

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 157

Seduta del giorno 12 maggio 2020

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

PRESIEDE
FEDERICO SBOARINA

RELATORE
SEGALA ILARIA

ASSISTE
CRISTINA PRATIZZOLI

Oggetto: URBANISTICA – PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO “VARIANTE N. 1 AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) N. 7190447 DENOMINATO SPAZI APERTI”, SITO IN VIA POIANO - VIA VALPANTENA, LOCALITA' POIANO - VERONA - ATO 7, 8^ CIRCOSCRIZIONE - SCHEDA NORMA N. 447. RICHIEDENTE: IMMOBILIARE CARLI S.R.L.. 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 (PI), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011; in data 16 febbraio 2017 il Consiglio Comunale con deliberazione n. 8 ha approvato la Variante n. 22 al P.I., pubblicata in data 2 marzo 2017 ed efficace dal 17 marzo 2017;
- in data 28 novembre 2019 il Consiglio comunale con propria deliberazione n. 48, efficace dal 28 marzo 2020, ha approvato la Variante n. 23 al PI.

L'approvazione della Variante n. 23 al PI non ha incidenza sulla Variante n. 1 in oggetto;

- in data 29 luglio 2019 con deliberazione n. 249, la Giunta Comunale ha adottato la Variante n. 1 al PUA n. 7190447 denominato "SPAZI APERTI", sito in Via Poiano - Via Valpantena, località Poiano, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 93 dell'8 marzo 2017, con le seguenti prescrizioni:
 - *venga depositata agli atti nota di trasferimento degli oneri derivanti dalla convenzione del 22.08.2017, sottoscritta dalla società Carli Costruzioni s.r.l. e per accettazione dalla società Immobiliare Carli s.r.l.;*
 - *nella TAV. 13 VAR. Schema di convenzione integrativa:*
 - *sostituire l'art. 2 con l'art. 3 e viceversa;*
 - *nelle premesse dopo il punto 10, prima di "in data 12.10.2018 con P.G. ...", aggiungere i seguenti punti:*
 - *"in data 02.07.2019 con nota P.G. 225425, il RUP nominato dell'opera pubblica relativa alla viabilità di collegamento con via Poiano ha depositato documentazione di voltura della stazione appaltante dell'opera pubblica e Appendice n. 2 attestante l'assunzione da parte di Immobiliare Carli s.r.l. degli obblighi di cui alla polizza n. 01.000004566 emessa da S2C s.p.a. - Compagnia di Assicurazioni di Crediti e Cauzioni in data 12.07.2017 e prestata in sede di stipula della convenzione urbanistica a garanzia finanziaria del contributo di sostenibilità (art. 16);*
 - *in data con P.G. è stata depositata agli atti nota di trasferimento degli oneri derivanti dalla convenzione del 22.08.2017, sottoscritta dalla società Carli Costruzioni s.r.l. e per accettazione dalla società Immobiliare Carli s.r.l.;"*
 - *all'inizio delle Disposizioni finali, inserire:*
 - "1. L'art. 4 - Obblighi del lottizzante della convenzione stipulata in data 22.08.2017, è integrato con il seguente comma "2. Nei contratti con le imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione il Soggetto Attuatore si obbliga a prevedere una clausola risolutiva espressa in presenza di documentazione antimafia interdittiva. Tale clausola deve essere estesa anche ai subcontratti stipulati dall'esecutore dei lavori, per le opere, i servizi e le forniture. In presenza di documentazione interdittiva relativa all'impresa esecutrice e/o al subcontrattista, sono applicate le disposizioni normative vigenti in materia e adottati i conseguenti provvedimenti (sospensione dei lavori, allontanamento dal cantiere, chiusura del cantiere rescissione/recesso dal contratto)."*
 - *inoltre, di seguito, fatto salvo l'esito delle verifiche dell'Appendice n. 2 alla polizza n. 01.000004566, ad oggi in corso, inserire:*
 - "2. Visti l'atto di scissione del 13.07.2018, la documentazione attestante la voltura delle polizze fidejussori e della stazione appaltante dell'opera pubblica e la nota P.G.*

..... del, depositati agli atti e in premessa richiamati, con la presente convenzione vengono trasferiti dalla società Carli Costruzioni s.r.l. alla società Immobiliare Carli s.r.l. gli oneri derivanti dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica del 22 agosto 2017 del Notaio Alessio Paladini, rep. n. 5062, progr. n. 3552, in premessa richiamata.”

A seguire la numerazione dei seguenti commi:

“3. Restano confermate tutte le altre ...R.P. 23566.

4. Tutte le spese ... e s.m.i..

5. Il Soggetto Attuatore autorizza ... in merito.”;

- la Variante n. 1 riguarda esclusivamente le aree private. Non modifica pertanto le opere di urbanizzazione, ad oggi in corso di esecuzione, le opere pubbliche previste dal PUA e le aree destinate a standard o a servizi pubblici previsti in cessione e non comporta modifiche alla capacità insediativa. Rispetto al PUA approvato, prevede l'introduzione della tipologia *“a corte”* per gli edifici, oltre a quelle già previste *“a schiera”* e *“in linea”*, a parità di Superficie Utile Lorda (SUL) complessiva e rimanendo inalterato il numero massimo dei piani (max n. 2 piani). Inoltre, viene introdotta la possibilità di applicare in sede edilizia alcune flessibilità per i lotti privati, vengono fatte alcune precisazioni sulla tipologia delle recinzioni all'interno dei lotti e vengono normate le sistemazioni del terreno dei lotti a confine.

Per la descrizione completa dei contenuti della Variante n. 1 si rinvia al Parere tecnico istruttorio ed agli elaborati allegati alla citata delibera di adozione;

- ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R. n. 11/04, la Variante n. 1 è stata depositata presso la segreteria del Comune per la durata di 10 giorni, a partire dal 9 agosto 2019, e dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso pubblicato con le modalità di cui all'art. 32 della L. n. 69/2009. Nei successivi venti giorni, ovvero dal 19 agosto 2019 al 7 settembre 2019, i proprietari degli immobili hanno potuto presentare opposizioni mentre chiunque ha potuto presentare osservazioni;
- a seguito della pubblicazione della delibera di adozione, l'Ufficio, con nota P.G. 278060 del 19 agosto 2019, ha comunicato alla Ditta l'avvenuta adozione con prescrizioni della Variante n. 1 e ha richiesto alla Ditta di provvedere a depositare elaborati adeguati alle prescrizioni poste dalla Giunta Comunale e, come disposto al punto 4) della medesima delibera, di provvedere, quale presupposto per l'approvazione, a verificare direttamente presso la competente struttura regionale, le valutazioni e conclusioni riportate nell'elaborato *“PUA Scheda Norma n. 447 denominato “SPAZI APERTI” - valutazione su variante al PUA e eventuale necessità di riassetto a procedura VAS Regionale”* circa l'esclusione della Variante dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;
- in data 21 agosto 2019 la Ditta ha inoltrato presso la competente struttura della Regione Veneto la documentazione necessaria per la verifica VAS disposta dal punto 4) della deliberazione di Giunta Comunale n. 249 del 29 luglio 2019 di adozione;
- a seguito dell'avvenuto deposito e pubblicazione, entro il termine di legge del 7 settembre 2019, non sono pervenute opposizioni e osservazioni;
- con note P.G. 321522 e P.G. 322188 del 27 settembre 2019, l'Ufficio, a seguito della deliberazione di Giunta Comunale n. 60 dell'11 febbraio 2019 e della determina dirigenziale n. 3781 del 2 agosto 2019, ha richiesto alla Ditta di aggiornare lo schema di convenzione adottato con l'inserimento di clausole riferite alla verifica dei requisiti di onorabilità ed insussistenza delle cause di esclusione ex art. 80 del Codice dei Contratti;

- con nota pervenuta in data 6 dicembre 2019 con P.G. 413072, la Regione Veneto, a seguito di quanto inoltrato dalla Ditta in data 21 agosto 2019, ha comunicato la pubblicazione del Parere Motivato VAS n. 197 del 27 novembre 2019 (parere di non assoggettare alla procedura VAS la Variante n. 1, con prescrizioni);
- l'Ufficio, con nota P.G. 428012 del 18 dicembre 2019, ha richiesto alla Ditta, ai fini della successiva approvazione, di adeguare la documentazione anche alle prescrizioni poste dal Parere Motivato VAS;
- in data 4 marzo 2020 con P.G. 84509 e in data 28 aprile 2020 con P.G. 125988, la Ditta ha depositato documentazione in adeguamento alle prescrizioni poste dalla Giunta Comunale in sede di adozione ed a quanto richiesto con le successive comunicazioni sopra richiamate;
- ai sensi dell'art. 20, comma 4 della L.R. n. 11/2004 s.m.i., la Variante n. 1 deve essere approvata dalla Giunta Comunale entro il termine di settantacinque giorni o restituito, qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti; tale termine, considerata la sospensione straordinaria per l'emergenza epidemiologica in corso dettata dal Decreto Legge n. 18 del 17 marzo 2020, così come prorogato al 15 maggio dal Decreto Legge n. 23 del 8 aprile 2020, si conclude il 29 luglio 2020;

Considerato che:

- la Ditta ha provveduto ad effettuare la verifica VAS, presupposto per l'approvazione, disposta al punto 4) della delibera di adozione, direttamente presso la competente struttura regionale;
- la Commissione Regionale VAS, a seguito di quanto inoltrato dalla Ditta, ha espresso il Parere Motivato VAS n. 197 del 27 novembre 2019 di non assoggettare alla procedura VAS la Variante n. 1, con prescrizioni;
- gli elaborati sono stati adeguati alle prescrizioni poste dalla Giunta comunale in sede di adozione, alle prescrizioni del Parere Motivato VAS n. 197 del 27 novembre 2019 e a quanto richiesto con le successive comunicazioni dell'Ufficio sopra richiamate per l'adeguamento a nuove disposizioni normative;

Preso atto:

- di quanto indicato nella Valutazione depositata in data 4 marzo 2020 con P.G. 84509, agli atti, redatta dal tecnico estensore del RAP che, in merito alla seguente prescrizione del Parere Motivato VAS *“Prima dell'attuazione del piano, in considerazione della parziale sovrapposizione dell'area oggetto della variante al PUA con le aree individuate dalla carta di potenziale allagabilità dello scenario di alta probabilità, qualora necessario, dovranno essere assunte le idonee “misure strutturali” e “non strutturali” per la verifica della compatibilità dell'intervento con il PGRA approvato”*, analizzato e considerato il progetto di piano, non rileva la necessità di realizzare opere aggiuntive strutturali e non strutturali rispetto a quanto previsto dal PUA e valuta che il piano approvato e le relative opere siano compatibili con il PRGA approvato;
- dell'esito positivo della verifiche effettuate dall'Ufficio competente sulla documentazione depositata dalla Ditta in data 14 novembre 2019 con P.G. 383108, circa i requisiti generali ex art. 80 del D.Lgs. n. 50/16 (nota P.G. 408386 del 4 dicembre 2019, agli atti);

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;
- che in data 6 giugno 2017 è stata approvata la L.R. n. 14/2017 *“Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2001 n. 11 - norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”* e che in data 25 maggio 2018 è stata pubblicata la D.G.R.V. n. 668 del 15 maggio 2018 *“Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera a) della L.R. 6 giugno 2017 n.14.”*;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 289 del 22 settembre 2017 sono stati altresì individuati gli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 13, comma 9 della L.R. n. 14/2017;
- che l'ambito della presente Variante, come l'originario PUA, è riconosciuto all'interno dell'ambito di urbanizzazione consolidata di cui alla D.G.R.V. n. 289/2017 e che, tra l'altro, la Variante n. 1 in oggetto non comporta modifiche all'utilizzo del suolo rispetto il PUA originario approvato;

Visti:

- la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla Legge n. 765 del 6 agosto 1967;
- la L.R. n. 11 del 23 aprile 2004 s.m.i.;
- la L.R. n. 14 del 6 giugno 2017;
- la D.G.R.V. n. 668 del 15 maggio 2018;
- la D.G.R.V. n. 1717 del 3 ottobre 2013;
- il D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 s.m.i.;
- la L. n. 241 del 7 agosto 1990 s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 33/2013;
- il PAT, approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18 dicembre 2007;
- il PI, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 ed efficace dal 13 marzo 2012;
- la Variante n. 22 al PI, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale. n. 8 del 16 febbraio 2017;
- la Variante n. 23 al PI, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 28 novembre 2029, efficace dal 28 marzo 2020;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 289 del 22 settembre 2017 e la successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 281 del 1 gennaio 2018;
- il Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 16 marzo 2012;

- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 96/1978 s.m.i.;
- il vigente Statuto Comunale;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 16 aprile 2020 di approvazione del bilancio di previsione 2020-2022;

Visti altresì:

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 249 del 29 luglio 2019 di adozione della Variante n. 1 in oggetto, che si richiama integralmente;
- il parere VAS n. 197 del 27 novembre 2019;
- il Parere Tecnico Istruttorio redatto dalla Pianificazione e Progettazione Urbanistica, allegato sub A, al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale;

Dato atto che il presente provvedimento non comporta impegni di spesa né minori entrate;

Rilevato altresì che:

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 249 del 29 luglio 2019 di adozione della Variante n. 1, alla quale si rinvia (punti 8 e 9 del deliberato), si è provveduto ad accertare ed impegnare ai rispettivi capitoli di bilancio 2020, la somma di Euro 748.490,62, compresa IVA, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali con previsione di collaudabilità nell'anno 2020;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 16 aprile 2020 è stato approvato il bilancio di previsione 2020-2022 e il DUP, in corso di pubblicazione;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 132 del 6 maggio 2020, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'esercizio finanziario 2020/2022;
- che si è provveduto alla verifica del rispetto delle regole di finanza pubblica ai sensi dell'art. 183, comma 8 del D.Lgs. n. 267/2000 s.m.i.;

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

- che in data 07/05/2020 il Dirigente Responsabile della Direzione Pianificazione e Progettazione Urbanistica proponente il provvedimento, ha 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”*.

**p. IL DIRIGENTE RESPONSABILE
DELLA DIREZIONE PIANIFICAZIONE
E PROGETTAZIONE URBANISTICA**

f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

- che in data 07/05/2020 il Dirigente Responsabile dell'Unità Organizzativa Amministrativa Urbanistica ERS-PEEP, proponente il provvedimento, ha 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, la presente costituisce anche attestazione ai sensi del punto 28, Area Gestione del Territorio, del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e Trasparenza”*.

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

f.to dott.ssa Donatella Fragiacomò

- che in data 08/05/2020 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.ssa Maria Sacchettini

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

A voti unanimi;

D E L I B E R A

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di dare atto che, a seguito dell'avvenuto deposito e dell'avvenuta pubblicazione del piano non sono pervenute opposizioni e osservazioni nei termini previsti, come riportato nel Parere Tecnico Istruttorio allegato sub. A al presente provvedimento;
- 3) di dare atto, a seguito dell'entrata in vigore della Variante n. 23, della verifica della conformità dalla Variante n. 1 alla disciplina urbanistica vigente;
- 4) di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 L.R. n. 11/2004 s.m.i. e dei disposti della L.R. n. 14/2017 e della D.G.R.V. n. 668/2018, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio allegato sub. A, il Piano Urbanistico Attuativo denominato “Variante n. 1 al PUA n. 7190447 denominato SPAZI APERTI”, così come costituito dagli elaborati non modificati allegati alla deliberazione di Giunta Comunale n. 249 del 29 luglio 2019, che qui si intendono espressamente ed integralmente richiamati, ad eccezione degli elaborati, adeguati alle prescrizioni riportate nella medesima delibera di adozione e alle prescrizioni riportate nel Parere Motivato VAS n. 197 del 27 novembre 2019, di seguito elencati ed allegati al presente provvedimento:

N.	TAVOLA	DESCRIZIONE SINTETICA CONTENUTO ELABORATO	NOME FILE	DATA	P.G.
1	TAV. 11 VAR.	NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE	06.02.07875.223530.11.pdf	04.03.2020	84509
2	TAV. 13 VAR.	SCHEMA DI CONVENZIONE INTEGRATIVA	TAV 13 VAR - Schema di convenzione Integrativa.pdf	28.04.2020	125988

- 5) di dare atto che la Ditta ha provveduto ad effettuare la verifica, presupposto per l'approvazione, disposta al punto 4) della delibera di adozione, direttamente presso la competente struttura regionale, circa la verifica di assoggettabilità a VAS;
- 6) di stabilire che gli elaborati non contengono le precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3 - lett. b) del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i., rispondenti ai criteri di cui all'art. 15 del Regolamento Edilizio e pertanto il PUA non potrà essere realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività;
- 7) di dare atto che il valore delle opere di urbanizzazione, ad oggi in corso di esecuzione e non modificate dalla Variante n. 1, è stato accertato ed impegnato con deliberazione di Giunta Comunale n. 249 del 29 luglio 2019, ai rispettivi capitoli di bilancio 2020 per la somma di Euro 748.490,62, compresa IVA (impegno 2020 457/000 capitolo 21110/1900 accertamento 2020 44 capitolo 21200/000);
- 8) di dare atto che ai sensi dell'art. 20, comma 8 della L.R. n. 11/2004, la Variante n. 1 entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Verona del presente provvedimento, mentre i termini di approvazione di efficacia del PUA sono fissati dall'art. 30 della convenzione urbanistica sottoscritta in data 22 agosto 2017 con atto del notaio Alessio Paladini, rep. n. 5062, progr. n. 3552, registrato a Verona il 24 agosto 2017 al n. 3445/1T e trascritto a Verona il 24 agosto 2017 al R.G. n. 35225 e al R.P. n. 23566;
- 9) di autorizzare il Dirigente della Direzione Pianificazione e Progettazione Urbanistica ad intervenire alla stipula della convenzione della Variante n. 1 con la Ditta o suoi successori od aventi causa secondo lo schema di convenzione di cui alla precedente tabella, e ad inserire nella stessa le parti e le condizioni necessarie anche a seguito di mutamenti di proprietà ovvero di più esatta identificazione catastale delle aree o infine di eventuali errori materiali;
- 10) di stabilire, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20/2012, che il termine ultimo per la sottoscrizione in forma di atto pubblico della convenzione urbanistica di cui sopra è 120 giorni dalla data di entrata in vigore della Variante n. 1 al PUA.

Il Dirigente Responsabile della Direzione Pianificazione e Progettazione Urbanistica proponente provvederà all'esecuzione.

La Segreteria Generale e la Direzione Contratti Anticorruzione sono invitate a collaborare con l'Ufficio proponente per l'esecuzione del presente provvedimento.

IL SINDACO
Firmato digitalmente da:
FEDERICO SBOARINA

IL SEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente da:
CRISTINA PRATIZZOLI