.2019 e 06.05.2019 dal soggetto attuatore, il quale afferma e ribadisce la legittimità del proprio operato, rilevando che non sussisterebbero elementi per l'apprezzamento della falsità/contraffazione della polizza.

- Rilevato che, per effetto delle suddette comunicazioni ricevute da IVASS in data 02.05.2019 PG 0152330 e in data 16.04.2019 PG 0137119 da Colonnade Insurance S.A., tale polizza sia da considerarsi con certezza contraffatta.
- Atteso che, nel termine assegnato, il soggetto attuatore non ha depositato alcuna polizza valida, in sostituzione di quella contraffatta, a garanzia degli obblighi assunti con l'accordo in data 27.09.2016.
- Richiamato l'art. 28 L.U. 1150/42 e ritenuto che le convenzioni sopracitate siano nulle ed inefficaci per carenza dell'elemento essenziale costituito dalla garanzia e, comunque, risolte ex art. 11 dell'accordo in data 27.12.2016 per inottemperanza del soggetto attuatore agli obblighi assunti di cui agli artt. 4 e 7 del medesimo accordo.
- Che il presente provvedimento non comporta oneri a carico del Comune né obbligo di restituzione di somme già versate dal soggetto attuatore.

Tutto ciò premesso,

Ritenuta la propria competenza in materia, ai sensi dell'art. 48, comma 2, del D.Lgs. n.267/2000;

Preso atto dei pareri formulati sulla proposta di deliberazione in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e precisamente:

- che in data 17/05/2019 i Dirigenti Responsabili della Direzione Pianificazione Territorio – Autorizzazioni Paesaggistiche e dell'Unità Organizzativa Amministrativo Urbanistica ERS-PEEP, proponenti il provvedimento, hanno espresso il parere che di seguito

integralmente si riporta: *“ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto”*.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
DELLA DIREZIONE PIANIFICAZIONE TERRITORIO
AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE

f.to arch. Paolo Boninsegna

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA AMMINISTRATIVO
URBANISTICA ERS – PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

- che in data 17/05/2019 il Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: *“ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del T.U. sull’ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, si dichiara la non rilevanza contabile della proposta di deliberazione in oggetto”*.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO f.to dott. Marco Borghesi

Tutto ciò premesso, udito il relatore Assessore all’Urbanistica e ritenuta la proposta meritevole di approvazione;

A voti unanimi;

D E L I B E R A

- 1) le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;
- 2) di dichiarare nullo ed inefficace e, comunque, risolto l'accordo stipulato in data 27 settembre 2016 ed il successivo stipulato in data 19.07.2017, per le motivazioni tutte esposte in premessa;
- 3) di dare atto che la dichiarazione di cui al precedente punto 2) del deliberato determina la decadenza della scheda norma 244 per carenza dei presupposti di cui agli artt. 2, comma 6 bis, e 155 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;
- 4) di dichiarare, a voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del Dlgs 18 agosto 2000 n. 267;
- 5) di autorizzare il Dirigente della Direzione Pianificazione Territorio – Autorizzazioni Paesaggistiche ad ogni adempimento, anche contabile, volto all'attuazione della presente deliberazione.

IL SINDACO
Firmato digitalmente da:
FEDERICO SBOARINA

IL SEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente da:
CRISTINA PRATIZZOLI