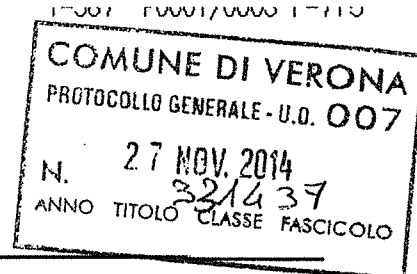


STUDIO D'AVVOCATO

MAGALINI - PELLICINI - RUFFO - SALA

37122 VERONA - Lungadige Capuleti, 1/A - Tel. 045 8033007 - Fax 045 8008802



AVV. PROF. GIOVANNI SALA

*Ordinario di diritto amministrativo
nella Facoltà di Giurisprudenza
dell'Università di Verona*

Verona, 18 novembre 2014

Preg.mo Sig.

Dott. Francesco Marchi

Assessore all'Urbanistica del

Comune di Verona

A mezzo fax 045/8077770

A mezzo e-mail: marchifr@comune.verona.it

Oggetto: Variante n. 2 al P.U.A. Programma integrato n. 7130118, denominato "complesso Ex Cartiere" delibera della Giunta Comunale n. 2014 n. 157 di adozione della variante. Osservazioni della società Aida S.p.a.
Parere legale.

Con delibera della Giunta Comunale n. 157 del 4 giugno 2014 è stata adottata una variante al PUA del Programma integrato denominato "complesso Ex Cartiere" che ha ad oggetto una previsione delle Norme Tecniche di Attuazione.

In sede di adozione, la Giunta Regionale ha stralciato due modifiche all'art. 9, adottando la proposta di variante solo per la relativa ripartizione funzionale di cubature e superfici massime edificabili prevista dall'art. 18.

In particolare è stata modificata la tabella della suddivisione delle diverse destinazioni d'uso previste delle tavola n. 8 del PUA. Mentre questa, nel testo risultante dalla prima variante, prevedeva un volume di 107.500 mq e una superficie lorda di pavimento di 25.000 mc, destinati a "Grande struttura di vendita", ed un volume di 60.499, 00 mq e una superficie lorda di pavimento di 14.069,53, destinati a "terziario complementare di servizio, divertimento e tempo libero", le due destinazioni sono state accorpate in una nuova unitaria destinazione a "Grande struttura di vendita,

terziario complementare e di servizio, divertimento e tempo libero" per un volume complessivo 167.999 mq e una superficie di pavimento di 39.069, 53, risultanti dall'addizioni di volumi e superfici in precedenza già previste rispettivamente per l'uno e per l'altra destinazione d'uso.

E' stata presentata un'osservazione da parte della società Aida S.p.a. lamentando che si tratterebbe di una "modifica... radicale, in quanto dall'accorpamento di due categorie di destinazione urbanistica (diverse e diversamente trattate e disciplinate dalla legislazione urbanistica) può derivare in teoria ma anche in pratica, che l'intera s.l.p. di 39.069,53 mq venga destinata a una struttura di vendita con i conseguenti maggiori impatti in termine urbanistici, viabilistici e ambientali".

In realtà mi pare che l'osservazione muova da un presupposto errato laddove afferma appunto che ci sarebbe un accorpamento di due diverse "categorie di destinazione urbanistica".

A mio giudizio invece dal punto di vista urbanistico – diversa è evidentemente la prospettiva delle discipline delle autorizzazioni commerciali – la grande struttura di vendita, il terziario complementare di servizio divertimento e tempo libero costituiscono specificazioni dell'unica grande categoria del terziario commerciale sicchè il loro accorpamento non comporta variazione di categoria urbanistica.

Sotto questo profilo mi pare condivisibile l'affermazione del Parere Tecnico istruttorio secondo cui, non comportando il provvedimento "variazione delle s.l.p. a destinazione commerciale e di quella a destinazione direzionale originariamente previste s.l.p. le aree a standard urbanistici restano invariate".

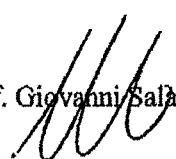
Invero nemmeno l'osservazione afferma l'illegittimità della variante limitandosi a chiedere una riflessione sull'opportunità della sua approvazione.

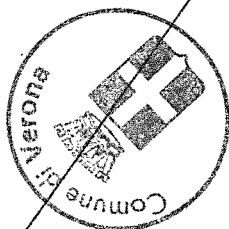
Ritengo, dunque, ove fosse intenzione dell'amministrazione concludere il procedimento con l'approvazione, che nella motivazione della delibera debba darsi atto dell'osservazione ribadendosi la legittimità della variante e rilevando, quanto al merito della scelta, che l'osservazione non evidenzia ragioni di interesse pubblico ostative alla approvazione



Mi pare di aver così risposto al quesito formulatomi, restando comunque a disposizione per ogni chiarimento risultasse necessario, mi è gradita l'occasione per porgere i più distinti saluti.

Avv. Prof. Giovanni Sala







**Comune
di Verona**

Coordinamento Pianificazione
Territoriale

COMUNE DI VERONA
PROTOCOLLO GENERALE - U.O. 007

N. **20 GEN. 2015**
18246
ANNO TITOLO CLASSE FASCICOLO

Rif Pratica n 7130118

Verona 31/12/2014

Spettabile **Regione del Veneto**
Sezione Commercio
Alla c.a. G. Mollica
Giuseppe.Mollica@regione.veneto.it

E, p.c.

Al Dirigente Coordinamento Commercio e
Attività Produttive

Dott.ssa Tatiana Basso

Al Capo Area Gestione del Territorio

Ing. Giorgio Zanoni

S E D E

Oggetto: PUA/Programma Integrato denominato "ex Cartiere". Ditta Verona Porta Sud spa
Grande struttura di vendita. Autorizzazione commerciale. Parere urbanistico

Visto il verbale di conferenza istruttoria del 23/12/2014 per l'esame della domanda presentata dalla Ditta Verona Porta Sud Spa al fine del rilascio dell'autorizzazione all'apertura di una grande struttura di vendita, tipologia centro commerciale, ai sensi dell'art. 26 comma 3 della LR50/2012 e dell'art. 11 comma 5 dell'allegato "A" alla DGR 455/2013, si forniscono le delucidazioni richieste sotto il profilo urbanistico.

Ai sensi dell'art. 2 comma 14 dell'Allegato A) alla DGRV 1047 del 18 giugno 2013, in attesa dell'adeguamento dello strumento urbanistico comunale (PI) ai criteri di pianificazione stabiliti dalla LR 50/2012, possono essere rilasciate autorizzazioni commerciali per grandi strutture di vendita all'interno delle aree con destinazione urbanistica per grandi strutture di vendita o parchi commerciali secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente alla data di entrata in vigore di detta legge regionale, oltre che in base alle verifiche di ammissibilità, compatibilità e sostenibilità previste dalle disposizioni della citata DGRV.

Comune di Verona
Piazza Brà, n. 1, 37121 Verona
www.comune.verona.it

Coordinamento Pianificazione Territoriale
Via Pallone, n. 9
Tel. 045/807.7535 Fax 045/807.7511
E-Mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

Uffici:
sonia_braggio@comune.verona.it
Tel. 045/807.7495



**Comune
di Verona**

Coordinamento Pianificazione
Territoriale

Al 1 gennaio 2013, data di entrata in vigore della LR 50/2012, nella strumentazione urbanistica vigente (PAT approvato con DGRV n. 4148 del 18/12/2007 e PUA/Programma Integrato denominato "Ex Cartiere" con valenza di PRG/PI approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 60 del 23 settembre 2010, in adeguamento al PAQE e confermato dal PI approvato con DCC n. 91 del 23/12/2011) l'area in cui ricade la grande struttura di vendita in oggetto, individuata nell'allegata planimetria Tav. 8 è identificata come Lotto 2 con destinazione urbanistica "commerciale, terziario, divertimento e tempo libero" con riferimento alla quale le NTA ammettono una grande struttura di vendita.

L'iniziativa in oggetto non necessita pertanto di variante allo strumento urbanistico generale comunale vigente (PRC: PAT e PI).

Si allega dettagliata relazione sul profilo urbanistico.

Distinti saluti

Il Dirigente del Coordinamento
Pianificazione Territoriale
Arch. Mauro Gison

**OGGETTO. PUA/PROGRAMMA INTEGRATO DENOMINATO "EX CARTIERE".
RELAZIONE URBANISTICA**

Il Comune di Verona è dotato di PAT, approvato con DGRV n. 4148 del 18 settembre 2007 e di PI approvato con DCC n. 91 del 23 dicembre 2011.

L'area oggetto della richiesta nel PAT è rubricata "art. 57 – Ambiti cui attribuire specifiche destinazioni d'uso", con possibili funzioni di tipo commerciale. Le direttive di detto art. 57 stabiliscono che il PRG/PI per le specifiche funzioni subordinerà gli interventi all'approvazione di un PUA che preveda la soluzione complessiva delle problematiche infrastrutturali, di urbanizzazione e di servizi ... secondo i criteri di sostenibilità previsti al successivo art. 75.02 – Criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture ad esse assimilate".

In data 23 settembre 2010 con Delibera di Consiglio Comunale n. 60 è stato approvato il PUA/Programma Integrato denominato "Ex Cartiere". Il PUA è stato approvato dal Consiglio Comunale con valenza di PI in adeguamento al PAQE. Il PI approvato nel 2011 conferma le previsioni del suddetto PUA/Programma Integrato.

La valenza di PRG/PI del PUA/Programma Integrato si sostanzia nelle seguenti destinazioni urbanistiche:

O	V= volume mc	H = Altezza ml	s.l.p. = sup. lorda di pav. Mq
Lotto 1 direzionale	99.000,00	3,30	30.000,00
Lotto 2 commerciale, terziario, divertimento e tempo libero	200.199,00	4,30/7,00	43.669,53
Totale	299.199,00	-	73.669,53

Cfr. Tav 8 allegata

L'art. 3 delle NTA del PUA riporta: "... Al fine di garantire una corretta classificazione ai sensi del DM 2 aprile 1968 n. 1444, nonché l'applicazione delle disposizioni di legge ad esse correlate, le superfici fondiarie individuate dal PUA sono classificate Zona Territoriale Omogenea D – Direzionale/commerciale di espansione, con una localizzazione di una grande struttura di vendita"



**Comune
di Verona**

Coordinamento Pianificazione
Territoriale

L'art. 18 delle NTA del PUA/Programma Integrato approvato nel 2010 nell'ambito del Lotto 2 distingue la superficie commerciale in 3 sottocategorie assegnandone le seguenti quantità:

Destinazione d'uso	V= volume mc	H = Altezza ml	s.l.p. = sup. lorda di pav. Mq
Grande struttura di vendita,	64.500,00	4,30	**15.000,00
Terziario per divertimento e tempo libero	32.200,00	7,00	4.600,00
Terziario complementare e di servizio, divertimento e tempo libero	103.499,00	4,30	24.069,53
Totale	299.199,00	-	43.669,53

** Quantità riferita alla sola superficie di vendita di cui un massimo di mq 3000 destinati al settore merceologico alimentare

All'interno della complessiva s.l.p. commerciale del Lotto 2 pari a 43.669,53 mq la tabella riporta il limite massimo della superficie di vendita stabilito dalla legge 15/2004 vigente in quel momento: mq 15.000 quantità riferita alla sola "superficie di vendita" di cui un massimo di mq 3000 destinati al settore merceologico alimentare, ma la superficie di vendita evidenziata nella tabella non è un parametro urbanistico. Non rientra infatti nelle definizioni dell'art. 9 delle NTA del PUA "Definizioni e parametri edilizi ed urbanistici. Quota di riferimento" che definisce: -quota di riferimento urbanistico/edilizio - Superficie coperta -superficie lorda di pavimento, ecc. ma non definisce "superficie di vendita".

Definire un limite in conformità alla legge di settore vigente in quel momento; è una specificazione del limite necessario per il calcolo della dotazione dei parcheggi minimi richiesti dalla allora vigente LR 15/2004, ma non limita l'ampiezza della grande struttura di vendita in maniera assoluta. All'interno dei complessivi 43.669,53 mq di superficie lorda di pavimento con destinazione commerciale sono ricompresi i 15.000 mq di superficie di vendita di cui un massimo di mq 3000 destinati al settore merceologico alimentare, mentre le altre superfici complementari di servizio della grande struttura di vendita vengono ricavate nei 43.669,53 mq di superficie lorda di pavimento con destinazione commerciale.

E' chiaro quindi che alla data di entrata in vigore della LR 50/2012 le previsioni dello strumento urbanistico vigente prevedevano sull'area in esame una grande struttura di vendita la cui autorizzazione commerciale può essere rilasciata in base a verifiche di ammissibilità, compatibilità e sostenibilità previste dalle disposizioni della DGV 1047/2013

In data 17 aprile 2013 -successivamente quindi alla data di entrata in vigore della LR 50/2012- con Delibera di Giunta n. 114 è stata approvata la Variante n. 1 al PUA/Programma Integrato.



**Comune
di Verona**

Coordinamento Pianificazione
Territoriale

Il PUA Variante n. 1, fermi restando i parametri urbanistici di competenza del livello di pianificazione generale (PAT e PI) sopracitati definiti dalla Tav. 8 sopracitati, rimodula la s.l.p. del Lotto 2 tra le tre suddette sottocategorie assegnandone le seguenti quantità:

Destinazione d'uso	V= volume mc	H = Altezza ml	s.l.p. = sup. lorda di pav. Mq
Grande struttura di vendita,	107.500,00	4,30	**25.000,00
Terziario per divertimento e tempo libero	32.200,00	7,00	4.600,00
Terziario complementare e di servizio, divertimento e tempo libero	60.499,00	4,30	14.069,53
Totale	299.199,00	-	43.669,53

** Quantità riferita alla sola superficie di vendita

Con l'approvazione della Variante n. 1, accogliendo l'osservazione n. 2.3 con le seguenti motivazioni:

"2.3 - L'osservazione riguarda una specificazione riferita ad un dato oggetto di variante e precisamente la quantità riferita alla SLP commerciale che varia da mq 15.000 a mq 25.000.

Considerato che la superficie di vendita non è un parametro per la formazione del PUA e che risulta incoerente l'equivalenza fra SLP commerciale massima e superficie di vendita, oggetto di autorizzazione ai sensi della L.R.V. 50/2013, si accoglie l'osservazione stralciando dall'articolo 18 delle NTA di variante la nota, riferita alla superficie della grande struttura di vendita indicata nella tabella in mq 25.000 :

" ** Quantità riferita alla sola superficie di vendita "

ACCOGLIBILE"

viene stralciato dalla suddetta tabella inserita nelle NTA del PUA il riferimento ** Quantità riferita alla sola superficie di vendita mentre nella convenzione di Variante, sottoscritta in data 02/10/2013, rimane la precisazione "La superficie lorda di pavimento massima è mq 73.669,53, suddivisa in direzionale per massimo mq 30.000 (trentamila) e commerciale/terziario per massimo 43.699,53, di cui superficie di vendita pari a quella consentita dalla legislazione vigente, attualmente determinata in mq 25.000"

Si ribadisce che la Variante n. 1 interviene esclusivamente sui contenuti "attuativi" del PUA e non sui parametri urbanistici attinenti al livello di pianificazione generale dello stesso che hanno valenza di PI.

In data 4 giugno 2014 con Delibera di Giunta n. 157 è stata adottata la Variante n. 2 al PUA/ Programma Integrato in corso di approvazione.

Comune di Verona,
Piazza Bra, n. 1, 37121 Verona
www.comune.verona.it

Coordinamento Pianificazione Territoriale
Via Pallone, n. 9
Tel. 045/807.7535 Fax 045/807.7511
E-Mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

Uffici:

[Sonia Braggio@comune.verona.it](mailto:Sonia_Braggio@comune.verona.it)
Tel. 045/807.7495



**Comune
di Verona**

Coordinamento Pianificazione
Territoriale

La Variante n. 2 in itinere fermi restando i parametri urbanistici di competenza del livello di pianificazione generale (PAT e PI) sopracitati definiti dalla Tav. 8 (s.l.p. e categoria urbanistica), accorpa la superficie lorda di pavimento delle due sottocategorie aventi la medesima altezza (Grande struttura di vendita e Terziario complementare e di servizio divertimento e tempo libero).

Destinazione d'uso	V= volume mc	H = Altezza ml	s.l.p. = sup. lorda di pav. Mq
Grande struttura di vendita, Terziario complementare e di servizio, divertimento e tempo libero	167.999,00	4,30	39.069,53
Terziario per divertimento e tempo libero	32.200,00	7,00	4.600,00
Totale	299.199,00	-	43.669,53

La Variante n. 2 non modifica l'impianto generale del PUA, ma interviene esclusivamente sulla parte normativa. Oltre la suddetta modifica riguarda anche i seguenti punti:

1. articolo 9 delle N.T.A. è aggiunta la previsione che la convenzione fra parti per regolare l'uso delle gallerie, delle piazze e dei percorsi pedonali coperti - qualora la Proprietà decida di affrancarle, in tutto o in parte, dal vincolo perpetuo ad uso pubblico - disciplinerà anche le temporanee occupazioni che il gestore del centro potrà concedere sulle stesse.
2. articolo 9 delle N.T.A. è previsto che, ferma restando la volumetria totale calcolata con gli indici parametrici fissati dall'articolo 18 delle N.t.A. stesse, è confermata l'applicazione della L.R. 14/2009 (Piano Casa) e s.m.i. e in particolare dell'articolo 9 comma 2bis materia di destinazione d'uso

Poiché la variante non comporta variazione delle s.l.p. a destinazione "commerciale con localizzazione di una grande struttura di vendita" (lotto 2) e di quelle a destinazione "direzionale" (lotto 1) originariamente previste le aree a standard urbanistici restano invariate.

Analizzando le proposte della Variante n. 2 si possono assumere le seguenti conclusioni.

Il richiamo alla Legge Regionale 8 luglio 2009, n. 14 (Piano Casa) è confermativo della disciplina vigente dettata da tale norma regionale.

La riscrittura semplificata delle destinazioni d'uso esplicative della categoria urbanistica "commerciale/terziario" non appare particolarmente significativa ed ha essenzialmente carattere ricognitivo più che modificativo, tuttavia risulta necessaria per fugare qualsiasi dubbio interpretativo sui contenuti del PUA conseguente all'eliminazione del riferimento alla "superficie di vendita" avvenuto con l'accoglimento dell'osservazione n. 2.3 alla Variante n. 1 al PUA/Programma integrato denominato "ex cartiere"

Il Dirigente del Coordinamento
Pianificazione Territoriale

Arch. Mauro Grison

All. tav. 8 e NTA del PUA/Programma Integrato approvato dal Consiglio Comunale con valenza di PI con Delibera n. 60 del 23 settembre 2010

Comune di Verona
Piazza Brà, n. 1, 37121 Verona
www.comune.verona.it

Coordinamento Pianificazione Territoriale
Via Pallone, n. 9
Tel. 045/807.7535 Fax 045/807.7511
E-Mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

Uffici:

Sonia_Braggio@comune.verona.it
Tel. 045/807.7495

STUDIO D'AVVOCATO

MAGALINI - PELLICINI - RUFFO - SALA

37122 VERONA - Lungadige Capuleti, 1/A - Tel. 045 8033007 - Fax 045 8008802

COMUNE DI VERONA			
PROTOCOLLO GENERALE - U.O. 539			
21 APR 2015			
N. 115570			
ANNO	TITOLO	CLASSE	FASCICOLO
2015	02	07	

AVV. PROF. GIOVANNI SALA

Ordinario di diritto amministrativo
nella Facoltà di Giurisprudenza
dell'Università di Verona

Verona, 20 Aprile 2015

Preg.mo Sig.

Dott. Francesco Marchi

Assessore all'Urbanistica del
Comune di Verona

A mezzo fax 045/8077711

A mezzo e-mail: marchifr@comune.verona.it

Oggetto: Variante n. 2 al P.U.A. Programma integrato n. 7130118, denominato "complesso Ex Cartiere" delibera della Giunta Comunale n. 2014 n. 157 di adozione della variante. Competenza all'approvazione. Integrazione parere in data 18 novembre 2014.

Ad integrazione del mio parere in data 18/11/2014, si chiede se il procedimento per l'approvazione della variante n. 2 al PUA, denominato "complesso Ex Cartiere", debba concludersi con deliberazione del Consiglio Comunale o della Giunta.

Come è noto, in virtù della normativa statale introdotta con decreto legge n. 70 del 13 maggio 2011, convertito in legge 12/7/2011 n. 106, anche nella Regione Veneto i piani attuativi che siano conformi allo strumento urbanistico generale vigente sono approvati con deliberazione della Giunta Comunale.

La conformità allo strumento urbanistico generale (nel caso del Comune di Verona, al Piano di Assetto del Territorio ed al Piano degli Interventi) è dunque l'elemento che individua, tra Consiglio e Giunta, l'organo competente per l'approvazione. La ratio è quella di riservare al

Consiglio le competenze per gli strumenti generali non per quelli che ne costituiscono puntuale attuazione.

In questo quadro la verifica della competenza dipende dal contenuto della variante in relazione alle previsioni di P.A.T. e P.I.

Il caso presenta una peculiarità perché il P.U.A. del complesso delle ex Cartiere è stato approvato, col procedimento dei P.I.R.U.E.A., prima del vigente piano degli interventi.

Il piano degli interventi ha posto, all'art. 181, una disciplina degli accordi di programma, PIRUEA, PUA e PEEP approvati anteriormente alla sua entrata in vigore; ne ha fatti salvi gli effetti prevedendo (comma 3 lett. g) che essi possano essere oggetto di variante, nel termine della loro efficacia "applicandosi la disciplina urbanistica previgente, se la variante non incide sulle previsioni quantitativamente originariamente approvate".

Occorre dunque innanzitutto verificare, per stabilire se una variante di un piano attuativo approvato prima del piano degli interventi possa essere deliberata in virtù della disciplina urbanistica previgente, se essa incida sulle previsioni quantitative: il riferimento va fatto, evidentemente alle quantità urbanistiche: dimensionamenti e destinazioni.

Il contenuto della variante è stato già da me considerato nel parere in data 18 novembre 2014.

Va ricordato che la variante n. 2 al PUA è stata preceduta da altra variante, la n. 1, adottata e approvata con deliberazione della Giunta Comunale.

La variante n. 2, adottata con deliberazione della Giunta Comunale in data 4 giugno 2014, modifica l'art 18 delle Norme Tecniche di Attuazione innovando la ripartizione funzionale di cubature e superfici massime edificabili prevista dall'art. 18.

Ricordavo nel mio precedente parere come venga modificata la tabella della suddivisione delle diverse destinazioni d'uso previste della tavola n. 8 del PUA. Mentre questa, nel testo risultante dalla prima variante, prevedeva un volume di 107.500 mq e una superficie lorda di pavimento di 25.000 mc, destinati a "Grande struttura di vendita", ed un volume di 60.499, 00 mq e



una superficie lorda di pavimento di 14.069,53, destinati a "terziario complementare di servizio, divertimento e tempo libero", le due destinazioni sono state accorpate in una nuova unitaria destinazione a "Grande struttura di vendita, terziario complementare e di servizio, divertimento e tempo libero" per un volume complessivo 167.999 mq e una superficie di pavimento di 39.069, 53, risultanti dall'addizioni di volumi e superfici in precedenza già previste, rispettivamente, per l'una e per l'altra destinazione d'uso.

In riferimento ad un'osservazione presentata, nella quale si sosteneva che la variante comporterebbe una "modifica radicale" con "accorpamento di due categorie di destinazione urbanistica (diverse e diversamente trattate e disciplinate dalla legislazione urbanistica)", rilevavo nel parere l'erroneità, a mio giudizio, di un tale approccio. Osservavo infatti come, in realtà, nel caso venissero accorpate due specifiche destinazioni dell'unica categoria urbanistica del terziario commerciale.

A riprova, l'istruttoria tecnica ha concluso che "le aree a standard urbanistici restano invariate", non comportando la variante adottata "variazione delle s.l.p. a destinazione commerciale e di quella a destinazione direzionale originariamente previste s.l.p".

La variante, non incidendo su quelle che l'art 189 del P. I. indica come "previsioni quantitativamente originariamente approvate", deve dunque ritenersi, a mio giudizio, conforme allo strumento urbanistico generale che ne ha costituito il parametro al momento dell'approvazione ed è stato richiamato nel rinvio operato dall'art. 181 del P.I.

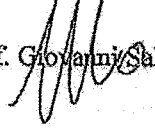
Rilevano ai fini della verifica del rispetto delle previsioni dell'art. 181, terzo comma lett. g) del P.I., le quantità urbanistiche delle destinazioni d'uso - nel caso non modificate- non le tipologie delle attività commerciali insediabili. Peraltro, già l'originario P.I.R.U.E.A., prevedeva la localizzazione di quella che sulla base della disciplina anche allora vigente era qualificabile come grande struttura di vendita.



Per questo, ad integrazione del precedente parere, ritengo, che³³³ la competenza alla conclusione del procedimento avviato con la delibera di adozione della variante n. 2 al P.U.A., Programma integrato n. 7130118 denominato "complesso Ex Cartiere" n 2, sia della Giunta.

Restando a disposizione per ogni chiarimento, porgo i più distinti saluti.

Avv. Prof. Giovanni Sala





**Comune
di Verona**

Coordinamento Pianificazione Territoriale

Riferimento 7130118

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 DI VARIANTE PRESENTATA IL : 2 agosto 2013 P.G. 311.260, e in data 13 febbraio 2014 la ditta attuatrice ha sostituito gli elaborati presentati precedentemente.

DENOMINAZIONE : “ Variante n. 2 al PUA denominato Ex Cartiere “

LOCALITÀ : Tombetta Via Basso Acquar

ATO : 4

CIRCOSCRIZIONE : 5^a

DITTA: Verona Porta Sud s.p.a.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Arch. Sonia Braggio

ISTRUTTORE: geom. Vittorio Ferron

PREMESSE

In data 4 giugno 2014 con deliberazione di Giunta Comunale n.157 è stata adottata la Variante n. 2 al Piano Urbanistico Attuativo n. 7130118 denominato "PROGRAMMA INTEGRATO COMPLESSO EX CARTIERE" presentato dalla ditta VERONA PORTA SUD SPA

Per una più completa descrizione dei contenuti relativi alle motivazioni che hanno portato alla richiesta di variante, si rimanda a quanto evidenziato nella relazione redatta dall'ufficio e allegata alla delibera di Adozione.

Considerato che:

- ai sensi del 3° comma dell'art. 20 della L.R. 11/04, il PUA è stato depositato presso la segreteria del Comune per la durata di 10 giorni dal 30.06.2014 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 sono pervenute n. 2 osservazioni entro il termine del 01/08/2014 come di seguito riportato :

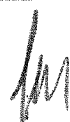
N.	data deposito	protocollo	Osservante
1	30/07/2014	207356	AIDA SPA
2	30/07/2014	207386	CAMPAGNARI GIUSEPPE

Visto il parere redatto dal'avv. prof. Giovanni Sala da Verona, pervenuto il 25 novembre 2014 e in atti al p.g. 321,437 del 27 novembre 2014.

Delle citate osservazioni, si fornisce un sintetico resoconto e la relativa proposta di controdeduzione da parte dell'ufficio, da sottoporre alla valutazione della Giunta in sede di approvazione del PUA in oggetto.

Sintesi contenuto osservazione n. 1 p.g. 207356 del 30/07/2014 presentata da AIDA SPA	Proposta di controdeduzione
L'osservante rileva che : la modifica apportata alle NTA del PUA consiste nell'accorpamento delle superfici per “Grande	Preliminarmente si rileva che l'osservazione non afferma la illegittimità della variante proposta, ne tantomeno evidenzia ragioni di interesse pubblico ostative alla sua approvazione limitandosi a chiedere

struttura di vendita” e per “Terziario complementare e di servizio divertimento e tempo libero”, ritenute dall’osservante “diverse e diversamente trattate e disciplinate dalla legislazione urbanistica” sostenendo inoltre che tale accorpamento è una modifica radicale in quanto può comportare che l’intera SLP (pari a 39.069,53 mq.) venga destinata a grande struttura di vendita, “con i diversi e maggiori impatti in termini urbanistici, viabilistici ed ambientali”. L’osservante ritiene inoltre che la modifica non sarebbe stata necessaria se, come sostenuto nel parere tecnico istruttorio, “la variante non incide sulle previsioni quantitative originariamente approvate”, in altre parole “la Variante è neutra”, in tal caso l’osservante sostiene che è meglio lasciare invariata la previsione precedente che distingueva e dimensionava le due destinazioni. L’osservante rileva inoltre che per esigenze di semplificazione la variante avrebbe potuto proporre l’aggregazione della destinazione “Terziario complementare e di servizio, divertimento e tempo libero” alla destinazione “Terziario per divertimento e tempo libero” anziché alla destinazione “Grande struttura di vendita” Chiede pertanto una ulteriore riflessione sull’opportunità di approvare la variante nei termini proposti.	una riflessione sulla sua opportunità. Le superfici per “Grande struttura di vendita” e per “Terziario complementare e di servizio divertimento e tempo libero” non sono diverse e diversamente trattate e disciplinate dalla legislazione urbanistica vigente, come sostenuto dall’osservante, in quanto entrambe le funzioni sono per la legislazione urbanistica di riferimento funzioni commerciali. La conferma della funzione commerciale dell’intero “comparto 2” si rileva anche al 1° comma lettera b) dell’art. 19 delle NTA del PUA approvato dove chiaramente si fa riferimento ad una percentuale di s.l.p. commerciale indistinta (e quindi riferita alle tre sottocategorie individuate dal PUA originario) da poter trasporre nel comparto con funzione direzionale. Relativamente a quanto prospettato dall’osservante relativamente all’aggregazione della destinazione “Terziario complementare e di servizio, divertimento e tempo libero” con la destinazione “Terziario per divertimento e tempo libero” anziché con la destinazione “Grande struttura di vendita”, premesso che anche la destinazione “Terziario per divertimento e tempo libero” come le altre due destinazioni d’uso del PUA sono, per la legislazione urbanistica, destinazioni commerciali, l’aggregazione tra “Terziario complementare e di servizio, divertimento e tempo libero” con la destinazione “Terziario per divertimento e tempo libero” non è possibile in quanto il parametro di trasformazione della volumetria in s.l.p. stabilito dal PUA vigente è diverso mentre tra “Terziario complementare e di servizio, divertimento e tempo libero” e “Grande struttura di vendita” è lo stesso. Pertanto l’osservazione n. 1 si ritiene non accoglibile, ribadendo la legittimità della variante e rilevando quanto al merito della scelta che la osservazione non evidenzia ragioni di interesse pubblico ostative alla approvazione.
Sintesi contenuto osservazione n. 2 p.g. 207386 del 30/07/2014 presentata da CAMPAGNARI GIUSEPPE	Proposta di controdeduzione
In premessa vengono esposti i motivi, elencati in 8 punti, per cui vengono presentate n. 3 osservazioni. Punti: 1. ritiene che sia necessario un deciso ridimensionamento dell’altezza delle torri direzionali (da 120/140 ml a 40 ml) per tutelare il paesaggio e nel rispetto dell’articolo 15 delle N.T.A. del P.A.T. ; 2. la volumetria è eccessiva e dovrebbe essere	osservazione 2.1 Il progetto urbanistico è già approvato e convenzionato in adeguamento alle prescrizioni del Piano D’area Quadrante Europa come previsto dal PAT. La variante n. 2 non riguarda né la modifica dell’impianto del PUA, né le quantità edilizie previste dallo stesso. La modifica quantitativa in riduzione richiesta non è pertanto condivisibile. Pertanto l’osservazione n. 2.1 si ritiene non accoglibile.



ridotta con la eliminazione del centro commerciale, mentre invece la variante la potenzia; i parcheggi non sono interrati come prescrive il Quadrante Europa;

3. il nuovo insediamento comporterà un incremento del traffico sulla zona; è quindi necessario subordinare la apertura del centro commerciale alla esistenza di un sistema di trasporto pubblico locale ad alta capacità, come non è il filobus;
4. le sistemazioni viarie previste sono insufficienti e non possono impedire la paralisi del traffico a Verona Sud, in specie in caso di manifestazioni fieristiche;
5. è necessario il ripristino dell'area verde boscata di 40.000 mq preesistente;
6. l'impianto di depurazione di Basso Acquar è inadeguato a ricevere gli scarichi dei nuovi edifici previsti dal PUA e dagli altri interventi di Verona Sud;
7. la qualità dell'aria e il clima acustico della zona richiedono una nuova valutazione ambientale complessiva che tenga conto di tutti gli insediamenti previsti dal P.I. ;
8. non risulta fatta la Valutazione Ambientale Strategica;

oltre a contestare la presentazione in Provincia di n. 3 richieste di VIA separate.

Pertanto chiede:

osservazione 2.1

venga rivisto il progetto "ridimensionandolo alla luce delle specifiche prerogative di tutela di una città come Verona — patrimonio dell'Umanità" e "adeguando gli articoli delle NTA in modo da rispettare le normative vigenti del PAT e del PAQE";

In subordine chiede:

osservazione 2.2

di confermare la superficie commerciale originariamente prevista confermando l'attuale formulazione dell'art. 18 delle NTA, conservando la dizione "Grande struttura di vendita";

osservazione 2.3

Chiede, inoltre, sostenendo che sul sito del Comune non sono stati pubblicati gli allegati n. 1, 2 3 e 4 elencati a pag. 21 delle NTA della Variante 2, la ripubblicazione della documentazione relativa al PUA integrata con gli allegati citati.

osservazione 2.2 La variante non modifica il totale delle superfici a destinazione commerciale approvate. La quantificazione/identificazione di una s.l.p. (superficie lorda di pavimento) come "Grande struttura di vendita" distingue ma non estrapola questa s.l.p. da quella complessivamente destinata ad usi commerciali e, atteso che il PUA già prevedeva una Grande struttura di vendita, l'autorizzazione commerciale disciplinerà la superficie di vendita secondo i parametri e gli standard della LR 50/2012. Pertanto l'**osservazione n. 2.2 si ritiene non accoglibile.**

osservazione 2.3 Gli allegati citati nella osservazione sono quelli in origine allegati alle N.T.A. del PUA approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 23 settembre 2010. La variante n. 2 non interviene modificando tali allegati. Non è pertanto necessaria la ripubblicazione degli elaborati citati in quanto non oggetto di variante. Pertanto l'**osservazione n. 2.3 si ritiene non accoglibile.**

Nella citata deliberazione 157/2014, la Giunta Comunale ha adottato la variante stralciando dall'art. 9 della proposta di modifica delle Norme Tecniche di Attuazione i seguenti commi :

- *“ Le temporanee occupazioni di spazi che potessero essere disposte, come è prassi dall'ente gestore del Centro, saranno disciplinate come previsto dall'art. 19 della Convenzione del PUA approvato in data 02.10.08 con DCC n. 54 e riapprovato in data 23.09.2010 con DCC n. 68, sottoscritta in data 22.02.2011, come successivamente modificato con Atto sottoscritto in data 02.10.2013, approvato con DCC n. 114 del 17.04.2013 di approvazione della 1^ Variante al PUA, con particolare riguardo ai tempie modi dell'accesso pubblico sopra previsto. ”;*
- *“ Ferma restando la volumetria totale, applicata con gli indici parametrici dell'art. 18, è confermata l'applicazione della LR n. 14/2009 e s.m.i., e in particolare dell'articolo 9, comma 2 bis, in materia di cambio d'uso. ”.*

Si propone di confermare tale stralcio.

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° 157 del 4 giugno 2014 di adozione che si richiamano integralmente.

Visto che a seguito dell'avvenuto deposito e pubblicazione sono pervenute le osservazioni esaminate nel presente parere istruttorio, con proposta di controdeduzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO,

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

Si ritiene pertanto che la Variante n. 2 al PUA denominato “ Ex Cartiere “ in località Tombetta via Basso Acquar sia meritevole di approvazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004 con lo stralcio dall'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione dei seguenti commi:

- *“ Le temporanee occupazioni di spazi che potessero essere disposte, come è prassi dall'ente gestore del Centro, saranno disciplinate come previsto dall'art. 19 della Convenzione del PUA approvato in data 02.10.08 con DCC n. 54 e riapprovato in data 23.09.2010 con DCC n. 68, sottoscritta in data 22.02.2011, come successivamente modificato con Atto sottoscritto in data 02.10.2013, approvato con DCC n. 114 del 17.04.2013 di approvazione della 1^ Variante al PUA, con particolare riguardo ai tempie modi dell'accesso pubblico sopra previsto. ”;*
- *“ Ferma restando la volumetria totale, applicata con gli indici parametrici dell'art. 18, è confermata l'applicazione della LR n. 14/2009 e s.m.i., e in particolare dell'articolo 9, comma 2 bis, in materia di cambio d'uso. ”.*

decidendo anche sulle osservazioni pervenute in conformità alle proposte di controdeduzione sopraesposte e si sottopone all'approvazione da parte della Giunta Comunale.

Data 28 novembre 2014

Il Tecnico Istruttore

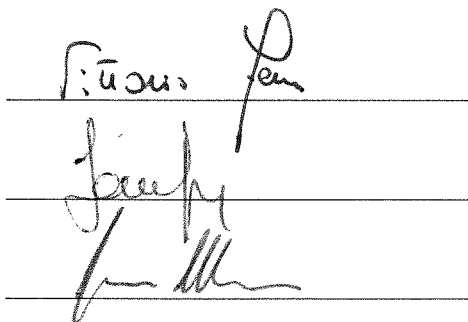
geom. Vittorio Ferron

Il Responsabile del Procedimento

arch. Sonia Braggio

Il Dirigente del Coordinamento Pianificazione

arch. Mauro Grison



The image shows three handwritten signatures, each on a horizontal line. The first signature is 'Ferron', the second is 'Braggio', and the third is 'Grison'.

COMUNE DI VERONA			
PROTOCOLLO GENERALE - U.O.			539
07 MAG 2015			
N. 134103			
ANNO	TITOLO	CLASSE	FASCICOLO
2015	02	07	

STUDIO D'AVVOCATO

MAGALINI - PELLICINI - RUFFO - SALA

37122 VERONA - Lungadige Capuleti, 1/A - Tel. 045 8033007 - Fax 045 8008802

AVV. PROF. GIOVANNI SALA

*Ordinario di diritto amministrativo
nella Facoltà di Giurisprudenza
dell'Università di Verona*

Verona, 4 Maggio 2015

Preg.mo Sig.
Dott. Francesco Marchi
Assessore all'Urbanistica del
Comune di Verona
A mezzo fax 045/8077711
A mezzo e-mail: marchifr@comune.verona.it

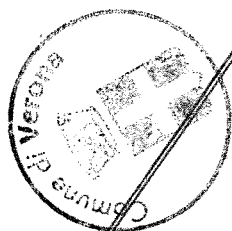
Oggetto: Variante n. 2 al P.U.A. Programma integrato n. 7130118, denominato "complesso Ex Cartiere" delibera della Giunta Comunale n. 2014 n. 157 di adozione della variante.
Competenza all'approvazione. Parere in data 20 aprile 2015. Chiarimenti.

Con il parere in data 20 aprile 2015 esprimevo le ragioni per le quali, a mio giudizio, la competenza all'approvazione della variante n. 2 al PUA, programma integrato, relativo al "Complesso Ex Cartiere" sia di competenza della Giunta Comunale.

Ho letto con attenzione la memoria redatta in merito dall'Ufficio Amministrativo Urbanistica - PEEP del Comune che esprime dubbi sulla competenza della Giunta a favore della competenza del consiglio comunale.

Ogni contributo per la soluzione di problemi complessi, quali sono quelli derivanti dall'applicazione di alcune regole generali a situazioni specificamente caratterizzate dalle norme degli strumenti urbanistici, è certo utile, soprattutto, come nel caso, in mancanza di specifici precedenti giurisprudenziali che possano orientare la decisione.

Ritengo peraltro di confermare le conclusioni che avevo raggiunto nel mio precedente parere.



1. Va innanzitutto chiarito che nel vigente ordinamento degli enti locali non può configurarsi una generale competenza del consiglio, tendenzialmente assorbente di quella della giunta: quasi che la competenza consiliare possa ritenersi fungibile e, per così dire, assorbente, in quanto dotata di una legittimazione maggiore, di quella della giunta.

In realtà il Decreto Legislativo 18/8/2000 n. 267 configura, all'art. 42, come tassative le competenze del consiglio, indicate al secondo comma che elenca gli atti fondamentali "limitatamente" ai quali si riconosce la competenza consiliare. Una delibera del consiglio al di fuori delle competenze assegnate è illegittima.

Alla lettera b) del secondo comma, l'art. 42 in effetti, nell'ambito delle funzioni di programmazione assegnate al consiglio, indica anche i "piani territoriali ed urbanistici".

Non c'è dubbio che il piano attuativo sia un piano urbanistico e, in passato, si è sempre ritenuto che la competenza anche all'approvazione dei piani attuativi fosse del consiglio comunale.

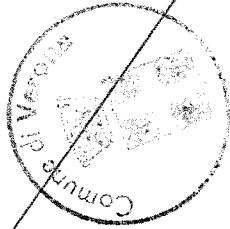
Senonché, come rilevavo nel parere, il Decreto Legge n. 70 del 13/5/2011 convertito in legge 12/7/2011 n. 106, all'art. 5, comma 13, ha previsto che, nelle regioni a statuto ordinario, "i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale".

Tale norma trova applicazione nella regione Veneto e dunque dalla sua entrata in vigore una delibera del consiglio comunale approvativa di un piano attuativo conforme allo strumento urbanistico generale vigente sarebbe viziata da incompetenza esulando dalle attribuzioni del consiglio l'approvazione dei piani attuativi.

2. Si tratta dunque di vedere se nel caso si può ritenere che la variante sia in contrasto con lo strumento urbanistico generale, vale a dire con PAT e P.I.

Ora, come ricordavo nel parere, l'art. 181 del Piano degli Interventi ha fatto salvi gli effetti dei piani attuativi approvati anteriormente e posto, altresì, le condizioni di legittimità delle loro ulteriori varianti, prevedendo che "se la variante non incide sulle previsioni quantitative originariamente approvate" si applica "la disciplina urbanistica previgente".

La previsione della possibilità di varianti che non incidano "sulle previsioni quantitative originariamente approvate", a mio giudizio, fugge ogni dubbio una volta che si ritenga, come ha ritenuto la conclusione dell'istruttoria tecnica degli uffici, che la variante adottata non comportava "variazione delle s.l.p. a destinazione commerciale e di quella a destinazione direzionale originariamente previste".



D'altro canto, pur ponendosi dubbi sulla competenza della Giunta, non si indica una specifica ragione di competenza del consiglio o quale contrasto si rinvenga con lo strumento urbanistico vigente.

Non pare pertinente il richiamo a un precedente del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia relativo a vicenda diversa e riconducibile ad altro contesto normativo.

Il fatto che con la variante si aumenti la superficie di quella che già nel piano originariamente approvato era individuata come grande superficie di vendita, senza incidere sulle destinazioni e quantità, conferma a mio giudizio che non può parlarsi di variante difforme dal piano degli interventi per giustificare la competenza del consiglio comunale.

Per queste ragioni ritengo di confermare il parere in precedenza espresso, in ordine alla competenza della giunta comunale all'approvazione della variante n. 2 al PIRUEA del complesso ex Cartiere.

Restando comunque a disposizione per ogni ulteriore chiarimento risultasse necessario, mi è gradita l'occasione per porgere i più distinti saluti.

Avv. Prof. Giovanni Sala



