

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 316

Seduta del giorno 22 Ottobre 2014

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
CASALI AVV. STEFANO
PISA SIG. LUIGI
TOFFALI AVV. ENRICO
LESO SIG.RA ANNA
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI
BENETTI SIG. ALBERTO
LELLA SIG. ANTONIO

ASSENTI

CORSI P. I. ENRICO
MARCHI DOTT. FRANCESCO

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
TOSI SIG. FLAVIO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VIA F. GIOIA - VIA DELL'ESPERANTO, SITO IN VERONA SUD, ATO 4, DENOMINATO "PUA SCHEDA NORMA 41/B1 ATO 4". RICHIEDENTE: SOC. ELLE IMMOBILARE SPA. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 L.R. N. 11/2004

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Verona è dotato di PAT, approvato con deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007 e di Piano degli Interventi (P.I.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011;
- in data 25/09/2013 P.G. 258375, la ditta Soc. ELLE IMMOBILIARE Spa ha presentato richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell'ambito di trasformazione oggetto di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004, sottoscritto in forma pubblica in data 19-09-2013, con atto del notaio Ilario Ripoli di Verona, rep. 32373, racc. 7524 - registrato a Verona al n. 16780, il 20-09-2013;
- in data 22/01/2014 con deliberazione di Giunta Comunale n. 10 il PUA in oggetto è stato adottato;
- il Piano urbanistico attuativo adottato prevede un unico lotto fondiario sul quale verrà realizzato un edificio costituito da un corpo di fabbrica di tipo prefabbricato di mq.10.000 di SUL, di cui mq. 7999 destinata a grande struttura di vendita, così suddivise: mq. 6000 di superficie di vendita coperta e mq. 1999 di superficie scoperta. Esternamente sarà provvisto di superfici pertinenziali per lo scarico merci. E' prevista la realizzazione di una tettoia per lo stoccaggio dei materiali;
- con la deliberazione di Giunta Comunale n. 10/2014 di adozione del Piano sono state stabilite le seguenti prescrizioni:
 - *che il progetto definitivo dell'opera pubblica viabilistica non ricompresa nell'ambito del PUA e descritta nel parere contenuto determina dirigenziale Provincia n. 1530/2013 come prescrizione per il rilascio dell'agibilità della grande struttura commerciale dovrà essere oggetto di progetto definitivo e verrà valutato ed allegato prima della stipula della convenzione delle opere di urbanizzazione del PUA;*
 - *la realizzazione di nuova viabilità in collegamento con il nuovo svincolo dalla tangenziale (Vigasio Nord/Sud), saranno realizzate dalla Ditta/Soggetto Attuatore in accordo con l'altro soggetto attuatore con Accordo di Programma ex art. 7 della L.R. n. 11/2004, il cui progetto definitivo è stato approvato in sede di conferenza dei servizi in data 04/10/2013. Per tale ragione si ritiene di condizionare l'approvazione del presente PUA alla efficacia della ratifica da parte del Consiglio Comunale dell'Accordo di Programma sopra indicato. Tale condizione appare necessaria in relazione all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio dell'area di proprietà della ditta dissenziente che avverrà con la ratifica dell'accordo stesso;*
 - *in conformità ai contenuti dell'art.14/c.6 delle NTO del PI, è ammessa la possibilità di riconoscimento di un carico urbanistico inferiore in funzione dell'uso effettivo impresso all'immobile oggetto di autorizzazione, con l'obbligo da parte del privato a non utilizzare l'immobile secondo usi che aggravino il carico urbanistico ridotto autorizzato o ad adeguare lo stesso con una dotazione differenziale di parcheggio;*
 - *l'aggiornamento del 5° comma dell'art. 18 – Cauzione del testo di convenzione sostituendo alla dicitura "allo stato di avanzamento" la seguente: "ai collaudi parziali". Tali prescrizioni dal contenuto integrativo e/o modificativo saranno riportate in convenzione;*

Per una più completa descrizione dei contenuti del PUA si rimanda a quanto evidenziato nel Parere Tecnico Istruttorio allegato alla citata deliberazione n. 10/2014 di cui si riportano alcuni significativi contenuti:

- l'intervento prevede la realizzazione di nuova viabilità in collegamento con il nuovo svincolo dalla tangenziale (denominato Svincolo Vigasio Nord/Sud), inserito nella

previsione programmatica del PI alla “Tav. 6.0 - Tavola Programmatica” e oggetto di Accordo di Programma ex art.7 della L.R. n. 11/2004 tra il Comune di Verona e la soc. Autostrade, ratificato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 44 del 28/07/2014 efficace nelle forme di legge;

- è soddisfatta la quota VS dovuta (mq. 25.394, pari al 50% della ST di mq. 50.788) mediante sia la cessione che il vincolo ad uso pubblico, in relazione alla realizzazione di nuova viabilità e di aree a standard pubblico a parcheggio P2 da entrambi i lati della nuova strada di collegamento con via Esperanto; nonché la realizzazione di aree a verde di uso pubblico lungo l'autostrada;
- oltre alle aree a standard, vengono realizzate le aree a parcheggio privato (P1) e le aree a verde privato;
- è previsto lo spostamento di un traliccio relativo ad un elettrodotto della Soc. Terna, con la quale il Soggetto Attuatore ha concluso un accordo (elab. n. 11.1) e la realizzazione di un nuovo traliccio in funzione dello spostamento della linea;

Ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R. n. 11/2004 il PUA adottato corredato degli elaborati previsti è stato depositato presso la Segreteria del Comune il giorno 10/03/2014, per la durata di dieci giorni e dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune di Verona, sul sito istituzionale ed in altri luoghi pubblici. Nei successivi venti giorni, ovvero dal 20/03/2014 al 09/04/2014, è stato possibile presentare eventuali opposizioni ed osservazioni;

Nel caso di specie, a seguito dell'avvenuto deposito e pubblicazione, è pervenuta l'osservazione di seguito riportata:

N.	protocollo	data	Proponente l'osservazione
1	97094	07/04/2014	Soc. ELLE IMMOBILIARE Spa

Ai sensi dell'art. 20, comma 4 della L.R. n. 11/2004 la Giunta comunale, entro settantacinque giorni dal decorso del termine di cui sopra, approva il Piano decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate. Nel caso in specie, a seguito della prescrizione riportata al punto 2 del deliberato di adozione, la decorrenza del termini è iniziata dall'efficacia della deliberazione di ratifica dell'Accordo di Programma dello Svincolo di Vigasio (deliberazione Consiglio Comunale n. 44 del 24/06/2014). Pertanto, detto periodo si conclude il **23/10/2014**;

Il competente Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana ha predisposto le proprie controdeduzioni all'osservazione sopra citata da sottoporre alla Giunta.

L'elaborato, denominato “Parere Tecnico – elenco osservazioni – proposte di controdeduzione” è allegato in copia alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale;

Come si evince dall'elaborato sopra evidenziato ed ivi allegato la Ditta ha presentato un'osservazione, in data 7.4.2014 PG 97094, articolata in più punti che le valutazioni dell'ufficio analizzano e considerano parzialmente accoglibili.

In particolare la parziale accoglibilità dell'osservazione si riferisce alla richiesta presentata in data 06.03.2014 dalla ditta proponente alla Provincia per la sostituzione alternativa dell'opera viaria denominata strada di collegamento tra la rotatoria e 1^ traversa Esperanto contenuta nella prescrizione della determinazione dirigenziale della Provincia n. 1530/2013 con altra opera viaria relativa alla sistemazione del nodo di via Gioia e via

dell'Esperanto (nonché i tratti afferenti). Tale nuova previsione alternativa è stata valutata in sede di Via e riportata nella determinazione della Provincia n. 3673 del 17.09.2014;

La nuova proposta viaria sopra descritta è stata valutata favorevolmente in occasione della procedura di screening VIA in occasione della Conferenza dei servizi del Comune di Verona indetta in data 26.03.2014 e dal Consiglio della 5^ Circoscrizione in data 11.03.2014.

Il progetto preliminare dell'opera è ivi allegato;

Si ritiene pertanto ammissibile, rispetto a quanto previsto nella deliberazione di Giunta Comunale n. 10 del 22.01.2014 di adozione del presente Piano Urbanistico Attuativo la sostituzione in alternativa dell'opera viaria denominata strada di collegamento tra la rotatoria e 1^ traversa Esperanto contenuta nella prescrizione della determinazione dirigenziale della Provincia n. 1530/2013 con altra opera viaria relativa alla sistemazione del nodo di via Gioia e via dell'Esperanto (nonché i tratti afferenti). Tale nuova previsione alternativa dovrà essere disciplinata nella Convenzione Urbanistica del presente Piano Attuativo con apposita previsione unitamente alle prescrizioni contenute nel provvedimento Provinciale n. 3673 del 17.09.2014;

Dato atto che il perimetro dell'ambito di intervento del PUA coincide con il perimetro fissato dal P.I. e dalla scheda norma è coerente con lo schema progettuale della scheda norma e i relativi contenuti dell'accordo stipulato in data 19.09.2013 e ricomprende i mappali identificativi catastali riportati nell'accordo di pianificazione sottoscritto;

Visti:

- la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;
- il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il D.L.vo. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge Regionale Veneto 23 aprile 2004 n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la DGR del Veneto n. 1717 del 3.10.2013;
- il Piano di Assetto del Territorio approvato con deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007, e pubblicato sul BUR n. 13 del 12 febbraio 2008;
- il Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011, efficace dal 13 marzo 2012;
- il vigente Statuto Comunale;
- il Regolamento Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 16 marzo 2012;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 96/1978 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 10 del 22 gennaio 2014 di adozione del PUA alla quale si fa formale ed esplicito rinvio;

Rilevato il disposto dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 comma 4 e richiamato l'art. 5 della Legge n. 106 del 12 luglio 2011, il quale stabilisce che la Giunta Comunale approvi il piano urbanistico attuativo;

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

- che in data 08/10/2014 il Dirigente Responsabile del Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana proponente il provvedimento e il Dirigente Responsabile del Servizio Amministrativo Urbanistica Peep, 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 DEL
COORDINAMENTO PROGETTAZIONE
URBANISTICA QUALITA' URBANA

f.to arch. Paolo Boninsegna

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL
SERVIZIO AMMINISTRATIVO
URBANISTICA PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

- che in data 20/10/2014 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 decreto legislativo n. 267, del 18.08.2000, si attesta la regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto”.

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

f.to dott. Marco Borghesi

Tutto ciò premesso;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica;

Udito il relatore, Sindaco, in sostituzione dell'Assessore competente e ritenuta la proposta meritevole di approvazione;

A voti unanimi;

D E L I B E R A

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di prendere atto che in data 07.04.2014 PG 97094 è pervenuta nei termini un'unica osservazione da parte della ditta proponente ivi allegata sub 1 da ritenersi in detta sede come trascritta essendo materialmente allegata al presente atto;
- 3) di approvare il Piano Urbanistico Attuativo denominato “PUA SCHEDA NORMA 41/B1 ATO4”, decidendo sull'unica osservazione pervenuta, facendo proprio quanto espresso nell'elaborato tecnico denominato “Parere Tecnico – elenco osservazioni – proposte di controdeduzione”, che allegato al presente atto ne fa parte integrante e sostanziale; costituito dai seguenti elaborati:

1	TAV 1	1.0_DEFINIZIONE AMBITO DI INTERVENTO
2	TAV 2	2.0_VINCOLI-PI: CARTA DEI VINCOLI DELLA p.t. /TUTELA DEL PAESAGGIO

		2.1_ VINCOLI-PI: UNITA' DI PAESAGGIO, RETE ECOLOGICA_ELEMENTI DI INTERESSE NATURALISTICO/AMBIENTALE
		2.2_ VINCOLI-PI: RETE ECOLOGICA_ZONIZZAZIONE AMBITI, DISCIPLINA PROGRAMMATICA
		2.3_ VINCOLI-PI: CARAT PROGRAMMATICA DELLE OPERE PUBBLICHE, PIANO RETE CICLABILE
		2.4_ DISCIPLINA REGOLATIVA, OPERATIVA
3	TAV 3	3.0_ PLANIMETRIA CATASTALE
		3.1_ VISURE CATASTALI (CONSENZIENTI-DISSENZIENTI)
4	TAV 4	4.0_ STATO DI FATTO_ RILIEVO
		4.1_ SEZIONI TRASVERSALI E LONGITUDINALI
		4.2_ ORTOFOTO
5	TAV 5	5.0_ RETI ESISTENTI_ RETI ACQUEDOTTO E GAS METANO
		5.1_ RETI ELETTRICHE M.T.-B.T. E DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA
		5.2_ RETI TELEFONICHE E TELECOMUNICAZIONI
6	TAV 6	6.0_ RELAZIONE GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA
		6.1_ RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA
7	TAV 7	7.0_ PLANOVOLUMETRICO_ PLANIMETRIA GENERALE-QUOTE PLANOVOLUMETRICHE DI RIFERIMENTO-DISTANZE-VINCOLI DI PROGETTO
		7.1_ SEZIONI TRASVERSALI E LONGITUDINALI
		7.2_ VIABILITA' PARCHEGGI E AREE VERDI
		7.3_ SPt SUPERFICIE PERMEABILE TERRITORIALE
		7.4_ PROGETTO PLANOVOLUMETRICO
		7.5_ SPf SUPERFICIE PERMEABILE FONDIARIA
		7.6_ PLANOVOLUMETRICO
8	TAV 8	8.0_ AREE DA CEDERE O VINCOLARE_ VS AREE VERDI E SERVIZI PUBBLICI
		8.1_ TIPOLOGIA DELLE OPERE E INDIVIDUAZIONE DEI RELATIVI COSTI
9	TAV 9	9.0_ OPERE DI URBANIZZAZIONE E RETI_ IMPIANTI ELETTRICI CAVIDOTTI PER IMPIANTI MT-BT
		9.1_ IMPIANTI ELETTRICI ILLUMINAZIONE PUBBLICA
		9.2_ IMPIANTI ELETTRICI CAVIDOTTI PER TELECOM E TELECOMUNICAZIONI
		9.3_ IMPIANTI MECCANICI RETE IDRICA E RETE FOGNARIA

		9.4_ IMPIANTI MECCANICI RETE GAS METANO
		9.5_ IMPIANTI MECCANICI RETE IRRIGAZIONE
10	TAV 10	10.0_ RELAZIONE ILLUSTRATIVA
		10.1_RELAZIONE INFRASTRUTTURE A RETE
		10.2_RELAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
		10.3_CRONOPROGRAMMA
11	TAV 11	11.0_N.T.A._ NORME DI ATTUAZIONE
		11.1_CONVENZIONE FRA TERNA RETE ITALIA SPA ED ELLE IMMOBILIARE SPA PER LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SULL'ELETTRODOTTO DELL'AMBITO
12	TAV 12	12.0_ PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE
		12.1_SCHEMA DELLE PIANTUMAZIONI
13	TAV 13	13.0_ SCHEMA DI CONVENZIONE con integrazioni a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione
14	TAV 14	14.0_COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE
		14.1_COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI SOSTENIBILITA'
		14.2_QUADRO ECONOMICO OPERE DI URBANIZZAZIONE
		14.3_QUADRO ECONOMICO OPERE DI SOSTENIBILITA'
		14.4_ESTRATTO COMPUTO METRICO ESTIMATIVO- OPERE DI URBANIZZAZIONE – OPERA DI PRIMA FASE ESEGUITE NON COLLAUDATE
15	TAV 15	15.0_DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' DI VINCA
16	TAV 16	16.0_ ANALISI IMPATTO VIABILISTICO . RELAZIONE GENERALE OPERE STRADALI
		16.1_RELAZIONE TECNICA STUDIO DEL TRAFFICO
		16.2_RELAZIONE IDRAULICA
		16.3_PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO. OPERE STRADALI
		16.4_PLANIMETRIA DI PROGETTO. OPERE STRADALI.VIABILITA' CENTRALE
		16.5_PLANIMETRIA DI PROGETTO. OPERE STRADALI. TRAVERSE VIA GIOIA/ESPERANTO
		16.6_PLANIMETRIA DI PROGETTO. RETE ACQUE METEORICHE-VIBILITA' CENTRALE
		16.7_PLANIMETRIA DI PROGETTO. RETE ACQUE METEORICHE TRAVERSE VIA GIOIA/ESPERANTO

	16.8_ SEZIONI STRADALI RIPO TAV. 1
	16.9_ SEZIONI STRADALI RIPO TAV. 2
	16.10_ SEZIONI STRADALI RIPO TAV. 3
	16.11_ OPERE DI SOSTENIBILITA' ALTERNATIVA – SCHEMA PRELIMINARE DI SISTEMAZIONE DEL NODO VIA F. GIOIA - VIA DELL'ESPERANTO E TRATTI AFFERENTI
17	PERIZIA TECNICA GIURATA VALORIZZAZIONE OPERE URBANIZZAZIONE REALIZZATE
18	DICHIARAZIONE CONFORMITA' PROGETTO PUA E PROGETTO VIA
19	NOMINA RUP
20	COMUNICAZIONE DI RINUNCIA E ARCHIVIAZIONE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE
21	DICHIARAZIONE DI RINUNCIA RICORSO

- 4) di dare atto che la decisione sull'osservazione presentata rispetto a quanto previsto nella deliberazione di Giunta Comunale n. 10 del 22.01.2014 di adozione del presente Piano Urbanistico Attuativo consente la sostituzione in alternativa dell'opera viaria denominata strada di collegamento tra la rotatoria e 1^ traversa Esperanto contenuta nella prescrizione della determinazione dirigenziale della Provincia n. 1530/2013 con altra opera viaria relativa alla sistemazione del nodo di via Gioia e via dell'Esperanto (nonché i tratti afferenti). Tale nuova previsione alternativa è disciplinata nella Convenzione Urbanistica del presente Piano Urbanistico Attuativo con apposita previsione unitamente alle prescrizioni contenute nel provvedimento Provinciale n. 3673 del 17.09.2014, sottolineando che dovrà essere oggetto di variante urbanistica relativamente alla modifica da servizi pubblici a strada nell'incrocio tra via F. Gioia e via dell'Esperanto;
- 5) di stabilire che gli elaborati non contengono le precise disposizioni di cui all'art. 22 comma 3, lett. b del DPR 380/2001, rispondenti ai criteri di cui all'art. 15 del Regolamento Edilizio e pertanto il PUA non potrà essere realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività;
- 6) di dare atto che ai sensi dell'art. 20, comma 8 della L.R. n. 11/2004, il Piano entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Verona del presente provvedimento e che, ai sensi dei commi 9 e 12 del medesimo articolo, il Piano ha efficacia per dieci anni e la sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste;
- 7) di autorizzare il Dirigente Responsabile del Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana ad intervenire alla stipula della convenzione con la ditta attrice o suoi successori od aventi causa, e ad inserire nella stessa le parti e le condizioni necessarie indicata al precedente punto 4 del deliberato, nonché eventuali di mutamenti di proprietà e più esatta identificazione catastale delle aree o infine di eventuali errori materiali tra cui l'aggiornamento del comma 5 dell'art.18 dello schema di convenzione;
- 8) di stabilire, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 16 marzo 2012, che il termine ultimo per la

sottoscrizione in forma di atto pubblico della convenzione urbanistica di cui sopra è 120 giorni dalla data di efficacia della presente deliberazione;

- 9) di dichiarare, a voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs 267/2000.

Il Dirigente Responsabile del Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana proponente provvederà all'esecuzione.

La Segreteria Generale è invitata a collaborare con l'Ufficio proponente per l'esecuzione del presente provvedimento.

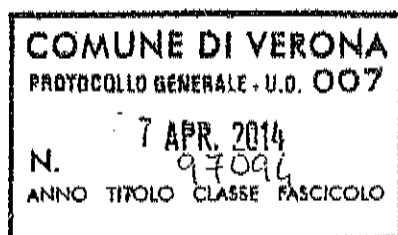
IL SINDACO
TOSI SIG. FLAVIO

IL SEGRETARIO GENERALE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune per 15 gg. da oggi 11 NOV. 2014 al n. 9230

Ai sensi dell'art. 39 del d. lgs. 33/2013, si attesta che il relativo schema è stato pubblicato nella sezione "pianificazione e governo del territorio" del sito web del comune in data 13/10/2014.

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta



Spett.le Comune di Verona
C.d.R. Pianificazione Territoriale
Via Pallone 9 – Verona

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZAI SITO IN V. F. GIOIA - VIA DELL'ESPERANTO, ATO 4 DENOMINATO "PUA SCHEDA NORMA 41/B1- ATO 4" RICHIEDENTE: ELLE IMMOBILIARE SPA. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. N. 11/04 - OSSERVAZIONE

Verona, 07/04/2014

Con la presente, la scrivente società, attuatrice del PUA citato in oggetto, presenta la seguente osservazione correlata alla Deliberazione di G.M. 10/2014 oggi in regime di adozione.

La citata Deliberazione ha previsto le seguenti prescrizioni:

Prescrizione 1

- *che il progetto definitivo dell'opera pubblica viabilistica non ricompresa nell'ambito del PUA e descritta nel parere contenuto determina dirigenziale Provincia n. 1530/2013 come prescrizione per il rilascio dell'agibilità della grande struttura commerciale dovrà essere oggetto di progetto definitivo e verrà valutato ed allegato prima della stipula della convenzione delle opere di urbanizzazione del PUA;*

OSSERVAZIONE ALLA PRESCRIZIONE 1

In data 06/03/2014 (all. 1) la scrivente Società ha presentato istanza alla Provincia per la modifica della prescrizione finale di cui alla Determina Dirigenziale 1530/2013. Con tale richiesta si propone di realizzare la sistemazione del nodo di via Gioia e via dell'Esperanto (nonché i tratti afferenti) in sostituzione alternativa della strada di collegamento tra la rotatoria R1 e la prima traversa di via dell'Esperanto (considerata urbanizzazione primaria di competenza della Scheda Norma N. 38).

Tale proposta è già stata peraltro accolta in sede di Conferenza Servizi del Comune di Verona in data 26.03.2014.

Si sottolinea peraltro che la Conferenza Servizi del 04.10.2013 ha già approvato il progetto definitivo dell'intero tracciato dell'infrastruttura svincolo "Vigasio Nord-Sud" compreso quindi il tratto correlato al PUA di cui alla scheda Norma 41_B1.

Si ritiene pertanto che quanto previsto nel testo della citata prescrizione debba riferirsi alla parte di progetto definitivo oggi mancante, ovvero quello riferito alla nuova opera stradale sostitutiva proposta o, al contrario, qualora la Provincia di Verona confermasse la precedente prescrizione in sede di screening VIA, quello inerente alla già citata strada congiungente la rotatoria R1 e la prima traversa di via dell'Esperanto.

In entrambi i casi, la società scrivente produrrà i nuovi elaborati richiesti, quali progetto definitivo, prima della stipula della convenzione delle opere di urbanizzazione del PUA.

Prescrizione 2

- *la realizzazione di nuova viabilità in collegamento con il nuovo svincolo dalla tangenziale (Vigasio Nord/Sud), saranno realizzate dalla Ditta/Soggetto Attuatore in accordo con l'altro soggetto attuatore con Accordo di Programma ex art. 7 della L.R. n. 11/2004, il cui progetto definitivo è stato approvato in sede di conferenza dei servizi in data 04/10/2013. Per tale ragione si ritiene di condizionare l'approvazione del presente PUA alla efficacia della ratifica da parte del Consiglio Comunale dell'Accordo di Programma sopra indicato. Tale condizione appare necessaria in relazione all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio dell'area di proprietà della ditta dissenziente che avverrà con la ratifica dell'accordo stesso;*

OSSERVAZIONE ALLA PRESCRIZIONE 2

Si ritiene illegittima la prescrizione introdotta secondo la quale l'approvazione definitiva del PUA viene condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale dell'Accordo di Programma inerente allo svincolo della tangenziale denominato Vigasio Nord – Sud, per le seguenti ragioni:

- Il PUA non è altro che la fedele trasposizione progettuale urbanistica degli accordi e dei vicendevoli impegni instaurati e tutt'oggi vigenti tra Comune di Verona ed Elle Imm.re S.p.A. concretizzatisi con la sottoscrizione della Convenzione ex art. 6 L.R. 23.04.2004 n. 11 – datata 19.09.2013 – Notaio Ilario Ripoli in Verona – registrato in Verona in data 20.09.2013 n. 16780 serie IT.
- Pertanto non è ammissibile l'introduzione in delibera di ulteriori vincoli o condizionamenti estranei al predetto Accordo di Pianificazione.
- Eventualmente il vincolo di reciproco impegno collaborativo tra il soggetto attuatore del PUA e gli altri soggetti cui spetta la co-realizzazione dello svincolo Vigasio Nord-Sud (per il solo tratto correlato al PUA), si potrà manifestare con il condizionamento del rilascio del titolo abilitativo inerente alla realizzazione delle predette opere stradali alla approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'Accordo di Programma.



- Nei limiti del comma precedente il PUA ha quindi la possibilità di mantenere piena ed autonoma efficacia attuativa pur tenendo presente che l'agibilità del fabbricato è condizionata all'attuazione delle prescrizioni di cui alla determina dirigenziale della Provincia di Verona n. 1530/2013.

Prescrizione 3

5) di comunicare il presente provvedimento alla ditta richiedente la quale dovrà provvedere direttamente alla verifica circa la attivazione o meno delle procedure di valutazione ambientale così come indicato nel parere n. 73 del 02.07.2013 della Commissione Regionale VAS approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 in data 03.10.2013.

OSSERVAZIONE ALLA PRESCRIZIONE 3

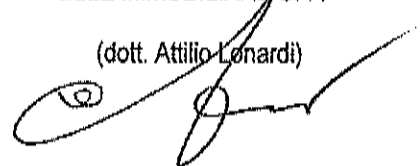
In data 07/03/2014 (all. 2) la soc. Elle Imm.re ha prodotto istanza in Regione per la disamina dell'istanza relativa alla verifica di assoggettabilità alla VAS così come previsto dalla normativa vigente.

Si richiede che il PUA possa essere approvato anche in pendenza del parere regionale vincolando eventualmente la sottoscrizione della Convenzione del PUA all'avvenuto recepimento della predetta autorizzazione.

Distinti saluti

ELLE IMMOBILIARE SPA

(dott. Attilio Lenardi)



All.ii:

1 – attestazione presentazione in Provincia di Verona in data 06.03.2014;

2 – attestazione presentazione in Regione Veneto in data 07.03.2014;





**Comune
di Verona**

Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana

PUA N. 7190041

PUA Accordi di Pianificazione

Istanza del 25 settembre 2013 P.G. n. 258375

Integrazione del 16-12-2013 P.G. 345813

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO

ELENCO OSSERVAZIONI – PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE

allegato alla delibera di approvazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11 del 23.04.2004

RICHIESTA PRESENTATA IL : 25 SETTEMBRE 2013

DENOMINAZIONE : "PUA scheda norma 41/B1-ATO 4" n. 7190041

AMBITO DI TRASFORMAZIONE OGGETTO DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE relativo alla Scheda norma n. 41, primo bando, CIRCOSCRIZIONE 5^, ATO 4 del PI, Repertorio Normativo sez. 1, progressivo n. 36, Numero di Repertorio 41, consistente in un intervento di tipo commerciale- grande struttura di vendita da attuarsi mediante PUA.

LOCALITÀ : Via F. Gioia - via dell'Esperanto, Verona Sud

ATO : 4

CIRCOSCRIZIONE : V

DITTA: Soc.ELLE IMMOBILIARE Spa

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Arch. Paolo Boninsegna

TERMINE PER L'APPROVAZIONE: 75 gg dalla DCC 44/2014 di Ratifica dell'Accordo di Programma =

data esecutività 09-08/2014; scadenza 23/10/2014

ISTRUTTORIA :

PREMESSE

In data 22/01/2014 con deliberazione di Giunta Comunale n. 10 è stato adottato il Piano Urbanistico Attuativo n. 7190041 denominato "PUA scheda norma 41/B1-ATO 4" presentato dalla ditta Soc.ELLE IMMOBILIARE Spa in attuazione alle schede norma del P.I. 41/B1 e dell'Accordo di Pianificazione sottoscritto il 19-09-2013, con atto del notaio Ilario Ripoli Rep. 32373 Raccolta n. 7524 ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004 registrato a Verona in data 20/09/2013, al n. 16780.

Ricordato preliminarmente che i criteri di pianificazione di cui all'articolo 2 del Regolamento Regionale 21 giugno 2013 n. 1 non trovano applicazione per le medie strutture di vendita le cui aree siano state localizzate dallo strumento urbanistico comunale alla data di entrata in vigore della legge regionale 50/2012, in presenza, alla medesima data, di convenzioni urbanistiche o accordi tra soggetti pubblici e privati sottoscritti ai sensi delle vigenti normative regionali.

Considerato che:

- La delibera DGC 10/2014 è stata pubblicata in data 28-02-2014 e ai sensi del 3° comma dell'art. 20 della L.R. 11/04, il PUA adottato è stato depositato presso la segreteria del Comune per la durata di 10 giorni dal 10/03/2014 e del deposito è stata data notizia mediante affissione di manifesti; nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili hanno potuto presentare opposizioni mentre chiunque ha potuto presentare osservazioni;

- a seguito dell'avvenuto deposito e pubblicazione, entro il 09/04/2014 termine per la presentazione di osservazioni è pervenuta un'unica osservazione, come di seguito riportata :



N.	data deposito	protocollo	Osservante
1	07/04/2014	97094	Soc.ELLE IMMOBILIARE Spa

Di tale osservazione, si riporta il contenuto e la relativa proposta di controdeduzione dell'ufficio da sottoporre alla valutazione della Giunta in sede di approvazione del PUA in oggetto.

Sintesi contenuto osservazione n. 1 PG 97094 del 07/04/2014 presentata da Soc.ELLE IMMOBILIARE Spa	Proposta di controdeduzione dell'Ufficio :
L'osservante si esprime in merito ai punti 2) e 5) del deliberato della DGC 10/2014 e precisamente:	
<u>Prescrizione 1</u> - che il progetto definitivo dell'opera pubblica viabilistica non ricomprende nell'ambito del PUA e descritta nel parere contenuto determina dirigenziale Provincia n. 1530/2013 come prescrizione per il rilascio dell'agibilità della grande struttura commerciale dovrà essere oggetto di progetto definitivo e verrà valutato ed allegato prima della stipula della convenzione delle opere di urbanizzazione del PUA; OSSERVAZIONE ALLA PRESCRIZIONE 1 In data 06/03/2014 (all. 1) la scrivente Società ha presentato istanza alla Provincia per la modifica della prescrizione finale di cui alla Determina Dirigenziale 1530/2013. Con tale richiesta si propone di realizzare la sistemazione del nodo di via Gioia e via dell'Esperanto (nonché i tratti afferenti) in sostituzione alternativa della strada di collegamento tra la rotatoria R1 e la prima traversa di via dell'Esperanto (considerata urbanizzazione primaria di competenza della Scheda Norma N. 38). Tale proposta è già stata peraltro accolta in sede di Conferenza Servizi del Comune di Verona in data 26.03.2014. Si sottolinea peraltro che la Conferenza Servizi del 04.10.2013 ha già approvato il progetto definitivo dell'intero tracciato dell'infrastruttura svincolo "Vigasio Nord-Sud" compreso quindi il tratto correlato al PUA di cui alla scheda Norma 41_B1. Si ritiene pertanto che quanto previsto nel testo della citata prescrizione debba riferirsi alla parte di progetto definitivo oggi mancante, ovvero quello riferito alla nuova opera stradale sostitutiva proposta o, al contrario, qualora la Provincia di Verona confermasse la precedente prescrizione in sede di screening VIA, quello inerente alla già citata strada congiungente la rotatoria R1 e la prima traversa di via dell'Esperanto. In entrambi i casi, la società scrivente produrrà i nuovi elaborati richiesti, quali progetto definitivo, prima della stipula della convenzione delle opere di urbanizzazione del PUA.	1_In merito all'opera extra ambito, rubricata con il cod. A09, relativa al collegamento tra la nuova rotatoria e via Prima Traversa Esperanto, descritta nel parere contenuto nella determina dirigenziale della Provincia n. 1530/ 2013 e la cui realizzazione è indicata come prescrizione per il rilascio dell'agibilità della grande struttura commerciale, si segnala che contrariamente a quanto sostenuto dalla proprietà il livello di progettazione in atti per detta opera viabilistica si limita al livello preliminare e pertanto risulta confermata la prescrizione indicata nel deliberato al punto 2 in merito alla necessità per la stessa di provvedere alla stesura del livello definitivo di progettazione. Tale punto dell'osservazione si ritiene non accoglibile. Il Soggetto Attuatore peraltro comunica di avere attivato presso i competenti uffici Provinciali nuova procedura VIA finalizzata alla verifica di assoggettabilità dell'intervento di variante alla prescrizione viabilistica di cui alla determinazione 1530/2013 e relativa alla sostituzione di tale opera (A09) con altra ritenuta maggiormente significativa. In data 17-09-2014 la Provincia si è espressa con determinazione n. 3673/14 escludendo con prescrizioni l'intervento di variante proposto dalla procedura di valutazione di impatto ambientale. Entrambe le opere viabilistiche, pertanto, ai fini dell'approvazione del PUA in esame, sono state valutate non assoggettabili a VIA in base a rispettive valutazioni con prescrizioni da parte della Provincia. Considerato che in merito all'opera A09 di cui alla determinazione n.1530/2014 gli uffici con nota PG 290861 del 24-10-2013 inviata alla stessa Provincia si erano favorevolmente espressi sull'eliminazione della previsione di realizzazione dell'opera A09 suddetta, in



	quanto identificata come opera di urbanizzazione primaria relativa ad altro procedimento di accordo pubblico-privato (SN 38/B1) e non necessaria alla sostenibilità del comparto di via Gioia e dello svincolo di via Vigasio, essendo valutata marginale e sussidiaria al sistema viario complessivo. Visto il parere del Consiglio di V Circoscrizione in data 11/03/2014 che si è espresso favorevolmente in merito all'opera viabilistica sostitutiva. Preso atto dei rispettivi obblighi da soddisfare riportati nelle determinazioni della Provincia n. 1530/2013 e n.3673/14 vincolanti l'agibilità del manufatto oggetto di PUA, si ritiene ammissibile la richiesta di sostituzione dell'opera indicata nella determinazione della Provincia n. 3673/14 integrando la convenzione del Piano Urbanistico con la nuova viabilità e le prescrizioni contenute nella citata delibera n. 3673/14. Il progetto definitivo dell'opera redatto ai sensi del D.lgs. 163/06 dovrà essere presentato per la valutazione da parte dell'Amministrazione contestualmente al progetto delle opere di urbanizzazione del PUA, e approvato prima della stipula della convenzione del PUA stesso. L'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile.
<u>Prescrizione 2</u> - la realizzazione di nuova viabilità in collegamento con il nuovo svincolo dalla tangenziale (Vigasio Nord/Sud), saranno realizzate dalla Ditta/Soggetto Attuatore in accordo con l'altro soggetto attuatore con Accordo di Programma ex art.7 della L.R. n. 11/2004, il cui progetto definitivo è stato approvato in sede di conferenza dei servizi in data 04/10/2013. Per tale ragione si ritiene di condizionare l'approvazione del presente PUA alla efficacia della ratifica da parte del Consiglio Comunale dell'Accordo di Programma sopra indicato. Tale condizione appare necessaria in relazione all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio dell'area di proprietà della ditta dissenziente che avverrà con la ratifica dell'accordo stesso;	2_L'osservazione appare inutile in quanto nello spirare del termine del deposito delle osservazioni del PUA, la delibera DCC n.44 del 23/07/2014 di ratifica dell'Accordo di Programma finalizzato alla realizzazione dello svincolo dalla tangenziale è diventata efficace. Pertanto l'osservazione è inconferente e quindi non accoglibile.



OSSERVAZIONE ALLA PRESCRIZIONE 2

Si ritiene illegittima la prescrizione introdotta secondo la quale l'approvazione definitiva del PUA viene condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale dell'Accordo di Programma inerente allo svincolo della tangenziale denominato Vigasio Nord - Sud, per le seguenti ragioni:

- Il PUA non è altro che la fedele trasposizione progettuale urbanistica degli accordi e dei vicendevoli impegni instaurati e tutt'oggi vigenti tra Comune di Verona ed Elle Imm.re S.p.A. concretizzatisi con la sottoscrizione della Convenzione ex art. 6 L.R. 23.04.2004 n. 11 - datata 19.09.2013 - Notaio Ilario Ripoli in Verona - registrato in Verona in data 20.09.2013 n. 16780 serie IT.
- Pertanto non è ammissibile l'introduzione in delibera di ulteriori vincoli o condizionamenti estranei al predetto Accordo di Pianificazione.
- Eventualmente il vincolo di reciproco impegno collaborativo tra il soggetto attuatore del PUA e gli altri soggetti cui spetta la co-realizzazione dello svincolo Vigasio Nord-Sud (per il solo tratto correlato al PUA), si potrà manifestare con il condizionamento del rilascio del titolo abilitativo inerente alla realizzazione delle predette opere stradali alla approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'Accordo di Programma.
- *Nel testo del comma precedente il PUA ha quindi la possibilità di mantenere piena ed autonoma efficacia attuativa pur tenendo presente che l'agibilità del fabbricato è condizionata all'attuazione delle prescrizioni di cui alla determinata dirigenza della Provincia di Verona n. 1536/2013.*

Prescrizione 3

5) di comunicare il presente provvedimento alla ditta richiedente la quale dovrà provvedere direttamente alla verifica circa la attivazione o meno delle procedure di valutazione ambientale così come indicato nel parere n. 73 del 02.07.2013 della Commissione Regionale VAS approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 in data 03.10.2013.

OSSERVAZIONE ALLA PRESCRIZIONE 3

In data 07/03/2014 (al. 2) la soc. Elle Imm.re ha prodotto istanza in Regione per la disamina dell'istanza relativa alla verifica di assoggettabilità alla VAS così come previsto dalla normativa vigente.

Si richiede che il PUA possa essere approvato anche in pendenza del parere regionale vincendo eventualmente la sottoscrizione della Convenzione del PUA all'avvenuto recepimento della predetta autorizzazione.

3_ La normativa in materia è sufficientemente chiara nel ribadire che l'approvazione del PUA necessita dell'espressione del parere in merito alla VAS.

L'osservazione peraltro appare inutile in quanto in data 24/06/2014 con n. 132 la Commissione Regionale VAS ha espresso il proprio motivato parere di non assoggettabilità del PUA a VAS alle seguenti condizioni:

-verifica della coerenza degli interventi previsti con il Piano Energetico Comunale PAES e con il Piano Comunale sulla qualità dell'aria PQA
-recepimento delle eventuali prescrizioni ARPAV espresse in sede di VIA.

Alla luce del parere regionale espresso, si ritiene l'osservazione inconferente e quindi **non accoglibile**.

Visti i contenuti dell'intervento, la verifica degli standard e la compatibilità rispetto al PAT ed al PI, riportati nel Parere Tecnico Istruttorio allegato alla delibera di Giunta Comunale n° 10 del 22/01/2014 di adozione, che si richiamano integralmente.

Considerato che l'ambito comprende il mappale 157 di mq.17 catastalmente di proprietà di terzi, interessato dalla soluzione viabilistica del PUA, l'approvazione del PUA comporterà la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di anni dieci. In data 25-11-2013 PG 322496, tramite raccomandata A/R ricevuta il 26-11-2013, è stata inviata al soggetto privato interessato la comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della L. 241/1990.

Lo stesso mappale è altresì compreso nel progetto per la realizzazione dello svincolo di via Vigasio Nord e Sud di cui all'Accordo di Programma ex art.7 L.R.11/2004 tra Comune, Anas e Autostrada BS-PD, ratificato con DCC 44/2014.



All'interno della procedura dell'Accordo di Programma è già stata notificata alla proprietà la comunicazione di avvio del procedimento di esproprio.

Visto che a seguito dell'avvenuto deposito e pubblicazione della delibera DGC 10/2014 di adozione è pervenuta l'osservazione PG. 97094 del 07/04/2014, esaminata nel presente parere istruttorio con proposta di controdeduzione;

visto il parere della Commissione Regionale VAS del 24/06/2014 n. 132 di non assoggettabilità del PUA a VAS;

Considerato che la delibera di adozione prescrive come condizione per l'approvazione del PUA l'efficacia della DCC 44/2014 di Ratifica dell'Accordo di Programma dello Svincolo di via Vigasio;

Ritenendo tale termine indispensabile per la decorrenza dei termini di legge per l'approvazione del PUA e considerato altresì che l'efficacia della stessa decorre dal 09/08/2014, i termini per l'approvazione del PUA (75gg) scadranno in data 23/10/2014.

Vista la determinazione con prescrizioni della Provincia n. 1530/13 del 02/04/2013 in merito alla non assoggettabilità a VIA della opera viabilistica identificata come A09 che demanda il rilascio dell'agibilità del manufatto al collaudo delle seguenti opere:

a) dovranno essere realizzate le seguenti opere di viabilità previste dalla manifestazione d'interesse n°41:

- *quota parte della rotatoria R1 (intervento denominato A08);*
- *nuova strada di collegamento tra via Vigasio e la rotatoria R1 (intervento denominato A10) con annessa corsia di accesso;*
- *nuova strada di collegamento tra 1° traversa di via Esperanto e la rotatoria R1 (intervento denominato A09);*
- *riqualificazione 1° traversa di via Esperanto (intervento denominato A12).*

b) dovranno essere inoltre realizzate e collaudate le seguenti opere di viabilità previste dalla manifestazione d'interesse n°36:

- *quota parte della rotatoria R1 (intervento denominato A08);*
- *allargamento e riqualificazione 2° traversa di via F. Gioia (intervento denominato A07);*
- *riqualificazione intersezione via F. Gioia (intervento denominato A04);*
- *impianto semaforico su via F. Gioia (intervento denominato A05).*

Si precisa inoltre che la realizzazione di tale opera, in pendenza della definizione dell'accordo della scheda norma n. 38/B1 in cui ricade, comporta da parte del Comune l'attivazione della procedura espropriativa a spese del soggetto proponente.

Vista la determinazione con prescrizioni della Provincia n. 3673/14 del 17/09/2014 in merito alla non assoggettabilità a VIA della opera viabilistica alternativa che demanda il rilascio dell'agibilità del manufatto al collaudo o messa in esercizio delle opere di cui ai punti a), b), c), d) di seguito riportati :

a) dovranno essere realizzate le seguenti opere di viabilità previste dalla manifestazione d'interesse n°41:

- *quota parte della rotatoria R1 (intervento denominato A08);*
- *nuova strada di collegamento tra via Vigasio e la rotatoria R1 (intervento denominato A10) con annessa corsia di accesso;*
- *riqualificazione 1° traversa di via Esperanto (intervento denominato A12);*

b) dovranno essere realizzate, collaudate o comunque messe in esercizio, le seguenti opere di viabilità previste dalla manifestazione d'interesse n°36:

- *quota parte della rotatoria R1 (intervento denominato A08);*
- *allargamento e riqualificazione 2° traversa di via F. Gioia (intervento denominato A07);*
- *riqualificazione intersezione via F. Gioia (intervento denominato A04);*
- *impianto semaforico su via F. Gioia (intervento denominato A05);*



c) dovranno essere inoltre realizzati gli interventi di sostenibilità alternativa (in sostituzione all'intervento denominato A09), consistenti in particolare:

- nel miglioramento dell'intersezione semaforizzata di via Gioia- Esperanto-Pasteur con realizzazione degli attraversamenti ciclo-pedonali oggi mancanti;
- nella realizzazione della corsia di svolta a destra da via Gioia a via Esperanto, per altro già suggerita dall'Autostrada BS-PD nell'ambito delle conferenze dei servizi relative allo svincolo di via Vigasio;
- nella riqualificazione/sistemazione a 2+2 corsie del tratto di via Esperanto dalla prima traversa alla intersezione con via Gioia, intervento denominato A13 dello sviluppo di circa 320 metri;
- la sistemazione a 3+2 corsie del tratto di via Gioia e di via Pasteur, intervento denominato A14 dello sviluppo di circa 250 metri;
- la realizzazione del percorso ciclo-pedonale su via Esperanto dall'intersezione alla prima traversa dello sviluppo di circa 170 metri che consente il collegamento ai campi sportivi comunali e dal percorso interno al comparto della M.I. 41 oltre che la futura prosecuzione da Q.re Borgo Roma verso Sacra Famiglia.

d) L'agibilità del fabbricato è subordinata al collaudo ovvero all'apertura al traffico, del nuovo svincolo completo della complanare, sia a nord che a sud della stessa anche se a cura di altro soggetto. Eventuali modifiche dello sviluppo dell'area di Verona sud in virtù della rapida evoluzione nella programmazione e progettazione degli interventi potrà e dovrà essere oggetto di ulteriore valutazione.

Si precisa che la realizzazione di tale opera sostitutiva descritta nella Tav.16.11 e valutata in sede di conferenza dei servizi indetta dal Coordinamento Ambiente in data 26-03-2014 sulla quale il Consiglio di V Circoscrizione si è espresso favorevolmente in data 11-03-2014, comporta da parte del Comune l'approvazione del progetto definitivo in variante urbanistica in relazione alla modifica da area per servizi pubblici a strada, all'altezza dell'incrocio tra v. F. Gioia e v. dell'Esperanto.

L'inserimento dell'opera viabilistica sostitutiva fuori ambito comporta altresì il rispettivo soddisfacimento delle diverse prescrizioni sopracitate, che dovranno essere richiamate d'ufficio in convenzione (elab. 13.0) e verificate in sede edilizia per il rilascio dell'agibilità del manufatto.

TUTTO CIÒ PREMESSO,

si esprime parere favorevole e di conformità alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti.

Si ritiene che il PUA denominato "PUA scheda norma 41/B1-ATO 4" in Via F. Gioia - via dell'Esperanto, Verona Sud, adottato con delibera DGC 10/2014 di cui agli elaborati allegati alla stessa, sia meritevole di approvazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004 invitando l'Amministrazione a valutare l'osservazione pervenuta in conformità alle proposte di controdeduzione sopraesposte che comportano l'aggiornamento d'ufficio della Tav.13 – Convenzione e la Tav.16.11- Opera di sostenibilità alternativa, secondo i seguenti elaborati :

1	TAV 1	1.0_DEFINIZIONE AMBITO DI INTERVENTO
2	TAV 2	2.0_VINCOLI-PI: CARTA DEI VINCOLI DELLA P.T. /TUTELA DEL PAESAGGIO
		2.1_VINCOLI-PI: UNITA' DI PAESAGGIO, RETE ECOLOGICA_ELEMENTI DI INTERESSE NATURALISTICO/AMBIENTALE
		2.2_VINCOLI-PI: RETE ECOLOGICA_ZONIZZAZIONE AMBITI, DISCIPLINA PROGRAMMATICA
		2.3_VINCOLI-PI: CARTA PROGRAMMATICA DELLE OPERE PUBBLICHE, PIANO RETE CICLABILE
		2.4_DISCIPLINA REGOLATIVA, OPERATIVA
3	TAV 3	3.0_PLANIMETRIA CATASTALE
		3.1_VISURE CATASTALI (CONSENZIENTI-DISSENZIENTI)



4	TAV 4	4.0_STATO DI FATTO_RILIEVO
		4.1_SEZIONI TRASVERSALI E LONGITUDINALI
		4.2_ORTOFOTO
5	TAV 5	5.0_RETI ESISTENTI_RETI ACQUEDOTTO E GAS METANO
		5.1_RETI ELETTRICHE M.T.-B.T. E DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA
		5.2_RETI TELEFONICHE E TELECOMUNICAZIONI
6	TAV 6	6.0_RELAZIONE GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA
		6.1_RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA
7	TAV 7	7.0_PLANOVOLUMETRICO_PLANIMETRIA GENERALE-QUOTE PLANOVOLUMETRICHE DI RIFERIMENTO-DISTANZE-VINCOLI DI PROGETTO
		7.1_SEZIONI TRASVERSALI E LONGITUDINALI
		7.2_VIABILITA' PARCHEGGI E AREE VERDI
		7.3_SpT SUPERFICIE PERMEABILE TERRITORIALE
		7.4_PROGETTO PLANOVOLUMETRICO
		7.5_SpF SUPERFICIE PERMEABILE FONDIARIA
		7.6_PLANOVOLUMETRICO
8	TAV 8	8.0_AREE DA CEDERE O VINCOLARE_VS AREE VERDI E SERVIZI PUBBLICI
		8.1_TIPOLOGIA DELLE OPERE E INDIVIDUAZIONE DEI RELATIVI COSTI
9	TAV 9	9.0_OPERE DI URBANIZZAZIONE E RETI_IMPIANTI ELETTRICI CAVIDOTTI PER IMPIANTI MT-BT
		9.1_IMPIANTI ELETTRICI ILLUMINAZIONE PUBBLICA
		9.2_IMPIANTI ELETTRICI CAVIDOTTI PER TELECOM E TELECOMUNICAZIONI
		9.3_IMPIANTI MECCANICI RETE IDRICA E RETE FOGNARIA
		9.4_IMPIANTI MECCANICI RETE GAS METANO
		9.5_IMPIANTI MECCANICI RETE IRRIGAZIONE
10	TAV 10	10.0_RELAZIONE ILLUSTRATIVA
		10.1_RELAZIONE INFRASTRUTTURE A RETE
		10.2_RELAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
		10.3_CRONOPROGRAMMA
11	TAV 11	11.0_N.T.A._NORME DI ATTUAZIONE
		11.1_CONVENZIONE FRA TERNA RETE ITALIA SPA ED ELLE IMMOBILIARE SPA PER LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SULL'ELETTRODOTTO DELL'AMBITO
12	TAV 12	12.0_PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE
		12.1_SCHEMA DELLE PIANTUMAZIONI
13	TAV 13	13.0_SCHEMA DI CONVENZIONE con integrazioni a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione
14	TAV 14	14.0_COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE
		14.1_COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI SOSTENIBILITA'
		14.2_QUADRO ECONOMICO OPERE DI URBANIZZAZIONE
		14.3_QUADRO ECONOMICO OPERE DI SOSTENIBILITA'
		14.4_ESTRATTO COMPUTO METRICO ESTIMATIVO- OPERE DI URBANIZZAZIONE – OPERA DI PRIMA FASE ESEGUITE NON COLLAUDATE
15	TAV 15	15.0_DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' DI VINCA
16	TAV 16	16.0_ANALISI IMPATTO VIABILISTICO. RELAZIONE GENERALE OPERE STRADALI

	16.1_RELAZIONE TECNICA STUDIO DEL TRAFFICO
	16.2_RELAZIONE IDRAULICA
	16.3_PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO. OPERE STRADALI
	16.4_PLANIMETRIA DI PROGETTO. OPERE STRADALI.VIABILITA' CENTRALE
	16.5_PLANIMETRIA DI PROGETTO. OPERE STRADALI. TRAVERSE VIA GIOIA/ESPERANTO
	16.6_PLANIMETRIA DI PROGETTO. RETE ACQUE METEORICHE-VIBILITA' CENTRALE
	16.7_PLANIMETRIA DI PROGETTO. RETE ACQUE METEORICHE TRAVERSE VIA GIOIA/ESPERANTO
	16.8_SEZIONI STRADALI RIPO TAV.1
	16.9_SEZIONI STRADALI RIPO TAV.2
	16.10_SEZIONI STRADALI RIPO TAV.3
	16.11_ OPERE DI SOSTENIBILITA' ALTERNATIVA – SCHEMA PRELIMINARE DI SISTEMAZIONE DEL NODO VIA F.GIOIA-VIA DELL'ESPERANTO E TRATTI AFFERENTI
17	PERIZIA TECNICA GIURATA VALORIZZAZIONE OPERE URBANIZZAZIONE REALIZZATE
18	DICHIARAZIONE CONFORMITA' PROGETTO PUA E PROGETTO VIA
19	NOMINA RUP
20	COMUNICAZIONE DI RINUNCIA E ARCHIVIAZIONE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE
21	DICHIARAZIONE DI RINUNCIA RICORSO

Si ritiene di demandare in sede di stipula l'aggiornamento del 5° comma dell'art.18 dello schema di convenzione (Tav. 13) richiamato nella delibera di adozione del PUA.

Si sottopone all'approvazione da parte della Giunta Comunale.

Data 06/10/2014

Il Tecnico Istruttore

arch. Paola Prospero

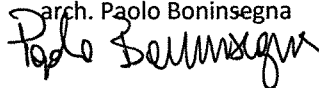


Il Responsabile del Procedimento e

Dirigente del Coordinamento

Progettazione Urbanistica Qualità Urbana

arch. Paolo Boninsegna



Allegati: Tav.13 – Convenzione

Tav.16.11- Opera di sostenibilità alternativa

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI VERONA PROVINCIA DI VERONA
 Rep. n. Atti Pubblici
CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno duemilaquattordici addì del mese di
 presso il Municipio di Verona
 , davanti a me _____,

sono comparsi: --

da una parte

1) L'arch. Paolo Boninsegna, nato a _____ (____) il
 _____, Dirigente, il quale dichiara di intervenire al
 presente atto nella sua qualità e veste di Dirigente del Progettazione Urbanistica Qualità Urbana e
 quindi per conto ed in legale rappresentanza del "Comune di Verona", avente sede in Via Pallone, 9
 - ove domicilia per ragioni di servizio, ed avente codice fiscale _____, (di seguito denominata
 "Comune"), legittimato alla sottoscrizione del presente atto giusto decreto sindacale prot. n°
 _____ del _____, nonché in conformità a quanto previsto dall'art. 107 del D. Lgs.
 18/08/2000 n° 267;

dall'altra

2) LONARDI dott. ATTILIO nato a Verona il 27 dicembre 1961, domiciliato per la carica in
 Verona, ove appresso, il quale interviene al presente atto nella qualità di consigliere delegato ed in
 valida rappresentanza della società per azioni:

"ELLE IMMOBILIARE S.P.A." con sede in Verona, Strada La Rizza n. 50/a, capitale sociale Euro
 10.000.000,00 interamente versato, avente Partita IVA, Codice Fiscale e numero di iscrizione del
 Registro Imprese di Verona: 03818170239, iscritta al n. 368034 R.E.A.;

munito dei necessari poteri;

che nel prosieguo del presente atto sarà denominata per brevità "Ditta lottizzante".

Detti comparenti, della cui identità personale, veste suindicata e dei cui poteri io _____
 sono certo, fatta rinuncia di comune accordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, mi
 richiedono di ricevere il presente atto a mezzo del quale

PREMETTONO

1

ELLE IMMOBILIARE
 S.p.A.
 COMUNE DI VERONA
 PROGETTAZIONE URBANISTICA
 QUALITÀ URBANA
 Il Dirigente
 Arch. Paolo Boninsegna

A) che Elle Immobiliare s.p.a. è proprietaria dei seguenti immobili siti in Comune di Verona ed individuati al catasto terreni del predetto comune come segue:

Comune di Verona

Sezione Sud Foglio 366 (trecentosessantasei)

m.n. 115 Ha. 2.34.60

m.n. 150 Ha. 0.02.16

m.n. 155 Ha. 0.17.50

m.n. 156 Ha. 0.00.60

m.n. 158 Ha. 0.42.02

m.n. 160 Ha. 0.45.39

m.n. 162 Ha. 0.18.24

m.n. 164 Ha. 1.17.49

m.n. 166 - ente urbano di m² 7 (sette).

Si precisa che il suddetto mappale n. 166 del catasto terreni corrisponde al catasto fabbricati al m.n. 166 del Foglio 366 - area urbana di m² 7 (sette).

Provenienza:

- il m.n. 115 con atto di fusione per incorporazione della società "VENE. TER - S.p.A." con sede in Verona, nella società "ELLE TRE - S.p.A." in data 19 dicembre 1989 n. 58372 di rep. Notaio Giuseppe Giordano già di Verona, ivi registrato il 21 dicembre 1989 al n. 7038 atti pubblici ed ivi trascritto l'8 gennaio 1990 al n. 554 R.G. e n. 464 R.P.;

- i mappali nn. 158 e 160 (tutti originati dal m.n. 100) per acquisto fatto dalla società "IMPRESA CERRO SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Verona, con atto di compravendita a mio rogito in data 9 giugno 2006 n. 28963 di rep., registrato all'Ufficio delle Entrate di Verona il 19 giugno 2006 al n. 9579 atti pubblici e trascritto a Verona il 20 giugno 2006 n. 30135 R.G. e n. 17635 R.P.;

- il mappale n. 150 (ex 30/a) con mio atto in data 3 aprile 2007 n. 29521 di rep., registrato all'Ufficio delle Entrate di Verona il 12 aprile 2007 al n. 5871 atti pubblici e trascritto a Verona il 13 aprile 2007 n. 18731 R.G. e n. 10915 R.P.;

- i mappali nn. 155 e 156 con mio atto in data 3 aprile 2007 n. 29522 di rep., registrato all'Ufficio delle Entrate di Verona il 12 aprile 2007 al n. 5873 atti pubblici e trascritto a Verona il 13 aprile 2007 n. 18732 R.G. e n. 10916 R.P.;

- i rimanenti mappali con atto di compravendita a rogito Notaio Ilario Ripoli di Verona in data 17 ottobre 2006 n. 29186 di rep., registrato all'Ufficio delle Entrate di Verona l il 26 ottobre 2006 al n. 16738 atti pubblici e trascritto a Verona il 26 ottobre 2006 al n. 53446 R.G. e 30831 R.P.;

- atto di fusione a rogito Notaio Ilario Ripoli di Verona in data 21 novembre 2008 n. 30632 di rep. e n. 6804 di racc., registrato all'Ufficio delle Entrate di Verona l il 27 novembre 2008 al n. 27505 atti pubblici e trascritto a Verona il 27 novembre 2008 al n. 50092 R.G. e n. 31608 R.P., mediante il quale la società "IMMOBILIARE VERONA - IMVER - S.p.A." si è fusa mediante costituzione ex art. 2501 C.C. della società "ELLE IMMOBILIARE S.p.A.". di complessivi mq 47.807 di superficie catastale.

A1) che il Comune di Verona è proprietario dei seguenti immobili individuati al Catasto Terreni al fg. 366 mappali n. 161-165-151-159 di complessivi mq 3.581 di superficie catastale

A2) che la ditta sig. Perina Sergio, non firmatario del PUA, risulta proprietaria del mp. Fg. 366 np.157 interessato per la porzione di ca. mq. 17 all'ambito del PUA.

B) 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, a sensi dell'art. 14 comma 8 della L.R. n. 11/2004, dal 28.02.2008;

C) che il Comune di Verona è dotato di Piano Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23.12.2011;

D) che con D.C.C. n. 91/2011 e successiva D.C.C. n. 9/2013 è stato approvato ed inserito negli elaborati del P.I. l'intervento oggetto del presente PUA; intervento rubricato nel repertorio normativo, sezione I progr. 36, rep. N. 41, e disciplinato nella scheda norma numero 41/B1 – ATO 4, interessante i terreni di proprietà di Elle Immobiliare s.p.a. sopra riportati e del Comune di Verona;

E) che la scheda norma numero 41/B1 – Ato 4 prevede esplicitamente la destinazione d'uso per grandi superfici di vendita delle aree ricomprese nella scheda stessa;

F) che con atto pubblico n. rep. 32373, n. racc. 7524 del 19.09.2013, Notaio Ilario Ripoli di Verona, il Comune di Verona e Elle Immobiliare s.p.a., quale soggetto attuatore, hanno sottoscritto convenzione ex art. 6 della L.R. 23.04.2004 n. 11, così come previsto nella delibera del Consiglio Comunale n. 91 del 23/12/2011 ai punti 5, 6, 7 e 8 del deliberato, redatta secondo lo schema approvato dalla Giunta Comunale con delibera n. 276 del 04.09.2013; convenzione che si allega al presente atto come parte integrante dello stesso;

G) che nelle premesse della convenzione ex art. 6 della L.R. 23.04.2011, sopra richiamata, è stato precisato che l'attuazione degli interventi ammessi nell'ambito di cui alla scheda norma numero 41/B1, previa approvazione di apposito PUA, comporta riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'area, mediante realizzazione di una nuova grande struttura di vendita e all'art. 1 di detta convenzione viene dato espressamente atto che detti interventi, consistenti nella realizzazione di una grande struttura di vendita – con riferimento agli artt. 15 e 18 L.R.V. n. 15/2004, ora artt. 16 lett. c e 19 L.R.V. n. 50/2012 e art. 2, regolamento n. 1 del 21 giugno 2013 - sono finalizzati alla riqualificazione di un ambito degradato sotto il profilo urbanistico;

H) che la stipula della convenzione ex art. 6 della L.R. 23.04.2004 n. 11, e precisamente all'art. 4 ed all'art. 5, norme da intendersi integralmente richiamate e riportate nel presente atto come parte integrante dello stesso, Comune di Verona ed Elle Immobiliare s.p.a. hanno precisato e formalizzato, quanto all'art. 4, gli oneri di Elle Immobiliare quale soggetto attuatore e, all'art. 5, gli impegni del Comune di Verona;

I) che all'art. 6 della convenzione ex art. 6 della L.R. 23.04.2004 n. 11, Comune di Verona ed Elle Immobiliare s.p.a. hanno precisato e specificato gli ulteriori impegni da riportarsi nella convenzione urbanistica o nell'atto unilaterale d'obbligo;

L) che la Ditta lottizzante ha presentato in data 25/09/2013, prot. n. 258375, domanda per ottenere l'approvazione del PUA attuativo dell'ambito della scheda norma 41/B1;

M) che in Conferenza di Servizi conclusiva nella seduta del 09-01-2014, sono stati acquisiti pareri favorevoli in merito al predetto Piano Urbanistico Attuativo per una complessiva superficie catastale di proprietà dei soggetti sottoscrittori il presente atto di mq 51.388 (47.807+3.581);

N) che il Comune di Verona, proprietario delle aree di sedime delle infrastrutture della mobilità, sopra richiamate, le rende disponibili per la realizzazione delle opere di miglioramento e potenziamento viabilistico così come previsto dal progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;

O) il Soggetto Attuatore ed il Comune di Verona sono proprietari di almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito in base al relativo imponibile catastale e, comunque, di almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo come meglio indicato nelle tav. 3 del PUA;

P) che la Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 23.04.2004, n. 11, e successive integrazioni o modificazioni, ha adottato con deliberazione n. ____ del _____, esecutiva a' sensi di legge, il PUA di iniziativa privata presentato da Elle Immobiliare s.p.a., corredato del progetto

preliminare delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri primari e secondari; nonché delle opere pubbliche viabilistiche da realizzarsi con il contributo di sostenibilità; il presente PUA ha altresì valenza di variante per l'apposizione del nuovo vincolo preordinato all'esproprio.

Q) che la Giunta Comunale, ai sensi del combinato disposto dal D. Lgs. n. 70/2011, convertito in legge n. 106/2011 e dell'art. 20 della L.R. 23.4.2004, n. 11, e successive integrazioni o modificazioni, con deliberazione n° ____ del _____, ha definitivamente, approvato il PUA presentato da Elle Immobiliare s.p.a., nonché lo schema di convenzione urbanistica;

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 1- DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

La Ditta lottizzante dichiara sotto la propria responsabilità, di essere proprietaria e di avere la più ampia ed illimitata disponibilità delle aree interessate al Piano Urbanistico Attuativo oggetto della presente Convenzione, in ragione dei diritti evidenziati nelle premesse i cui contenuti s'intendono qui riportati; fatta eccezione per la quota di ca. 17 mq, identificata catastalmente al fg.366, mp. 157/parte di proprietà di soggetto non firmatario del PUA.

ART. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA

La Ditta Lottizzante si impegna a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo (PUA), di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di progetto di seguito elencati che, sottoscritti congiuntamente dalle parti, si considerano come qui integralmente riportati e trascritti anche se non materialmente allegati:

1	TAV 1	1.0 _DEFINIZIONE AMBITO DI INTERVENTO
2	TAV 2	2.0 _VINCOLI-PI: CARTA DEI VINCOLI DELLA p.t. /TUTELA DEL PAESAGGIO
		2.1 _VINCOLI-PI: UNITA' DI PAESAGGIO, RETE ECOLOGICA _ELEMENTI DI INTERESSE NATURALISTICO/AMBIENTALE
		2.2 _VINCOLI-PI: RETE ECOLOGICA _ZONIZZAZIONE AMBITI, DISCIPLINA PROGRAMMATICA
		2.3 _VINCOLI-PI: CARAT PROGRAMMATICA DELLE OPERE PUBBLICHE, PIANO RETE CICLABILE

5

ELLE IMMOBILIARE

COMUNE DI VERONA
PROGETTAZIONE URBANISTICA
QUALITA' URBANA

Il Dirigente

Arch. Paolo Boninsegno

		2.4_ DISCIPLINA REGOLATIVA, OPERATIVA
3	TAV 3	3.0_ PLANIMETRIA CATASTALE
		3.1_ VISURE CATASTALI (CONSENZIENTI-DISSENZIENTI)
4	TAV 4	4.0_ STATO DI FATTO_RILIEVO
		4.1_ SEZIONI TRASVERSALI E LONGITUDINALI
		4.2_ ORTOFOTO
5	TAV 5	5.0_ RETI ESISTENTI_ RETI ACQUEDOTTO E GAS METANO
		5.1_ RETI ELETTRICHE M.T.-B.T. E DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA
		5.2_ RETI TELEFONICHE E TELECOMUNICAZIONI
6	TAV 6	6.0_ RELAZIONE GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA
		6.1_ RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA
7	TAV 7	7.0_ PLANOVOLUMETRICO_ PLANIMETRIA GENERALE-QUOTE PLANOVOLUMETRICHE DI RIFERIMENTO-DISTANZE-VINCOLI DI PROGETTO
		7.1_ SEZIONI TRASVERSALI E LONGITUDINALI
		7.2_ VIABILITA' PARCHEGGI E AREE VERDI
		7.3_ SPt SUPERFICIE PERMEABILE TERRITORIALE
		7.4_ PROGETTO PLANOVOLUMETRICO
		7.5_ SPf SUPERFICIE PERMEABILE FONDIARIA
		7.6_ PLANOVOLUMETRICO
8	TAV 8	8.0_ AREE DA CEDERE O VINCOLARE_ VS AREE VERDI E SERVIZI PUBBLICI
		8.1_ TIPOLOGIA DELLE OPERE E INDIVIDUAZIONE DEI RELATIVI COSTI
9	TAV 9	9.0_ OPERE DI URBANIZZAZIONE E RETI_ IMPIANTI ELETTRICI CAVIDOTTI PER IMPIANTI MT-BT
		9.1_ IMPIANTI ELETTRICI ILLUMINAZIONE PUBBLICA
		9.2_ IMPIANTI ELETTRICI CAVIDOTTI PER TELECOM E TELECOMUNICAZIONI
		9.3_ IMPIANTI MECCANICI RETE IDRICA E RETE FOGNARIA
		9.4_ IMPIANTI MECCANICI RETE GAS METANO

		9.5 _IMPIANTI MECCANICI RETE IRRIGAZIONE
10	TAV 10	10.0 _RELAZIONE ILLUSTRATIVA
		10.1 _RELAZIONE INFRASTRUTTURE A RETE
		10.2 _RELAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
		10.3 _CRONOPROGRAMMA
11	TAV 11	11.0 _N.T.A. _NORME DI ATTUAZIONE
		11.1 _CONVENZIONE FRA TERNA RETE ITALIA SPA ED ELLE IMMOBILIARE SPA PER LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SULL'ELETTRODOTTO DELL'AMBITO
12	TAV 12	12.0 _PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE
		12.1 _SCHEMA DELLE PIANTUMAZIONI
13	TAV 13	13.0 _SCHEMA DI CONVENZIONE con integrazioni a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione
14	TAV 14	14.0 _COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE
		14.1 _COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI SOSTENIBILITA'
		14.2 _QUADRO ECONOMICO OPERE DI URBANIZZAZIONE
		14.3 _QUADRO ECONOMICO OPERE DI SOSTENIBILITA'
		14.4 _ESTRATTO COMPUTO METRICO ESTIMATIVO- OPERE DI URBANIZZAZIONE - OPERA DI PRIMA FASE ESEGUITE NON COLLAUDATE
15	TAV 15	15.0 _DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' DI VINCA
16	TAV 16	16.0 _ANALISI IMPATTO VIABILISTICO. RELAZIONE GENERALE OPERE STRADALI
		16.1 _RELAZIONE TECNICA STUDIO DEL TRAFFICO
		16.2 _RELAZIONE IDRAULICA
		16.3 _PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO. OPERE STRADALI
		16.4 _PLANIMETRIA DI PROGETTO. OPERE STRADALI.VIABILITA' CENTRALE
		16.5 _PLANIMETRIA DI PROGETTO. OPERE STRADALI. TRAVERSE VIA GIOIA/ESPERANTO
		16.6 _PLANIMETRIA DI PROGETTO. RETE ACQUE METEORICHE-VIBILITA' CENTRALE
		16.7 _PLANIMETRIA DI PROGETTO. RETE ACQUE METEORICHE TRAVERSE VIA GIOIA/ESPERANTO

ELLE IMMOBILIARE

COMUNE DI VERONA
PROGETTAZIONE URBANISTICA
QUALITA' URBANA

Il Dirigente

Arch. Paola Bonisera

	16.8_ SEZIONI STRADALI RIPO TAV.1
	16.9_ SEZIONI STRADALI RIPO TAV.2
	16.10_ SEZIONI STRADALI RIPO TAV.3
	16.11_ OPERE DI SOSTENIBILITA' ALTERNATIVA - SCHEMA PRELIMINARE DI SISTEMAZIONE DEL NODO VIA F.GIOIA-VIA DELL'ESPERANTO E TRATTI AFFERENTI
17	PERIZIA TECNICA GIURATA VALORIZZAZIONE OPERE URBANIZZAZIONE REALIZZATE
18	DICHIARAZIONE CONFORMITA' PROGETTO PUA E PROGETTO VIA
19	NOMINA RUP
20	COMUNICAZIONE DI RINUNCIA E ARCHIVIAZIONE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE
21	DICHIARAZIONE DI RINUNCIA RICORSO

approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del _____, con le modifiche che potranno essere richieste dall'Amministrazione Comunale, in fase di esecuzione dei lavori di urbanizzazione, comunque da concordarsi fra le parti, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per sé eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 3 - OBBLIGHI DEL LOTTIZZANTE

La Ditta lottizzante si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale fra loro, a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo nel pieno rispetto del P.L., della scheda norma e delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in essa indicate, nonché alle norme di legge vigenti.

L'attuazione dell'intervento potrà avvenire anche per stralci funzionali, purché le opere di urbanizzazione funzionali ad ogni singolo stralcio siano previste ed evidenziate nel progetto allegato al titolo abilitativo edilizio, vengano fornite di idonea fideiussione all'atto del ritiro del permesso di costruire relativo al singolo stralcio e regolarmente collaudate prima della richiesta del certificato di agibilità dell'immobile di cui sono pertinenti.

La Ditta lottizzante è tenuta ad adempiere direttamente alle obbligazioni assunte con la presente Convenzione e con la convenzione ex art. 6 della L.R. 23.04.2004 n. 11, n. rep. 32373, n. racc. 7524 del 19.09.2013, Notaio Ilario Ripoli di Verona, con particolare riferimento ad obblighi ed oneri di cui agli artt. 4 e 6 di quest'ultima; si deve pertanto intendere che, in caso di alienazione parziale o totale dei lotti, la relativa urbanizzazione è a carico dei nuovi proprietari; gli obblighi assunti dai

lottizzanti con la presente Convenzione e con gli artt. 4 e 6 della Convenzione ex art. 6 sopra menzionata, si trasferiscono anche ai nuovi acquirenti, obbligati in solido con il venditore in maniera proporzionale alle aree acquistate.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che gli aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie ad eventuale sostituzione o integrazione.

ART. 4- IMPEGNI DEL COMUNE DI VERONA

Il Comune di Verona è tenuto ad adempiere direttamente agli impegni assunti con la presente Convenzione e con l'Accordo pubblico-privato ex art. 6 della L.R. 23.04.2004 n. 11, n. rep. 32373, n. racc. 7524 del 19.09.2013, atto Notaio Ilario Ripoli di Verona, con particolare riferimento all'art.5 di quest'ultima, che si intende integralmente riportato.

Qualora il Soggetto Attuatore, dopo il tentativo di accordo bonario con i soggetti interessati e fermi sempre gli obblighi di cui all'articolo 3 (obblighi del lottizzante), non risulti in grado di acquisire dai terzi proprietari i suoli necessari per l'esecuzione delle opere previste dal PUA e identificate all'articolo 7 (Esecuzione opere di urbanizzazione primaria), il Comune di Verona su richiesta del Soggetto Attuatore provvederà ad eseguire a propria cura, ma a totali spese del Soggetto Attuatore, gli espropri necessari secondo il piano particellare (Elaborato n. 3-Planimetria catastale) e secondo le necessità che effettivamente si verificheranno nella sede dell'esecuzione delle opere.

Si dà atto che tali aree rimarranno vincolate con destinazione ad uso pubblico anche con qualsiasi nuova destinazione urbanistica a seguito di varianti al P.I. regolarmente approvate.

In alternativa a tale previsione in parziale accoglimento dell'osservazione presentata dal Soggetto attuatore e in attuazione della determina Provinciale n. 3673/2014, è data facoltà al Soggetto attuatore in ottemperanza alla convenzione stipulata il 19-09-2013 rep. 32373, art.4/comma 1 d), di realizzare la sistemazione del nodo di via F. Gioia e via dell'Esperanto e dei tratti afferenti.

ART. 5 - CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

La capacità insediativa ed il dimensionamento del PUA, in ottemperanza a quanto previsto dalla scheda norma n. 41/1b e della tavola di progetto sono i seguenti:

- superficie territoriale ST mq. 50.788, escluse le aree a strada già di proprietà del Comune di Verona

9

ELLE IMMOBILIARE
S.p.A.
COMUNE DI VERONA
PROGETTAZIONE URBANISTICA
QUALITA' URBANA
Il Dirigente
Arch. Paolo Boninsegna

- SUL massima edificabile mq. 10.000
- superficie fondiaria SF dei lotti mq. 25.343
- superficie VS da cedere o vincolare pari a mq. 25.445 (>50%) suddivise in :
 - superficie strade, piazze, marciapiedi da cedere mq. 6.910
 - superficie standard urbanistico a parcheggio P2 mq 13.224, da assoggettarsi a servitù perpetua ad uso pubblico, con disciplina delle condizioni di cui al comma 12 dell'art. 16 N.T.O. del P.L., da rinviarsi ad uno o più atti successivi, da stipularsi prima della richiesta di agibilità degli immobili a cui accedono.
 - superficie standard urbanistico verde e servizi primario mq. 5.311

La disposizione planivolumetrica degli edifici non deve intendersi come rigida prefigurazione volumetrica degli stessi.

All'interno dell'ambito di intervento del comparto edificatorio definito dalla scheda norma, la SUL assegnata essere posizionata anche in maniera differente da quella graficamente rappresentata sugli elaborati grafici allegati, purché non superi la superficie massima copribile prevista dal PUA, nel rispetto delle distanze dai confini, da edifici e da strade.

Entro tali vincoli, la SUL consentita potrà essere liberamente articolata, purché la sagoma risultante sia contenuta entro l'involucro massimo individuato dai parametri prefissati.

L'intervento ha per oggetto l'attuazione dell'Ambito di Intervento definito dalla scheda norma n. 41/B1 del P.L., primo Bando, ATO 4, rubricato nel repertorio normativo, sezione 1, progr. 36. rep. N. 41, consistente nell'attuazione di un intervento di tipo commerciale – grande struttura di vendita - con riferimento agli artt. 15 e 18 L.R.V. n. 15/2004, ora artt. 16 lett. c e 19 L.R.V. n. 50/2012 e art. 2, comma 2, Regolamento n. 1 del 21 giugno 2013, da attuarsi mediante PUA avente le seguenti carature:

-Disciplina funzionale U2 – Commerciale mq. 10.000 di SUL, per la realizzazione di una Grande struttura di Vendita, artt. 12 e 13 N.T.O. del Piano Interventi

Ai sensi dell'art. 159 delle N.T.O. del P.L. nell'ambito della destinazione d'uso principale U'' – Usi Commerciali sono considerate accessorie le destinazioni: a) U/1 – Usi abitativi: un unico alloggio per il custode o il proprietario con massimo di 150 mq di SUL per ogni ambito d'intervento assoggettato a PUA; b) U3 – Usi terziari purché complessivamente considerati in termini di S.U.L. non superino il limite massimo del 20% della predetta destinazione d'uso commerciale.

ART. 6 – ESECUZIONE DI OPERE A TITOLO DI SOSTENIBILITA'

Così come statuito all'art. 4.1 lettera d) della convenzione ex art. 6 della L.R. 23.04.2004 n. 11, n. rep. 32373, n. racc. 7524 del 19.09.2013, Notaio Ilario Ripoli di Verona, in attuazione dell'art. 157 – Contributo di Sostenibilità – delle N.T.O. del P.I., la ditta lottizzante corrisponde al Comune l'importo di Euro 1.300.000/00 (diconsi euro unmilionetrecentomila/00 così determinato: mq.10.000 x E. 130,00) tramite la realizzazione delle opere pubbliche di cui all'allegato 2 alla presente convenzione e già allegato all'accordo stipulato in data 19.09.2013, Notaio Ilario Ripoli citato in premessa. Nello specifico le opere da realizzarsi sono:

d1) Con riferimento alle opere viabilistiche di interesse pubblico, intra ed extra ambito, evidenziate in ROSA:

- x) strada di accesso da via Vigasio prospiciente l'ambito della SK 41 (ca. ml.270) comprensiva delle rampe in entrata ed uscita (ca. ml. 100+70);
- y) riqualificazione prima Traversa Esperanto comprendente il rifacimento della pavimentazione, i marciapiedi, la segnaletica, la rete A/B (ca. ml. 330);
- z) nuova strada di collegamento alla rotatoria centrale di ca. ml. 150 su aree messe a disposizione dal Comune. In alternativa a tale previsione così come approvato con determina Provinciale n. 3673/2014, è data facoltà al Soggetto attuatore di realizzare la sistemazione del nodo di via F. gioia e via dell'Esperanto e dei tratti afferenti. La nuova viabilità dovrà essere oggetto di varinate urbanistica relativamente alla modifica da verde e servizi pubblici a strada nell'incrocio tra via F. Gioia e via dell'Esperanto.

saranno a cura e carico del Soggetto Attuatore:

- o la progettazione comprensiva delle infrastrutture a rete per l'illuminazione pubblica e le acque meteoriche;
- o la realizzazione e la cessione al Comune in sede di PUA delle opere viabilistiche di interesse pubblico;
- o i lavori di finitura e completamento;
- o gli oneri per la sicurezza degli interventi.

d2) Con riferimento al tratto di viabilità evidenziato in VERDE, ricompreso tra via F. Gioia e la rotatoria e alla rotatoria stessa (all. 5), il soggetto Attuatore realizzerà i sottoservizi di rete (infrastrutturazione fognaria – acqua e gas) in coordinamento con la Ditta attrice della scheda

norma n. 36/1B, già contrattualmente obbligatasi con il Comune a realizzare le opere stradali – viabilistiche.

d3) Con riferimento alla rotatoria evidenziata in parte in BLU ed in parte con tratteggio Blu nell'allegato 5, il soggetto Attuatore, in coordinamento con la Ditta attuatrice della scheda norma n. 36/1B, già contrattualmente obbligatasi con il Comune a realizzare le opere stradali – viabilistiche relative alla porzione della stessa indicata in BLU, realizzerà la restante porzione evidenziata con il tratteggio Blu, con i relativi sottoservizi, in modo che la viabilità risulti conforme a quanto verrà approvato dagli enti competenti.

Art. 7 - ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E TEMPI DI ESECUZIONE

Ai sensi dell'art. 45, d.l. 201/2011, la ditta lottizzante eseguirà direttamente le opere di urbanizzazione primaria, scomputandone il relativo costo della quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione e fermo restando il pagamento della quota relativa al costo di costruzione.

La Ditta lottizzante assume per sé, successori ed aventi causa l'onere dell'esecuzione integrale, a totali proprie cure e spese, fino alle diramazioni a servizio dei singoli lotti, delle opere di urbanizzazione primaria, nonché l'onere dell'esecuzione, a totali proprie cure e spese, delle opere necessarie per allacciare la zona interessata dal piano urbanistico attuativo ai servizi pubblici esistenti e precisamente:

- a) strade, diverse da quelle previste al precedente art.6 (Esecuzione opere a titolo di sostenibilità) punto d1-d2-d3, con relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- b) spazi di sosta e parcheggio;
- c) verde attrezzato, e relativi impianti di irrigazione;
- d) rete di fognatura, fino ai collettori principali esistenti;
- e) Rete raccolta e smaltimento acque meteoriche
- f) rete idrica dalla rete comunale esistente;
- g) rete di distribuzione dell'energia elettrica comprese eventuali cabine;
- h) rete di pubblica illuminazione compreso allacciamento alla rete esistente e/o Enel;
- i) rete di distribuzione del gas comprese eventuali gruppi di

riduzione di pressione ;

j) rete telefonica;

k) rete gasdotto dalla rete comunale esistente;

l)

il tutto in conformità alle disposizioni normative di settore vigenti.

Tutte le suddette opere dovranno essere eseguite in conformità al progetto preliminare parte integrante del PUA, e sviluppate nel successivo progetto definitivo per il quale verrà rilasciata apposita autorizzazione dirigenziale. Se in fase di redazione di progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria a seguito di richiesta degli enti interessati fosse necessario costruire delle cabine elettriche, gruppi di riduzione di pressione gas ed acqua o nuovi accessi carrai interessando le aree a verde e parcheggio, l'occupazione del suolo derivante dalla loro realizzazione dovrà essere monetizzata, in quanto sottrae superficie destinata a standards urbanistico, senza che ciò determini variazione alla convenzione ed al PUA.

Le opere devono essere comunque eseguite in conformità alle norme tecniche relative alle varie categorie di opere secondo i decreti attuativi ai sensi della legge 02/02/1974 n. 64 e successive modifiche ed integrazioni.

I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 24.07.1986 n. 503 e L. 09/01/1989 n. 13 e successive modifiche e integrazioni e L.R. n° 16 del 12/07/2007 sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

Tutte le opere saranno conformi per tipo, dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal Piano Urbanistico Attuativo e dai successivi progetti definitivi. La Ditta esecutrice si impegna, inoltre, ad iniziare i lavori di cui sopra entro _____ giorni dalla data di rilascio del Permesso a Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e per la realizzazione delle opere pubbliche di viabilità previste al precedente art.6 punto d1-d2-d3 ed a terminarli entro _____ anni dalla data di inizio lavori, salva la sospensione del termine suddetto per cause di forza maggiore o comunque per fatti non imputabili alla Ditta lottizzante, della cui occorrenza la Ditta lottizzante medesima è obbligata a darne immediata comunicazione al Comune.

Qualora, allo scadere dei termini suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete per fatto o causa imputabile alla Ditta esecutrice, il Comune può realizzarle direttamente in danno alla Ditta lottizzante, avvalendosi dell'importo della cauzione di cui all'art. 18 con ogni ulteriore onere e spese a carico della medesima Ditta lottizzante.


ELLE IMMOBILIARE
S.p.A.

La Ditta dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale, mediante comunicazione scritta, la data di inizio dei lavori nonché il nominativo del professionista abilitato incaricato della direzione dei lavori e del coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, allegando copia del contratto d'appalto sottoscritto con la ditta esecutrice dei lavori stessi.

ART. 8 - VARIANTI

Il provvedimento di approvazione del PUA e/o di varianti dello stesso possono modificare il P.I. senza che sia necessaria l'approvazione di una variante allo stesso, secondo i criteri ed i limiti di flessibilità del P.I. di cui all'art. 4 delle N.T.O.

Le varianti da realizzarsi in corso d'opera potranno essere proposte sia dalla ditta lottizzante che dall'Amministrazione Comunale

Le Perizie per varianti da apportare in fase di realizzazione al progetto esecutivo approvato, dovranno essere conformi al disposto di cui all'art. 132 del D.Lgs. n° 163/2006, e preventivamente autorizzate ed approvate dall'Amministrazione Comunale. Le perizie dovranno comprendere i seguenti elaborati:

☐ Relazione;

☐ Computo metrico estimativo di perizia;

☐ Quadro di raffronto;

☐ Verbale di concordamento nuovi prezzi (eventuale);

☐ Tavole grafiche in scala adeguata con riportanti le varianti apportate rispetto al progetto esecutivo.

I nuovi prezzi unitari applicati nelle perizie, da valutarsi secondo quanto previsto dall'art. 136 del D.P.R. 21/12/99 n° 554, dovranno risultare da un'analisi dettagliata dei vari elementi che li compongono assicurando la buona esecuzione dell'opera alle condizioni economicamente più convenienti.

ART. 9 - CESSIONE E VINCOLO DELLE AREE DELLE OPERE PUBBLICHE E DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta lottizzante si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Comune le aree destinate a strade per complessivi mq 6.910 realizzate sia con il contributo di sostenibilità sia come opere di urbanizzazione di lottizzazione come identificate negli elaborati grafici del PUA fatte salve diverse risultanze conseguenti al successivo frazionamento.

COMUNE DI VERONA
PROGETTAZIONE URBANISTICA
QUALITÀ URBANA
Il Dirigente
Arch. Paolo Boninsegni

ELLEMOBILIARE
S.p.A.

La Ditta inoltre, fermi sempre gli obblighi di cui all'articolo 7 (Esecuzione opere di urbanizzazione primaria e tempi di esecuzione), ai sensi e per gli effetti dell'art. 16, comma 11, delle N.T.O., si impegna a costituire a favore del Comune di Verona servitù perpetua di uso pubblico sulle aree occorrenti per la realizzazione dei parcheggi P2 per mq 13.224 e delle aree a verde primario per mq 5.311, come identificato negli elaborati grafici del PUA, fatte salve diverse risultanze conseguenti al successivo frazionamento.

Nel caso in cui il Comune lo ritenga opportuno, la Ditta, si impegna irrevocabilmente per sé, successori ed aventi causa, a trasferire a proprie spese in proprietà al Comune a titolo gratuito ed a semplice richiesta di quest'ultimo, le aree come sopra individuate, libere da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli per il Comune.

La Ditta consegnerà al Comune, a richiesta dello stesso, il certificato censuario storico ventennale inerente alle aree da cedere ed i corrispondenti certificati ipotecari per trascrizioni ed iscrizioni facenti stato per tutte le ditte succedenti nella proprietà delle aree durante l'ultimo ventennio.

Le spese di energia elettrica per l'illuminazione delle aree di circolazione, trasferite in proprietà al Comune con il presente atto, sarà a carico del Comune stesso.

Le spese di energia elettrica per l'illuminazione e di manutenzione delle aree vincolate a parcheggio P2 e verde rimarranno a carico della Ditta richiedente il PUA, successori ed aventi causa, comunque, fino alla cessione dell'area al Comune.

ART. 10 - ONERI DI URBANIZZAZIONE - SCOMPUTO

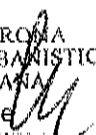
La Ditta lottizzante avrà diritto allo scomputo dell'importo degli oneri di urbanizzazione fino all'ammontare dello stato finale dei lavori, IVA esclusa, quale risultante dal certificato di collaudo o di regolare esecuzione, importo preventivato (Elaborato Tav 14.2) in euro 1.195.000 (unmilionecentonovantacinquemila)

Il Comune non procederà in ogni caso al rimborso dell'eventuale eccedenza dei costi sostenuti dalla ditta esecutrice rispetto agli oneri di urbanizzazione. Nel caso in cui l'importo degli oneri di urbanizzazione fosse superiore all'importo delle opere realizzate la ditta dovrà procedere al versamento della differenza.

ART. 11 - COLLAUDO


CLIS - IMMOBILIARE
S.p.A.

15

COMUNE DI VERONA
PROGETTAZIONE URBANISTICA
QUALITA' URBANA
Il Dirigente

Arch. Paolo Boninsegna

Le opere oggetto della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera; le relazioni ed i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale.

Successivamente al rilascio del permesso di costruire le opere di cui ai precedenti artt. 6 (Esecuzione opere a titolo di sostenibilità) e 7 (Esecuzione opere di urbanizzazione primaria) sono sottoposte a collaudo in corso d'opera.

Il collaudatore delle opere viene designato dal Comune e incaricato dalla Ditta Lottizzante, tra professionisti aventi i requisiti di legge, e i relativi oneri sono a carico della ditta lottizzante.

I costi relativi al collaudo non possono essere computati tra le voci a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Alla prescritta comunicazione di fine lavori, i proponenti allegano, oltre ai documenti di rito previsti dal DPR 380/2001 e da altre leggi speciali in materia (risparmio energetico, clima acustico, impianti, barriere architettoniche, ecc.), gli elaborati delle opere e dei sottoservizi come effettivamente realizzati, anche su supporto informatico con estensione .dwg, che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

Tali elaborati, completi dei visti dei competenti enti gestori, sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti verifiche.

Al collaudo si applica la disciplina dell'art. 141. Collaudo dei lavori pubblici del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163 - Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture e succ. modif. ed integraz. - e del regolamento di esecuzione, in quanto applicabili.

Nel certificato di collaudo il collaudatore approva anche la contabilità finale dei lavori e/o delle opere al fine di certificare le somme effettivamente scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari, effettivamente riconoscibili.

La Ditta lottizzante si impegna a far provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni o a completare le opere secondo le risultanze del collaudo.

In caso di persistente inadempienza della Ditta lottizzante, il Dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale d'Ufficio a spese della Ditta medesima, con eventuale escussione della cauzione per il rimborso dei costi sostenuti.

ART. 12 - MANUTENZIONE DELLE OPERE - USO PUBBLICO

16

ELLE LOTTIZZANTE
S.p.A.

COMUNE DI VERONA
PROGETTAZIONE URBANISTICA
QUALITÀ URBANA

Il Dirigente
Arch. Paolo Boninsegna

Durante l'attuazione delle opere previste dal Piano Urbanistico attuativo di cui all'art. 7 (Esecuzione opere di urbanizzazione primaria) e fino alla consegna di cui al successivo art. 16 (Consegna delle aree e delle opere), tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale, inerente all'attuazione e all'uso delle opere del Piano Urbanistico Attuativo, sono a totale carico della ditta esecutrice.

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui all'ultimo comma del precedente art. 11 (Collaudo).

Nelle aree di cui al precedente art. 9 (Cessione e vincolo ...), da assoggettarsi a servitù perpetua ad uso pubblico, la disciplina delle condizioni e delle modalità di accesso, di manutenzione, di sicurezza e dei servizi antincendio, in conformità con le leggi vigenti, di cui al comma 12 dell'art. 16 N.T.O. del P.I., viene rinviata ad uno o più atti successivi, da stipularsi prima della richiesta di agibilità degli immobili a cui accedono.

ART. 13 - TRACCIAMENTO DEI CONFINI

La Ditta lottizzante si obbliga a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione degli isolati, le aree da cedere e le compensazioni necessarie e quant'altro attiene al piano stesso, in riferimento alle opere di urbanizzazione primaria, con la apposizione dei picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata su una planimetria d'insieme della lottizzazione con gli opportuni riferimenti e depositata in Comune e controfirmata dal Dirigente del Coordinamento pianificazione Territoriale.

ART. 14 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA'

Il Dirigente del SUAP accetterà le DIA e/o rilascerà i singoli Permessi a Costruire per la realizzazione dei fabbricati indipendentemente dall'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione e l'espletamento delle operazioni di tracciamento dei confini di cui al precedente art. 13 documentato con apposito verbale.

Il rilascio dei certificati di agibilità relativi all'intervento potranno essere rilasciati solo dopo il verificarsi contenute nelle deliberazioni provinciali n. 1530/2013 e n. 3673/2014.

ART. 15 - VIGILANZA

17
C.A.E. IMMOBILIARE
S.p.A.
COMUNE DI VERONA
PROGETTAZIONE URBANISTICA
QUALITÀ URBANA
Il Dirigente
Arch. Paolo Boninsegna

Il Dirigente del Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana si riserva, ferme restando le attribuzioni del Direttore Lavori, del RUP e del Collaudatore, la facoltà di esercitare l'alta vigilanza sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurarne la rispondenza al progetto approvato e al capitolato speciale citati.

Qualora siano riscontrate difformità, il Dirigente del Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana diffida la ditta lottizzante del Piano Attuativo ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui al precedente art. 7.

ART. 16 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La Ditta lottizzante si impegna a consegnare al Comune le aree e le opere di cui ai precedenti art. 6 e art. 7 entro 30 (trenta) giorni dalla data del collaudo con esito favorevole. La ditta lottizzante si impegna inoltre a perfezionare il trasferimento o la costituzione di servitù perpetua di uso pubblico delle aree su cui incidono le opere di cui al precedente art. 7 con atto notarile da stipularsi entro 60 (sessanta) giorni dal collaudo con esito favorevole.

Le relative spese contrattuali fanno carico alla ditta esecutrice.

ART. 17 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Lottizzante si impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a non trasferire a terzi gli oneri derivanti dalla presente Convenzione, senza il preventivo nullaosta scritto all'uopo rilasciato dal Comune. Il detto nulla-osta dovrà obbligatoriamente essere citato in tutti i successivi eventuali atti di cessione. In mancanza di nulla osta scritto da parte del Comune permarrà in capo alla Ditta cedente l'obbligazione solidale unitamente alla Ditta acquirente della completa attuazione delle opere di urbanizzazione nei modi e nei termini previsti dalla presente convenzione.

Il contenuto della presente clausola dovrà essere riportato in tutti gli atti di trasferimento, a qualsiasi titolo, dei beni immobili oggetto della presente convenzione.

ART. 18 - CAUZIONE

Contestualmente alla stipula della presente Convenzione Urbanistica, la Ditta lottizzante costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della stessa:

COMUNE DI VERONA
PROGETTAZIONE URBANISTICA
QUALITÀ URBANA

Il Dirigente

Dr. Paolo Boninsegna

ELLE IMMOBILIARE
S.p.A.

a) cauzione di Euro 1.195.000 (_____) pari al 100% (cento per cento) del preventivo di spesa delle opere di urbanizzazione (Elaborato Tav 14.2) di cui al precedente art.7 (Esecuzione opere di urbanizzazione primaria), giusta n. _____ fidejussione bancaria in data emesse dalla _____.

b) cauzione di Euro 1.300.000,00 (diconsi euro unmilionetrecentomila/00), pari al valore delle opere a sostenibilità di cui al precedente articolo 6 (Esecuzione opere a titolo di sostenibilità), giuste fidejussioni bancarie n° _____ in data emesse dalla _____.

Per ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui agli articoli 6, 7, 9,11 e 16 alla presente convenzione, la ditta esecutrice autorizza il Comune a disporre della garanzia prestata nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale a chiunque notificata, con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare.

Tali garanzie saranno svincolate all'adempimento di quanto prescritto ai precedenti articoli 6, 7, 9,11 e 16.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione della ditta lottizzante e a spese della ditta medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore anche sulle garanzie di cui sopra, quando essa non vi abbia provveduto ed il Comune l'abbia messa in mora con un avviso non inferiore a tre mesi.

Le garanzie fideiussorie saranno ridotte con nota dirigenziale a seguito di richiesta formulata dalla ditta lottizzante, proporzionalmente allo stato di avanzamento della realizzazione delle opere pubbliche a garanzia delle quali sono state prestate.

La garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

ART. 19 – REGIME FISCALE

ELLE IMMOBILIARE
S.p.A.

19

COMUNE DI VERONA
PROGETTAZIONE URBANISTICA
QUALITA' URBANA
Il Dirigente
Arch. Paolo Boninsegno

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico della ditta lottizzante con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della legge 28 giugno 1943 n° 666.

ART. 20 – RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

La ditta lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale, esonerato il competente Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Verona, quale Conservatore dei RR.II., da qualsiasi responsabilità in merito.

ART. 21 – VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il piano ha efficacia per dieci anni dalla data di entrata in vigore.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.

Scaduto il termine di efficacia del piano, resta fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabilite nel piano stesso.

La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione e che le medesime siano funzionalmente collaudate.

ART. 22 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'approvazione del PAT e delle sue varianti comporta la decadenza del PUA limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.

L'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza del PUA limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate dal PI medesimo, salvo che i relativi lavori siano oggetto della presente convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace mediante rogito notarile, registrata e trascritta.

Restano ferme le eventuali ipotesi di decadenza previste dall'entrata in vigore dei disposizioni normative statali regionali o di Piani sovraordinati.

ART. 23 – REGIME PATRIMONIALE

COMUNE DI VERONA
PROGETTAZIONE URBANISTICA
QUALITA' URBANA
Il Dirigente
Arch. Paola Boninsegna

[Firma]
ELI IMMOBILIARE
S.p.A.

* A' sensi della legge 19/05/1975 n° 151 le parti contraenti confermano il proprio regime e stato in precedenza indicati.

Si allegano quali parte integrante del presente atto i seguenti documenti:

- ALL.1: copia della convenzione ex art. 6 L.R. n. 11/2004, notaio Ripoli rep. 32373 del 19.09.2013 con oggetto la ripartizione delle opere infrastrutturali tra diversi soggetti interessati;
- ALL.2: copia della tavola allegata sub 5 alla convenzione ex art. 6 L.R. n. 11/2004, notaio Ripoli rep. 32373 del 19.09.2013

I comparenti dispensano me _____ dalla lettura di tutti gli allegati.

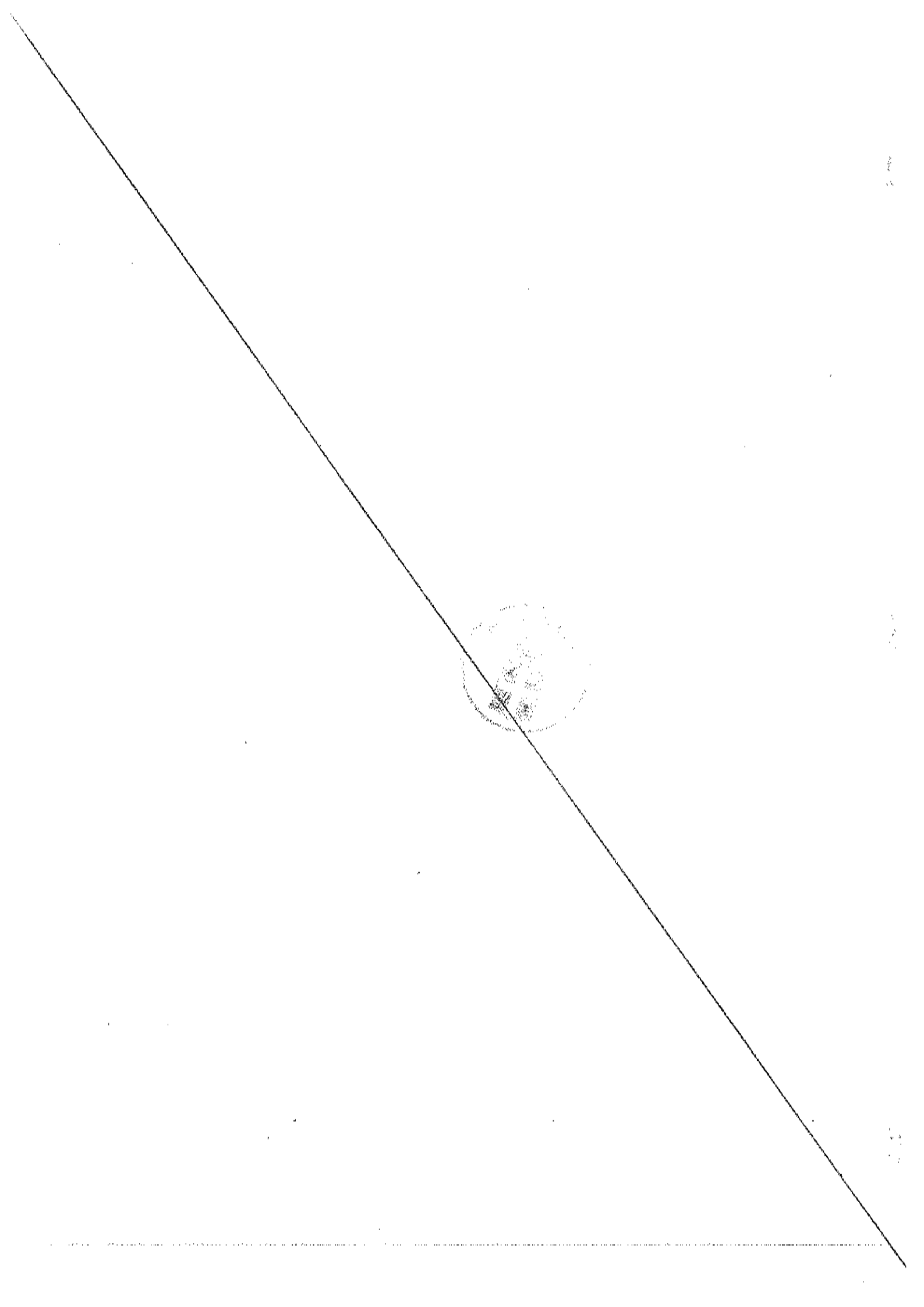
Richiesto io _____ ho ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia su n° ____ (____) pagine intere e quanto fin qui della presente tredicesima, in carta resa legale mediante applicazione di marche da bollo, e lo stesso viene da me letto alle parti che lo approvano a mia domanda e meco lo sottoscrivono. -----

IL DIRIGENTE

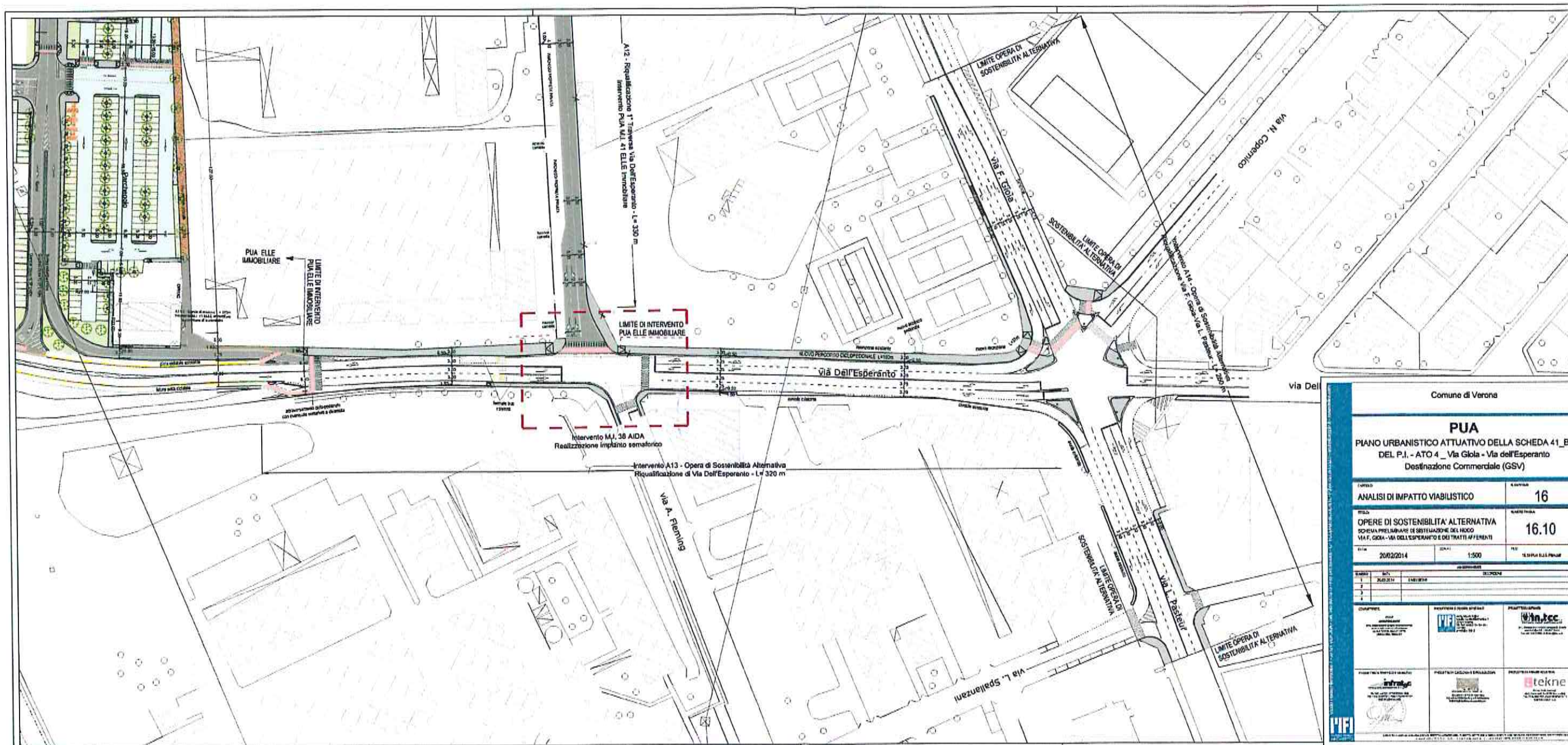
LA DITTA LOTTIZZANTE

IL NOTAIO

ELLE IMMOBILIARE
S.p.A.
21
COMUNE DI VERONA
PROGETTAZIONE URBANISTICA
QUALITÀ URBANA
Il Dirigente
Arch. Paolo Boninsegni



ALL 16-11



Comune di Verona			
PUA PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DELLA SCHEDA 41_E DEL P.I. - ATQ 4 - Via Gioia - Via dell'Esperanto Destinazione Commerciale (GSV)			
ANALISI DI IMPATTO VIABILISTICO		16	
OPERE DI SOSTENIBILITA' ALTERNATIVA SOPRA PRELIMINARE DI SOSTENIBILITA' DEL NODO VIA F. GIOIA - VIA DELL'ESPERANTO E DEI TRATTI AFFINENTI		16.10	
DATA 20/03/2014	ORA 15:00	PER 15.00 PER IL NODO	
CONFERENZA			
DATA 20/03/2014		ORA 15:00	
COMITTEE PIU' URBANISTICA PER VERIFICA E APPROVAZIONE DEL PUA		PROGETTO PROGETTO PROGETTO	
PROGETTO PROGETTO PROGETTO		PROGETTO PROGETTO PROGETTO	
PROGETTO PROGETTO PROGETTO		PROGETTO PROGETTO PROGETTO	

ELLE IMMOBILIARE
S.p.a.

COMUNE DI VERONA
PROGETTAZIONE URBANISTICA
QUALITA' URBANA

Il Dirigente
Arch. Paolo Boninsegna