

Comune di Verona

Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 201

Seduta del giorno 23 Luglio 2014

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
CASALI AVV. STEFANO
CORSI P. I. ENRICO
MARCHI DOTT. FRANCESCO
PISA SIG. LUIGI
TOFFALI AVV. ENRICO
LESO SIG. RA ANNA
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI
LELLA SIG. ANTONIO

ASSENTI

BENETTI SIG. ALBERTO

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
MARCHI DOTT. FRANCESCO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PRESA D'ATTO DELL'ADEGUAMENTO ALL'OSSERVAZIONE N. 300 PARZIALMENTE ACCOLTA CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 91/2011, ADOZIONE DELLA VARIANTE N. 1 AL PIRUEA N. 7130025 DENOMINATO "DITTA EDILROSA SRL EX AREA ZANETTI ANGELO SRL" AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. N. 11/04 E APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE DELL'OPERA PUBBLICA RELATIVA ALLA SISTEMAZIONE DI PIAZZA SFORNI UBICATA NEL QUARTIERE DELLA SACRA FAMIGLIA. RICHIEDENTE: SOCIETA' SCUDERLANDO 2001 SRL.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione n. 61 del 16 gennaio 2007 la Giunta Regionale ha avvocato a sé ed approvato con modifiche d'ufficio il PIRUEA in argomento, ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 61/85, in via dell'Esperanto proposto dalla ditta Zanetti Angelo s.r.l.;
- in data 21.11.2013 PG 284245 la Ditta Società Scuderlando 2001 srl, nel periodo di presentazione delle osservazioni a seguito dell'adozione del PI con delibera del Consiglio Comunale n. 59 dell'8.9.2011, ha inoltrato un'osservazione riguardante il PIRUEA approvato con DGRV 61/2007, i cui contenuti sintetici riportati al n. 300 dell'elaborato denominato *"Analisi e valutazione alle osservazioni del PI"* sono i seguenti:
"Località Borgo Roma, Foglio 14 del Piano degli Interventi. Richiede, per il PIRU dell'area "Ex Zanetti", lo spostamento a nord a ridosso dell'area destinata alle residenze della piastra commerciale, così come sviluppata da progetto approvato, a causa delle mutate esigenze del mercato immobiliare. La superficie direzionale invece andrebbe realizzata a piano terra degli edifici residenziali, innalzando il piano di cm. 20 e mantenendo inalterati i sovrastanti piani residenziali ed il volume dedicato all'ERP. I nuovi dati volumetrici risultano essere: per il commerciale, da mc. 6877,60 approvati a 6800 mc. variati; per il direzionale, da mc. 3941,19 approvati, a 3700 mc. variati; per i residenziale, da mc. 14337,19 approvati, a 14.337,19 mc. variati. Inoltre che venga spostata la previsione di opera pubblica concordata e proposta la riqualificazione della Piazza Sforzi, zona Sacra Famiglia, come richiesto dalla 5^a Circoscrizione. Gli standard edilizi verrebbero rispettati nell'interrato dell'area di pertinenza delle abitazioni ed in superficie, mentre il verde necessiterebbe della totale monetizzazione";
- con l'approvazione del PI avvenuta con delibera del Consiglio Comunale n. 91 del 23.12.2011, il Consiglio Comunale ha provveduto ad accogliere l'osservazione n. 300 relativa al Piruea approvato;

L'esito del Consiglio Comunale, in merito all'osservazione n. 300, è il seguente:

"Il PIRU denominato "n. 25 - Edilrosa ex Zanetti Angelo" è stato approvato con DGRV n. 62/2007. Condividendo quanto richiesto, si prevederà l'inserimento nel repertorio normativo delle seguenti carature urbanistiche: 14.337,19 mc. di residenziale, 6800 mc. di commerciale, 3700 mc. di direzionale ubicati al piano terra degli edifici residenziali (nel piru approvato il piano terra era costituito da pilotis). In merito alle altezze: gli edifici localizzati a nord a destinazione residenziale/direzionale avranno altezza pari a 4 piani, l'edificio a destinazione commerciale avrà altezza pari a un piano. La quantificazione degli standard, delle aree a verde eventualmente da monetizzare e la definizione dell'opera pubblica sostitutiva alla monetizzazione verranno definite in fase di PUA. In merito alla modifica dell'opera pubblica, si rileva il maggior interesse, come segnalato dalla 5^a Circoscrizione, per la sistemazione di Piazza Sforzi ubicata nel quartiere della Sacra Famiglia, caratterizzato da un fenomeno di rapida espansione edilizia, rispetto alla sistemazione della piazza di San Giacomo Maggiore, il cui intervento risulta meno urgente e necessario.

*L'osservazione è pertanto PARZIALMENTE ACCOGLIBILE.
PARZIALMENTE ACCOLTA";*

L'osservazione parzialmente accolta è stata recepita nel PI Regolativo e Operativo, ovvero negli elaborati n. 4 e 5, e nella sezione 13 del Repertorio Normativo;

- in data 22.10.2012 P.G. 245670 la Ditta ha presentato la Variante al PIRUEA approvato con DGRV 61/07;

- la Variante n. 1 al PIRUEA è stata presentata ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/04 e ai sensi dell'art. 181 "Disciplina degli accordi di programma, dei PIRUEA, dei PUA e PEEP approvati anteriormente al presente PI" comma 3 lett. g) delle NTO del PI;
- la Variante n. 1 al PIRUEA è stata presentata dall'avente titolo proprietario dell'intero ambito di intervento e sottoscrittore della convenzione;
- detta Variante è di iniziativa pubblica ancorché la stessa venga adottata su proposta del privato;
- in merito alle aree destinate a standard urbanistico, la Variante n. 1 al PIRUEA prevede la monetizzazione di mq. 2585,25 aventi un valore di Euro 363.486,00 monetizzazione contemplata dalla controdeduzione all'osservazione n. 300 parzialmente accolta in sede di approvazione del PI da parte del Consiglio Comunale, sopra integralmente richiamata, e dall'art. 32 comma 2 della L.R. n. 11/04;
- in merito all'opera a contributo aggiuntivo relativa alla sistemazione di Piazza Sforzi ubicata nel quartiere della Sacra Famiglia, la Ditta pur presentando il relativo progetto preliminare, in luogo della realizzazione, ha chiesto di versare l'importo di detta opera pari ad Euro 684.230,00;

Rilevato che:

- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio - allegato sub A, predisposto dal competente Coordinamento Pianificazione Territoriale e prendendo atto delle risultanze della Conferenza dei Servizi del 14.02.2013, la Variante n. 1 al PIRUEA risulta compatibile con il PI;
- della Variante n. 1 al PIRUEA in esame va altresì redatto il Rapporto Ambientale Preliminare per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS con riferimento alla Direttiva 2001/42/CE e al D.Lgs. 152/2006 che dispongono che tutti i processi pianificatori siano accompagnati dalla procedura di VAS, intesa sia quale verifica di assoggettabilità che di vera e propria valutazione e vista la Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 del 3.10.2013 di presa d'atto del parere n. 73 del 2.7.2013 della Commissione Regionale VAS "Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n. 58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 40, comma 1 della L.R.V. n. 13/2012 nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della L.R.V. n. 4/2008" adeguandolo, qualora necessario, ai contenuti della Variante n. 1 al PIRUEA adottato.

Il Rapporto Ambientale Preliminare per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS non è allegato alla domanda di approvazione della Variante n. 1 al PIRUEA.

Si dà atto che la verifica prenderà avvio nel momento successivo all'adozione della Variante n. 1 al PIRUEA e si concluderà con il parere della Commissione Regionale VAS, pertanto, a seguito della comunicazione da parte del Comune della avvenuta adozione della Variante n. 1 al PIRUEA, tutta la documentazione sarà trasmessa direttamente alla competente struttura regionale a cura del soggetto proponente la Variante n. 1 al PIRUEA dandone contestuale comunicazione al Comune.

La verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, è presupposto per l'approvazione del PUA;

- i contenuti della Variante n. 1 al PIRUEA rispetto al PIRUEA approvato con DGRV 61/2007 sono i seguenti:

	PIRUEA APPROVATO CON DGR 61/07	VARIANTE N. 1
Superficie ambito d'intervento	Mq. 10.307,00	Mq. 10.307,00
Superficie edificabile netta	Mq.. 6.024,88	Mq. 6.555
Superficie strade (allargamento stradale) in cessione	Mq. 242,03	Mq. 238
Percorsi pedonali	Mq. 89,84	Mq. 132
Parcheggio ad uso pubblico/in cessione	Mq. 1.790 (est. mq.140 int. mq.1.650)	Mq. 1.829
Verde ad uso pubblico	Mq. 3.900,09 (1^ 2.804,05 2^ 1.816,04)	Mq. 1.488 e Mq. 2585,25 da monetizzare (tot. dovuti mq. 4.073,25)
tot. (Standard verde e parcheggi)	Mq. 5.690,09	Mq. 3.317 e Mq. 2585,25 da monetizzare (tot. dovuti mq. 5.902,25)
Volume residenziale	Mc. 14.337,19	Mc. 14.337,19
Volume commerciale	Mc. 6.877,60	Mc. 6.800,00
Volume direzionale	Mc. 3.941,19	Mc. 3.700,00
Volume totale	Mc. 25.155,98	Mc. 24.837,19
SLP commerciale	Mq. 1.375,52	Mq. 1.641,00 (quale conseguenza diretta e automatica della variazione di volumi e altezze)
SLP direzionale	Mq. 1254,68	Mq. 1.345,45 (quale conseguenza diretta e automatica della variazione di volumi e altezze)
SLP residenziale	Mq. 4.650,21 di cui mq. 1.403,55 ERP	Mq. 4.644,52 di cui mq. 1.403,55 ERP
Piani	n. 3 piano terra pilotis piano 1-2-3 residenz. (edificio residenziale) n. 3 piano terra commer. piano 1-2 direzionale (edificio comm.-dir.)	n. 4 piano terra direzionale piano 1-2-3 residenz. (edificio direz. – resid.) n. 1 piano terra commerciale (edificio commerciale)
Altezza massima	m. 12,60 m. 12,34	m. 12,60 - m.6,65 h max del fabbricato ai sensi dell'art.14 delle NTA del PRG (anche per la definizione della distanza dai confini)

		- m. 4,14 h massima per il calcolo del volume ovvero ai sensi dell'art.10 delle NTA del PRG.
Percentuale superficie coperta su fondiario	0,579	0,5338
Superficie interrata lotto libero	inferiore di 1/3 area libera	inferiore di 1/3 area libera
indice fondiario	mc./mq. 4,18	mc./mq. 3,78
indice territoriale	mc./mq. 2,5	mc./mq. 2,4
distanza confini	10,00 – h/2	come da elaborato "Progetto planivolumetrico"
distanza ciglio strada	3,00	
distanza asse strada	9,82 – 6,12	
distacchi tra fabbricati	10,00 – 12,60	

- in data 7.03.2013 PG 74462 è stato richiesto un parere all'avv. Sala in merito all'aumento della superficie utile lorda commerciale e direzionale (SLP) previsto dalla variante rispetto al PIRU approvato dalla Regione, derivante dalla riduzione dell'altezza e dal mantenimento della volumetria (di cui si prevede una lieve riduzione);
- in data 14.05.2013 PG 134517 è pervenuto il parere dell'avv. Sala, allegato integralmente al Parere Tecnico Istruttorio, in cui si afferma che:
“possa ritenersi coerente con l'osservazione presentata e la deliberazione approvativa del piano degli interventi, considerare ammesso un ampliamento della superficie [...] come conseguenza diretta e automatica della variazione di volumi e altezze (ovviamente da puntualmente rispettare)”;

Visti:

- gli elaborati relativi alla Variante n. 1 al PIRUEA;
- i pareri favorevoli e sfavorevoli condizionati espressi dagli enti e unità organizzative in occasione della conferenza dei servizi in data 14.02.2013;
- il parere favorevole del Consiglio della 5^a Circoscrizione espresso nella seduta del 5.03.2013;
- gli elaborati adeguati alle modifiche richieste in sede di conferenza dei servizi presentati in data 28.01.2014, 24.02.2014 e 11.03.2014 nonché il relativo schema di convenzione;
- il PI approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23.12.2011;
- il Parere Tecnico Istruttorio - allegato sub A, che rileva la conformità del P.U.A. al PI;
- la Legge Urbanistica 17.08.1942, n. 1150, modificata e integrata dalla legge 06.08.1967, n. 765;
- la L.R. n. 11/2004;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 96/1978 e successive modifiche ed integrazioni;
- la deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 del 3.10.2013;

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 23/06/2014 il Dirigente Responsabile del Coordinamento Pianificazione Territoriale e il Dirigente Responsabile del Servizio Amministrativo Urbanistica Peep proponenti il provvedimento, hanno espresso il parere che di seguito integralmente si

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

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL
COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

f.to arch. Mauro Grison

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
DEL SERVIZIO AMMINISTRATIVO
URBANISTICA PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

- che in data 23/07/2014 il Dirigente Responsabile del Coordinamento Strade Giardini, relativamente all’approvazione del progetto preliminare dell’opera pubblica per la sistemazione di Piazza Sforzi, 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”.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL
COORDINAMENTO STRADE GIARDINI

f.to ing. Alessandro Bortolan

- che in data 22/07/2014 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 dichiara la non rilevanza contabile della proposta di deliberazione in oggetto”.

p.IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

f.to dott.ssa Maria Sacchetti

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 del presente provvedimento;
- 2) di adottare, ai sensi e per gli effetti dell’articolo 20 della Legge Regionale n. 11/04, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio All. sub A, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento, la Variante n. 1 al P.I.R.U.E.A. n. 7130025 denominato "Ditta Edilrosa srl ex area Zanetti Angelo srl" costituita dai seguenti elaborati, dando atto che la Variante n. 1 al PIRUEA recepisce e prevede quanto riportato nel Repertorio Normativo Sezione 13 in accoglimento all’osservazione n. 300 in sede di approvazione del PI avvenuta con delibera del Consiglio Comunale n. 91/11:

N	Data	DESCRIZIONE
B/1	22/10/2012	Estratto del Piano degli Interventi Fotopiano Masterplan ATO4 Planimetria dello stato di fatto Fotografie del sito Corografia
B/2	22/10/2012	Rappresentazione dei vincoli gravanti sull'area Planimetria dello stato di fatto
B/3	22/10/2012	Planimetria catastale
B/4	22/10/2012	Cartografia e calcolo dei volumi dello stato di fatto Piano quotato
B/5	22/10/2012	Sezioni e prospetti dello stato di fatto
B/6	24/02/2014	Infrastrutture a rete - Energia elettrica
B/7	24/02/2014	Infrastrutture a rete - Energia elettrica - particolari
B/8	28/01/2014	Infrastrutture a rete - Gas
B/9	28/01/2014	Infrastrutture a rete - TLC Telecomunicazioni
B/10	28/01/2014	Infrastrutture a rete - Acquedotto
B/11	28/01/2014	Infrastrutture a rete - Fognatura acque nere
B/12	28/01/2014	Infrastrutture a rete - Illuminazione pubblica
B/13	28/01/2014	Infrastrutture a rete - Linea Telecom
B/14	28/01/2014	Infrastrutture a rete - Irrigazione aree verdi
B/15	11/03/2014	Progetto planivolumetrico
B/16	24/02/2014	Sezioni e prospetti di progetto - Planivolumetrico Viste tridimensionali
B/17	24/02/2014	Individuazione delle aree da cedere o vincolare
B/18	22/10/2012	Infrastrutture a rete - Illuminazione pubblica Computo metrico
B/19	22/10/2012	Infrastrutture a rete - Irrigazione aree verdi - Computo metrico
B/20	22/10/2012	Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica
B/21	22/10/2012	Valutazione di compatibilità idraulica
B/22	24/02/2014	Relazione illustrativa
B/23	11/03/2014	Norme di attuazione
B/24	22/10/2012	Monografia caposaldo
B/25	11/03/2014	Prontuario per la mitigazione ambientale
B/26	22/10/2012	Computo metrico - opere di urbanizzazione strade
B/27	22/10/2012	Screening di incidenza ambientale
B/28	11/03/2014	schema di convenzione

- 3) di dare atto che, in luogo della cessione di mq. 2.585,25 di aree destinate a standard urbanistico, la Ditta verserà Euro 363.486,00 in quattro rate semestrali la prima delle quali dovrà essere corrisposta all'atto del ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

In sede di stipula della convenzione urbanistica, a garanzia del versamento di detto importo, la Ditta dovrà costituire a favore del Comune di Verona idonea garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, per l'ammontare di Euro 363.486,00.

La garanzia fideiussoria, prestata in sede di stipula della convenzione urbanistica, sarà ridotta con nota dirigenziale, proporzionalmente al pagamento delle rate sopra citate su istanza dell'interessato. All'istanza andrà allegata la prova dell'avvenuto versamento.

Come previsto dall'art. 81 della L.R. n. 61/85 il mancato versamento delle singole rate nei termini previsti comporterà alternativamente:

- a) la corresponsione degli interessi legali qualora il versamento avvenga nei successivi 30 giorni;
- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali, qualora il versamento avvenga negli ulteriori 30 giorni;
- c) l'aumento di 1/3 del contributo dovuto, quando il versamento avvenga dopo il termine di cui alla precedente lett. b) e non oltre 120 giorni;
- d) l'aumento di 2/3 del contributo dovuto, quando il versamento avvenga dopo il termine, di cui alla precedente lett. c), e non oltre 180 giorni;
- e) l'aumento di 4/3 del contributo dovuto, quando il versamento avvenga dopo il termine, di cui alla precedente lett. d), e non oltre 240 giorni.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lett. e) del precedente comma, si provvederà alla riscossione coattiva del complessivo credito a norma del R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

Per quanto non previsto dal presente atto, si applicherà il "Regolamento Generale delle Entrate Comunali" ed il "Regolamento di Contabilità".

Conseguentemente gli ultimi sette commi dell'art. 10 dello schema di convenzione (elaborato B/28) da "Il 10% dell'importo..." a "...Regolamento di Contabilità" vanno modificati come di seguito riportato:

"All'atto del ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà essere versata la prima di quattro rate semestrali (cadauna pari ad Euro 90.871,50).

A garanzia del versamento dell'importo, la Ditta ha costituito a favore del Comune di Verona, idonea garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, per un ammontare di Euro 363.486,00 (trecentosessantatremilaquattrocentoottantasei/00), prestata da

Le garanzie fideiussorie di cui al punto precedente sono ridotte con nota dirigenziale, proporzionalmente al pagamento delle rate su istanza dell'interessato. All'istanza va allegata la prova dell'avvenuto versamento.

Ai sensi dell'art.81 della L.R. n. 61/85 il mancato versamento delle singole rate nei termini previsti comporta alternativamente:

- a) la corresponsione degli interessi legali qualora il versamento avvenga nei successivi 30 giorni;*
- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali, qualora il versamento avvenga negli ulteriori 30 giorni;*
- c) l'aumento di 1/3 del contributo dovuto, quando il versamento avvenga dopo il termine di cui alla precedente lett. b) e non oltre 120 giorni;*
- d) l'aumento di 2/3 del contributo dovuto, quando il versamento avvenga dopo il termine, di cui alla precedente lett. c), e non oltre 180 giorni;*
- e) l'aumento di 4/3 del contributo dovuto, quando il versamento avvenga dopo il termine, di cui alla precedente lett. d), e non oltre 240 giorni.*

Decorso inutilmente il termine di cui alla lett. e) del precedente comma, si provvederà alla riscossione coattiva del complessivo importo a norma del R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

Per quanto non previsto dal presente atto, si applica il "Regolamento Generale delle Entrate Comunali" ed il "Regolamento di Contabilità";

- 4) di approvare il progetto preliminare dell'opera pubblica relativa alla sistemazione di Piazza Sforzi ubicata nel quartiere della Sacra Famiglia costituito dai seguenti elaborati:

N	Data	DESCRIZIONE
F/1	22/10/2012	Riqualificazione di piazzale Sforzi – Sacra Famiglia 5^ Circoscrizione - Planimetria dello stato di fatto
F/2	22/10/2012	Riqualificazione di piazzale Sforzi – Sacra Famiglia 5^ Circoscrizione - Planimetria dello stato di progetto
F/3	22/10/2012	Riqualificazione di piazzale Sforzi – Sacra Famiglia 5^ Circoscrizione - Planimetria dei sottoservizi
F/4	22/10/2012	Riqualificazione di piazzale Sforzi – Sacra Famiglia 5^ Circoscrizione - Documentazione fotografica
F/5	28/01/2014	Riqualificazione di piazzale Sforzi – Sacra Famiglia 5^ Circoscrizione - Relazione tecnica
F/6	28/01/2014	Riqualificazione di piazzale Sforzi – Sacra Famiglia 5^ Circoscrizione - Elenco prezzi unitari
F/7	28/01/2014	Riqualificazione di piazzale Sforzi – Sacra Famiglia 5^ Circoscrizione - Computo metrico
F/8	28/01/2014	Riqualificazione di piazzale Sforzi – Sacra Famiglia 5^ Circoscrizione - Riepilogo generale Computo metrico
F/9	28/01/2014	Riqualificazione di piazzale Sforzi – Sacra Famiglia 5^ Circoscrizione - Quadro economico

5) di dare atto che, come richiesto dalla Ditta, in luogo della progettazione definitiva e della realizzazione che vengono demandate all'Amministrazione Comunale, la Ditta verserà l'importo dell'opera pari ad Euro 684.230,00, a titolo di contributo aggiuntivo, secondo le modalità riportate all'art. 13 dello schema di convenzione (elaborato B/28) ovvero:

- versamento pari al 10% dell'importo complessivo pari ad Euro 68.423,00 (sessantottomilaquattrocentoventitre/00) al momento della stipula della convenzione urbanistica;
- impegno a versare il rimanente 90% pari ad Euro 615.807,00 (seicentoquindicimilaottocentosette/00) in cinque rate annuali posticipate decorrenti dalla data di stipula della convenzione e precisamente:
 - Prima rata pari a Euro 123.161,40 entro 1 anno dalla data della stipula;
 - Seconda rata pari a Euro 123.161,40 entro 2 anni dalla data della stipula;
 - Terza rata pari a Euro 123.161,40 entro 3 anni dalla data della stipula;
 - Quarta rata pari a Euro 123.161,40 entro 4 anni dalla data della stipula;
 - Quinta rata pari a Euro 123.161,40 entro 5 anni dalla data della stipula.

Tali rateizzazioni, essendo relative al contributo aggiuntivo, si ritengono ammissibili in analogia a quanto previsto per il versamento del contributo di sostenibilità degli accordi di pianificazione ex art.6 della L.R. n. 11/04 in attuazione delle schede norma del PI.

A garanzia del versamento dell'importo, la Ditta costituirà a favore del Comune di Verona, idonea garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, per un ammontare di Euro 615.807,00 (seicentoquindicimilaottocentosette/00).

Le garanzie fideiussorie saranno ridotte con nota dirigenziale, proporzionalmente al pagamento delle rate su istanza dell'interessato. All'istanza andrà allegata la prova dell'avvenuto versamento.

Considerato che ai fini del calcolo del contributo aggiuntivo, la parte commerciale rappresenta circa il 28% del totale, al rilascio del primo certificato di agibilità della parte commerciale, la Ditta verserà il 28% del contributo pari ad Euro 191.584,40. Il rilascio del primo certificato di agibilità dell'edificio a destinazione residenziale/direzionale è subordinato al pagamento del saldo del rimanente 72%.

Per quanto non previsto dal presente atto, si applicherà il “Regolamento Generale delle Entrate Comunali” ed il “Regolamento di Contabilità”;

- 6) che il progetto delle opere di urbanizzazione corredato dai relativi computi estimativi, verrà valutato ed allegato prima della stipula della convenzione notarile;
- 7) che gli elaborati non contengono precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3, del D.P.R. 380/2001, rispondenti ai criteri approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 03.10.2002 e pertanto, la Variante n. 1 al PIRUEA non potrà essere realizzata tramite Denuncia di Inizio Attività;
- 8) che, ai sensi del 3° comma dell'art. 20 della L.R. n. 11/04, la Variante n. 1 al PIRUEA è depositata presso la segreteria del Comune per la durata di 10 giorni e del deposito è data notizia mediante affissione di manifesti; nei successivi 20 giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni, mentre chiunque può presentare osservazioni;
- 9) di comunicare il presente provvedimento alla ditta richiedente la quale dovrà provvedere direttamente alla verifica circa l'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.

Il Dirigente Responsabile del Coordinamento Pianificazione Territoriale 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

I documenti allegati, citati nella presente deliberazione, sono depositati presso la segreteria di giunta per cinque anni successivi alla data di adozione della delibera, in quanto eccessivamente voluminosi.

IL SEGRETARIO GENERALE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune per 15 gg. da oggi 12 AGO. 2014 al n. 6352

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 -2 LUG. 2014

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO

All. sub A

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

RICHIESTA PRESENTATA IN DATA 22.10.2012 P.G. 245670

DENOMINAZIONE:

PRESA D'ATTO ADEGUAMENTO ALL'OSSERVAZIONE N.300 PARZIALMENTE ACCOLTA CON DCC 91/2011 E VARIANTE N.1 AL P.I.R.U.E.A. N. 7130025 DENOMINATO "DITTA EDILROSA SRL EX AREA ZANETTI ANGELO SRL"

CIRCOSCRIZIONE: 5

ATO: 4

DITTA: Società Scuderlando 2001 srl

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Dott. Sonia Braggio

ISTRUTTORE: Arch. Michela Bertoncelli

PROGETTISTA : arch. Danti Paolo

Via dell'Esperanto 1/d

Tel. 045.508988 Fax. 045/8207826

TIPOLOGIA DI ISTANZA:

ADEGUAMENTO ALL'OSSERVAZIONE N.300 PARZIALMENTE ACCOLTA CON DCC 91/2011 E VARIANTE N.1 AL P.I.R.U.E.A. N. 7130025 DENOMINATO "DITTA EDILROSA SRL EX AREA ZANETTI ANGELO SRL"

PREMESSE:

- con delibera n. 61 del 16 gennaio 2007 la Giunta Regionale ha avvocato a sé ed approvato con modifiche d'ufficio il PIRUEA in argomento, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/85, in via dell'Esperanto proposto dalla ditta ZANETTI ANGELO S.R.L.;
- in data 21.11.2013 PG 284245 la Ditta Società Scuderlando 2001 srl, nel periodo di presentazione delle osservazioni a seguito dell'adozione del PI con D.C.C. 59 dell'8.9.2011, ha inoltrato un'osservazione riguardante il PIRUEA approvato con DGRV 61/2007, i cui contenuti sintetici riportati al n.300 dell'elaborato denominato "Analisi e valutazione alle osservazioni del PI" sono i seguenti:
"Località Borgo Roma, Foglio 14 del Piano degli Interventi. Richiede, per il PIRU dell'area "Ex Zanetti", lo spostamento a nord a ridosso dell'area destinata alle residenze della piastra commerciale, così come sviluppata da progetto approvato, a causa delle mutate esigenze del mercato immobiliare. La superficie direzionale invece andrebbe realizzata a piano terra degli edifici residenziali, innalzando il piano di cm. 20 e mantenendo inalterati i sovrastanti piani residenziali ed il volume dedicato all'ERP. I nuovi dati volumetrici risultano essere: per il commerciale, da mc. 6877,60 approvati a 6800 mc. variati; per il direzionale, da mc. 3941,19 approvati, a 3700 mc. variati; per i residenziale, da mc. 14337,19 approvati, a 14.337,19 mc. variati. Inoltre che venga spostata la previsione di opera pubblica concordata e proposta la riqualificazione della Piazza Sforzi, zona Sacra Famiglia, come richiesto dalla 5^ Circoscrizione. Gli standard edilizi verrebbero rispettati nell'interrato dell'area di pertinenza delle abitazioni ed in superficie, mentre il verde necessiterebbe della totale monetizzazione."

- Con l'approvazione del PI, avvenuta con D.C.C. n.91 del 23.12.2011, il Consiglio Comunale ha provveduto ad accogliere parzialmente l'osservazione n.300 relativa al Piruea approvato. L'esito del C.C. in merito all'osservazione n.300 è il seguente:
"Il PIRU denominato "n. 25 - Edilrosa ex Zanetti Angelo" è stato approvato con DGRV n. 62/2007. Condividendo quanto richiesto, si prevederà l'inserimento nel repertorio normativo delle seguenti carature urbanistiche: 14.337,19 mc di residenziale, 6800 mc di commerciale, 3700 mc di direzionale ubicati al piano terra degli edifici residenziali (nel piru approvato il piano terra era costituito da pilotis). In merito alle altezze: gli edifici localizzati a nord a destinazione residenziale/direzionale avranno altezza pari a 4 piani, l'edificio a destinazione commerciale avrà altezza pari a un piano. La quantificazione degli standard, delle aree a verde eventualmente da monetizzare e la definizione dell'opera pubblica sostitutiva alla monetizzazione verranno definite in fase di PUA. In merito alla modifica dell'opera pubblica, si rileva il maggior interesse, come segnalato dalla 5^Circoscrizione, per la sistemazione di Piazza Sforzi ubicata nel quartiere della Sacra Famiglia, caratterizzato da un fenomeno di rapida espansione edilizia, rispetto alla sistemazione della piazza di San Giacomo Maggiore, il cui intervento risulta meno urgente e necessario. L'osservazione è pertanto PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. PARZIALMENTE ACCOLTA".

- L'osservazione parzialmente accolta è stata recepita nel PI Regolativo e Operativo ovvero negli elaborati n.4 e 5 e nella sezione 13 del Repertorio Normativo come segue:

7	4	b.go Roma	Osservazione n°300 al PI	P.I.R.U.	modifica del PIRU n. 25 : nuove carature Urbanistiche : 14337,19 residenziale mc 6800,00 commerciale mc 3700,00 direzionale collocazione del direzionale al p. terra del residenziale in luogo dei pilotis -altezze: n. 4 piani a gli edifici res/dir. posti a nord n. 1 piano a l'edificio comm. da valutare in sede di PUA : la quantificazione degli standard, la possibilità di monetizzazione aree a verde e la definizione dell'opera pubblica sostitutiva della monetizzazione. -opera pubblica: l'interesse viene spostato dalla sistemazione di piazza S. Giacomo alla sistemazione di Piazza Sforzi alla Sacra Famiglia, quest'ultima già inserita nel PI programmatico
---	---	-----------	--------------------------	----------	--

- in data 27.07.2012 P.G. 174444 la Ditta ha presentato la documentazione di adeguamento degli elaborati all'accoglimento dell'osservazione e richiesta di Variante al Piruea approvato con DGRV 61/07;
- in data 30.08.2012 P.G.198708 è stato inviato alla Ditta l'interruzione del procedimento della Variante n.1 al Piruea per carenza documentale ed in quanto la documentazione risulta priva di istanza formalmente corretta;
- in data 22.10.2012 P.G. 245670 la Ditta ha presentato nuova istanza di Variante al Piruea approvato con DGRV 61/07;
- in data 7.12.2012 P.G. 289598 sono stati sostituiti (per iniziativa della Ditta proponente) alcuni elaborati;
- in data 31.01.2013 PG 34539 è stata indetta e convocata la conferenza dei servizi relativa alla Variante n.1 al Piruea e al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e a contributo aggiuntivo inviandone comunicazione con relativi elaborati alle Unità Organizzative e agli Enti interessati;

- in data 14.02.2013 si è tenuta e conclusa la conferenza dei servizi relativa alla Variante n.1 al Piruea in oggetto con l'espressione di un parere favorevole con richieste di integrazioni e modifiche.
La conferenza dei servizi si è conclusa con il parere:
Favorevole: Acque Veronesi scarl, Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana
Favorevole con modifiche d'ufficio: Consorzio di Bonifica, Agsm spa, Coordinamento Ambiente, Coordinamento Strade, SUEP, Coordinamento Pianificazione Territoriale
Sospeso: Coordinamento Traffico;
- in data 6.03.2013 PG 72608 è pervenuto da parte del Coordinamento Mobilità e Traffico il nulla osta alla realizzazione dell'intervento con alcune prescrizioni;
- in data 7.03.2013 PG 74462 è stato richiesto un parere all'avv. Sala in merito all'aumento della superficie utile lorda commerciale e direzionale (SLP) previsto dalla variante rispetto al PIRU approvato dalla Regione, derivante dalla riduzione dell'altezza e dal mantenimento della volumetria (di cui si prevede una lieve riduzione);
- in data 8.03.2013 PG 75235 è pervenuto il parere favorevole del Consiglio di 5^a Circoscrizione espressosi nella seduta del 5.03.2013 chiedendo *"che la monetizzazione degli oneri sia impegnata per il completamento della pista ciclabile da via Fleming a Via Pasteur per completare il percorso in via di realizzazione e collegarlo all'area oggetto di esame"*. Per l'impegno di detta monetizzazione sarà la Circoscrizione a richiedere all'Area Lavori Pubblici l'inserimento di detta opera nel Programma Triennale delle opere pubbliche;
- in data 14.05.2013 PG 134517 è pervenuto il parere dell'avv. Sala, che si allega integralmente al presente Parere Tecnico Istruttorio, in cui si afferma che: *"possa ritenersi coerente con l'osservazione presentata e la deliberazione approvativa del piano degli interventi, considerare ammesso un ampliamento della superficie [...] come conseguenza diretta e automatica della variazione di volumi e altezze (ovviamente da puntualmente rispettare)"*;
- con nota del 16.05.2013 PG 137538, sono state inviate alla Ditta e al progettista le richieste di adeguamento degli elaborati alle risultanze della conferenza dei servizi e al parere dell'avv. Sala;
- in data 28.01.2014 PG 24458 la Ditta ha protocollato la documentazione a seguito della comunicazione del 16.05.2013 PG 137538;
- in data 7.02.2014 PG 37190 il Coordinamento Pianificazione Territoriale ha chiesto alla Ditta di acquisire il parere da parte di AGSM Verona Spa per alcune modifiche apportate agli elaborati dopo la conferenza dei servizi;
- successivamente con nota del 18.02.2014 PG 47386 il Coordinamento Pianificazione Territoriale ha comunicato alla Ditta che gli elaborati protocollati il 28.01.2014 non ottemperano completamente a quanto richiesto con nota del 16.05.2013 PG 137538;
- a seguito della nota del 7.02.2014 e del 18.02.2014 del Coordinamento Pianificazione Territoriale, in data 24.02.2014 PG 53406 e 11.03.2014 PG 68659 sono stati protocollati:
 - gli elaborati adeguati a quanto richiesto;
 - il parere di AGSM Spa n. 621 del 21.02.14 con i relativi elaborati relativi all'energia elettrica (B/6 Energia elettrica n.5.1.1 e B/7 Energia elettrica - particolari n.5.1.2);

- lo schema di convenzione, condiviso da AGSM Spa (in particolare in merito all'art.9 "Permuta tra AGSM e la Ditta e opere relative alla cabina elettrica") come da email del 12.02.2014;
 - il verbale dell'assemblea ordinaria del 21.05.2013 in cui è riportata la nomina del nuovo Amministratore Unico ovvero il sig. Nicolis Moreno.
- Detti elaborati riportano inoltre aggiornamenti relativi:

- alla monetizzazione del contributo aggiuntivo e per la mancata cessione di standard;
- a precisazioni relative all'altezza del fabbricato commerciale;
- alla superficie relativa alle aree vincolate ad uso pubblico (lievemente aumentata da mq.3303 a 3317), all'ambito privato (da mq.6557 a mq.6555) e alla cabina elettrica (da mq. 77 a mq.65).

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E VERIFICA DELL'AMBITO DEL PIRU

Rispetto al PIRUEA approvato, la Variante n.1 al Piru prevede l'esclusione del mappale n.557 del Foglio 362, mappale di proprietà di AGSM Spa su cui insiste una cabina elettrica.

Salvo che per detta esclusione, l'ambito della Variante n.1 coincide con l'ambito del PIRUEA approvato, delimitato ad est da via dell'Esperanto, a nord da Via Pasteur e ad ovest da Via Spallanzani.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

La variante di cui all'oggetto non incide sulle previsioni quantitative originariamente approvate e consiste principalmente nella monetizzazione dell'area a standard destinata a verde (come consentito nell'osservazione n.300 parzialmente accolta in sede di approvazione del PI da parte del C.C. e riportato in "Altre indicazioni progettuali" al punto 7 della Sezione 13 del Repertorio Normativo del PI).

Conseguentemente ai sensi del comma 3 lett. g) art.181 delle NTO del PI "Disciplina degli accordi di programma, del PIRUEA, dei PUA, e PEEP approvati anteriormente al presente PI", alla Variante al Piruea si applica la disciplina urbanistica previgente.

Inoltre si precisa che dovrà essere redatto il Rapporto Ambientale Preliminare relativo alla variante n.1 per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, con riferimento alla Direttiva 2001/42/CE e al D.Lgs.152/2006 che dispongono che tutti i processi pianificatori siano accompagnati dalla procedura di VAS (intesa sia quale verifica di assoggettabilità, che di vera e propria valutazione) e vista la DGRV n.1717 del 3.10.2013 di presa d'atto del parere n.73 del 2.7.2013 della Commissione Regionale VAS "Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n.58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 40, comma 1 della L.R.V. n.13/2012 nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della L.R.V. n. 4/2008".

Si dà atto che la verifica prenderà avvio nel momento successivo all'adozione della Variante n.1 e si concluderà con il parere della Commissione Regionale VAS, pertanto, a seguito della comunicazione da parte del Comune della avvenuta adozione della Variante n.1, tutta la documentazione sarà trasmessa direttamente alla competente struttura regionale a cura della Ditta Richiedente dandone contestuale comunicazione al Comune.

DATI RELATIVI AI SOGGETTI RICHIEDENTI

La superficie complessiva di intervento privato di proprietà esclusiva del richiedente la Variante, è pari a mq.10.307 identificata catastalmente al Catasto Terreni al Mapp. 606 Foglio 362.

La superficie dell'intervento pubblico è di esclusiva proprietà del Comune di Verona.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALL'ISTANZA del 22.10.2012, 28.01.2014 e 24.02.2014 e 11.03.2014

N	Data	DESCRIZIONE
B/1	22/10/2012	Estratto del Piano degli Interventi Fotopiano Masterplan ATO4 Planimetria dello stato di fatto Fotografie del sito Corografia
B/2	22/10/2012	Rappresentazione dei vincoli gravanti sull'area

		Planimetria dello stato di fatto
B/3	22/10/2012	Planimetria catastale
B/4	22/10/2012	Cartografia e calcolo dei volumi dello stato di fatto Piano quotato
B/5	22/10/2012	Sezioni e prospetti dello stato di fatto
B/6	24/02/2014	Infrastrutture a rete Energia elettrica
B/7	24/02/2014	Infrastrutture a rete Energia elettrica - particolari
B/8	28/01/2014	Infrastrutture a rete Gas
B/9	28/01/2014	Infrastrutture a rete TLC Telecomunicazioni
B/10	28/01/2014	Infrastrutture a rete Acquedotto
B/11	28/01/2014	Infrastrutture a rete Fognatura acque nere
B/12	28/01/2014	Infrastrutture a rete Illuminazione pubblica
B/13	28/01/2014	Infrastrutture a rete Linea telecom
B/14	28/01/2014	Infrastrutture a rete Irrigazione aree verdi
B/15	11/03/2014	Progetto planivolumetrico
B/16	24/02/2014	Sezioni e prospetti di progetto Planivolumetrico Viste tridimensionali
B/17	24/02/2014	Individuazione delle aree da cedere o vincolare
B/18	22/10/2012	Infrastrutture a rete Illuminazione pubblica Computo metrico
B/19	22/10/2012	Infrastrutture a rete Irrigazione aree verdi Computo metrico
B/20	22/10/2012	Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica
B/21	22/10/2012	Valutazione di compatibilità idraulica
B/22	24/02/2014	Relazione illustrativa
B/23	11/03/2014	Norme di attuazione
B/24	22/10/2012	Monografia caposaldo
B/25	11/03/2014	Prontuario per la mitigazione ambientale
B/26	22/10/2012	Computo metrico opere di urbanizzazione strade
B/27	22/10/2012	Screening di incidenza ambientale
B/28	11/03/2014	schema di convenzione
F/1	22/10/2012	Riqualificazione di piazzale Sforzi- Sacra Famiglia 5^ Circoscrizione Planimetria dello stato di fatto
F/2	22/10/2012	Riqualificazione di piazzale Sforzi- Sacra Famiglia 5^ Circoscrizione Planimetria dello stato di progetto
F/3	22/10/2012	Riqualificazione di piazzale Sforzi- Sacra Famiglia 5^ Circoscrizione Planimetria dei sottoservizi
F/4	22/10/2012	Riqualificazione di piazzale Sforzi- Sacra Famiglia 5^ Circoscrizione Documentazione fotografica
F/5	28/01/2014	Riqualificazione di piazzale Sforzi- Sacra Famiglia 5^ Circoscrizione Relazione tecnica
F/6	28/01/2014	Riqualificazione di piazzale Sforzi- Sacra Famiglia 5^ Circoscrizione

		Elenco prezzi unitari
F/7	28/01/2014	Riqualificazione di piazzale Sforzi- Sacra Famiglia 5^ Circoscrizione Computo metrico
F/8	28/01/2014	Riqualificazione di piazzale Sforzi- Sacra Famiglia 5^ Circoscrizione Riepilogo generale Computo metrico
F/9	28/01/2014	Riqualificazione di piazzale Sforzi- Sacra Famiglia 5^ Circoscrizione Quadro economico

CONTENUTI DELL'ADEGUAMENTO ALL'OSSERVAZIONE- DATI DIMENSIONALI

- CARATURE URBANISTICHE
14.337,91 mc. residenziale
6800,00 mc. commerciale
3700,00 mc. direzionale
- collocazione del direzionale al p. terra del residenziale in luogo dei pilotis
- ALTEZZE:
n. 4 piani x gli edifici res/dir. posti a nord
n.1 piano x l'edificio comm.
- modifica dell'opera pubblica ovvero non più la sistemazione della piazza di San Giacomo Maggiore, il cui intervento risulta meno urgente e necessario, ma la sistemazione di Piazza Sforzi ubicata nel quartiere della Sacra Famiglia.

DATI DIMENSIONALI

	PIRUEA APPROVATO CON DGR 61/07	PIRUEA ADEGUATO ALL'EMENDAMENTO
Superficie ambito d'intervento	Mq. 10.307,00	
Superficie edificabile netta	Mq. 6024,88	
Superficie strade (allargamento stradale) in cessione	Mq. 242,03	
Percorsi pedonali	Mq. 89,84	
Parcheggio ad uso pubblico	Mq. 1.790 (est. mq.140 int. mq.1.650)	
Verde ad uso pubblico	Mq. 3.900,09 (1^ 2.804,05 2^ 1.816,04)	
tot. (Standard verde e parcheggi)	Mq. 5.690,09	
Volume residenziale	Mc. 14.337,19	Mc. 14.337,19
Volume commerciale	Mc. 6.877,60	Mc. 6.800,00
Volume direzionale	Mc. 3.941,19	Mc. 3.700,00
Volume totale	Mc. 25.155,98	Mc. 24.837,19
SLP commerciale	Mq. 1.375,52	
SLP direzionale	Mq. 1.254,68	
SLP residenziale	Mq. 4.650,21	
Piani	n.3 piano terra pilotis piano 1-2-3 residenziale	n. 4 piano terra direzionale piano 1-2-3 residenz.
	piano terra commerciale piano 1-2 direzionale	piano terra comm.
Altezza massima	mq. 12,60 - 12,34	
Superficie coperta	mq. 3.487,06	
Percentuale superficie coperta su fondiario	0,579	
Superficie interrata lotto libero	mq. 845,94	

	inferiore di 1/3 area libera
indice fondiario	mc/mq 4,18
indice territoriale	mc/mq 2,5
distanza confini	10,00 - h/2
distanza ciglio strada	3,00
distanza asse strada	9,82 - 6,12
distacchi tra fabbricati	10,00 - 12,60

In merito alla destinazione commerciale, nel PIRUEA approvato con DGRV 61/07 è stato esclusivamente specificato il dato relativo alla volumetria e alla SLP senza alcun riferimento ai limiti dimensionali riferiti alla superficie di vendita.

CONTENUTI DELLA VARIANTE - DATI DIMENSIONALI

La variante n.1 definisce principalmente la quantificazione degli standard e la monetizzazione dell'area destinata a verde.

DATI DIMENSIONALI: VARIANTE N.1 AL P.I.R.U.E.A. n.7130025 DENOMINATO "DITTA EDILROSA SRL EX AREA ZANETTI ANGELO SRL":

Lo standard pubblico previsto dalla variante n.1 è il parcheggio di mq. 1.829 ed il relativo verde mq. 1.488 con vincolo di uso pubblico.

I percorsi pubblici (mq. 132) sono aree vincolate ad uso pubblico ma non a standard.

I dati dimensionali risultano i seguenti:

CESSIONE DI AREE AL COMUNE/AGSM (area per cabina)	aree per allargamento stradale (marciapiede di via Spallanzani)	mq. 238
	Area per cabina elettrica AGSM	mq. 65
	Totale parziale (cessione)	mq. 303
VINCOLO D'USO PUBBLICO	Parcheggi e Verde (standard)	mq. 1.829 mq. 1.488 TOT. 3.317
	Percorsi pubblici (non standard)	mq. 132
	Totale parziale (vincolo d'uso pubblico)	mq. 3.449
SUPERFICIE PRIVATA	sagoma limite	mq. 4.460
	parcheggio a raso	mq. 2.095
	Totale parziale (privato)	mq. 6.555
	TOTALE	mq. 10.307

Nel comparto posto a nord (A) si prevede la realizzazione di un edificio a 4 piani di altezza massima pari a m. 12,60 con volumetria massima pari a mc. 18.037,19 di cui mc. 3.700,00 a destinazione direzionale ubicati al piano terra e mc. 14.337,19 a destinazione residenziale ubicati al 1^o-2^o-3^o piano.

Nel comparto posto a sud (B) si prevede la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale ad 1 piano di altezza massima pari a m.4,14 ai sensi dell'art.10 delle NTA del PRG (ovvero ai fini del calcolo del volume), pari a m.6,65 ai sensi dell'art.14 delle NTA del PRG e volumetria massima pari a mc. 6.800,00.

La SLP proposta dalla Variante n.1, che come riportato nel parere di Sala allegato integralmente al presente Parere Tecnico Istruttorio, è "conseguenza diretta e automatica della variazione di volumi e altezze" risulta la seguente:

mq. 4.644,52 a destinazione residenziale di cui mq. 1.403,55 ERP;

mq. 1.641,00 a destinazione commerciale;

mq. 1.345,45 a destinazione direzionale.

In merito alla distanza dai confini, dal ciglio strada e tra il fabbricati si rimanda all'elaborato denominato "Progetto planivolumetrico".

Come riportato negli elaborati sopra citati, i dati stereometrici risultano così brevemente riassunti:

	PIRUEA APPROVATO CON DGR 61/07	VARIANTE N.1
Superficie ambito d'intervento	Mq 10.307,00	Mq 10.307,00
Superficie edificabile netta	Mq.6024,88	Mq. 6.555
Superficie strade (allargamento stradale) in cessione	mq. 242,03	Mq. 238
Percorsi pedonali	mq.89,84	mq. 132
Parcheggio ad uso pubblico/in cessione	Mq. 1.790 (est. mq.140 int. mq.1.650)	mq. 1.829
Verde ad uso pubblico	Mq. 3.900,09 (1^ 2.804,05 2^ 1.816,04)	Mq. 1.488 e mq.2585,25 da monetizzare (tot. dovuti mq. 4.073,25)
tot. (Standard verde e parcheggi)	Mq. 5.690,09	mq. 3.317 e mq.2585,25 da monetizzare (tot. dovuti mq. 5.902,25)
Volume residenziale	Mc. 14.337,19	Mc. 14.337,19
Volume commerciale	Mc. 6.877,60	Mc. 6.800,00
Volume direzionale	Mc. 3.941,19	Mc. 3.700,00
Volume totale	Mc. 25.155,98	Mc. 24.837,19
SLP commerciale	Mq. 1.375,52	Mq. 1.641,00 (quale conseguenza diretta e automatica della variazione di volumi e altezze)
SLP direzionale	Mq. 1254,68	Mq. 1.345,45 (quale conseguenza diretta e automatica della variazione di volumi e altezze)
SLP residenziale	Mq. 4.650,21 di cui mq.1.403,55 ERP	Mq. 4.644,52 di cui mq.1.403,55 ERP
Piani	n.3 piano terra pilotis piano 1-2-3 residenz. (edificio residenziale) n.3 piano terra commer. piano 1-2 direzionale (edificio comm.-dir.)	n. 4 piano terra direzionale piano 1-2-3 residenz. (edificio direz. - resid.) n.1 piano terra commerciale (edificio commerciale)
Altezza massima	m. 12,60 m. 12,34	m. 12,60 - m.6,65 h max del fabbricato ai sensi dell'art.14 delle NTA del PRG (anche per la

		definizione della distanza dai confini) - m.4,14 h massima per il calcolo del volume ovvero ai sensi dell'art.10 delle NTA del PRG.
Percentuale superficie coperta su fondiario	0,579	0, 5338
Superficie interrata lotto libero	inferiore di 1/3 area libera	inferiore di 1/3 area libera
indice fondiario	mc/mq 4,18	mc/mq 3,78
indice territoriale	mc/mq 2,5	mc/mq 2,4
distanza confini	10,00 - h/2	come da elaborato "Progetto planivolumetrico"
distanza ciglio strada	3,00	
distanza asse strada	9,82 - 6,12	
distacchi tra fabbricati	10,00 - 12,60	

Inoltre dal confronto tra PIRUEA approvato con DGRV 61/07 e la variante n.1 presentata si nota l'inserimento di un'ampia superficie destinata a parcheggio privato per una superficie complessiva di mq. 2.095 in eccedenza rispetto allo standard di legge.

In merito alle aree a standard in proprietà privata vincolate ad uso pubblico, la Variante n.1 al PIRUEA prevede la realizzazione:

- di mq. 1.829 di parcheggi a standard localizzati lungo strada nella parte nord e nella parte centrale dell'ambito con accesso da via dell'Esperanto e di mq. 1.488 di verde.

Come previsto dalla normativa lo standard dovuto è il seguente:

DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI: RESIDENZIALE

Standard minimo di legge			
Volume	Abitanti insediabili (V/150)	Dotazione minima di legge	
Mc. 14.337,19	95,6	Parcheggio 3,50 mq/ab	$95,6 \times 3,5 = 334,6$
		Verde 8 mq/ab	$95,6 \times 8 = 764,80$
		Standard secondario 19 mq/ab	$95,6 \times 19 = 1.816,40$
		Totale residenziale mq	2.915,80

DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI: COMMERCIO E DIREZIONALE

Standard minimo di legge	
Superficie lorda di pavimento	Dotazione minima di legge
$1.641,00 + 1.345,45 = 2.986,45$	1 mq/1 mq
Totale comm. e dir. mq	2.986,45

Lo standard minimo complessivo di progetto a parcheggio per le tre destinazioni sopra riportate è pari a mq. $(334,6 + 1.641/2 + 1.345,45/2) = \text{mq. } 1.827,82$. Conseguentemente lo standard di progetto pari a mq. 1.829 risulta superiore allo standard minimo dovuto.

Complessivamente lo standard minimo dovuto per le tre destinazioni sopra riportate è pari a:
mq. 2.915,80 (Totale residenziale) +
mq. 2.986,45 (Totale comm. e dir.) =
mq. 5.902,25 TOTALE

Lo standard della Variante n.1 al PIRUEA risulta il seguente:

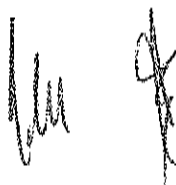
STANDARD DI PROGETTO		
standard a parcheggio e verde	mq	1.829 1.488 Tot. Parziale 3.317
standard Monetizzato	mq	2.585,25
	Totale mq	5.902,25

Conseguentemente si prevede la monetizzazione di mq. 2.585,25 come di seguito riportato:

Località	TOMBA		Cod.	27
Popolazione abitanti	=	n° 8174		
Superficie	=	mq. 792.000		
Indice Territoriale (i.t.)	=	$\frac{\text{pop.} \times 100}{\text{superficie}} = \frac{817.400}{792.000}$	=	Mc/mq 1,03
PUA				
Superficie PUA Mq. 10.307	+	Area da cedere = 2.585,25	=	Mq. 12.892,25
Volume	=	mc. 24.837,19		
Indice Territoriale (i.t.f.)	=	$\frac{\text{Volume}}{\text{Superficie}} = \frac{24.837,19}{12.892,25}$	=	Mc/m 1,93
Indice Medio	=	$\frac{\text{i.t.} + \text{i.t.f.}}{2} = \frac{1,03 + 1,93}{2}$	=	Mc/mq 1,48
VALORE	=	1,48 x mq. 2.585,25 x €. 95,00	=	€. 363.486,15 Arrotondato dalla Ditta nello schema di convenzione a 363.486,00

La Ditta ha richiesto di versare il sopra citato importo con le stesse modalità definite dagli accordi di pianificazione ex art.6 della L.R. 11/04 come riportato nello schema di convenzione ovvero:

- versamento pari al 10% dell'importo complessivo pari ad Euro 36.348,60 (Euro trentaseimilatrecentoquarantotto/60) al momento della stipula della convenzione urbanistica;
- impegno a versare il rimanente 90% pari ad Euro 327.137,40 (Euro trecentoventisettemilacentotrentasette/40) in cinque rate annuali posticipate decorrenti dalla data di stipula della convenzione e precisamente:
 - Prima rata pari a euro 65.427,48 entro 1 anno dalla data della stipula;
 - Seconda rata pari a euro 65.427,48 entro 2 anni dalla data della stipula;
 - Terza rata pari a euro 65.427,48 entro 3 anni dalla data della stipula;
 - Quarta rata pari a euro 65.427,48 entro 4 anni dalla data della stipula;
 - Quinta rata pari a euro 65.427,48 entro 5 anni dalla data della stipula.



A garanzia del versamento dell'importo, la Ditta costituirà a favore del Comune di Verona, idonea garanzia fideiussoria, per un ammontare di Euro 327.137,40 (Euro trecentoventisettemilacentotrentasette/40).

Le garanzie fideiussorie saranno ridotte con nota dirigenziale, proporzionalmente al pagamento delle rate su istanza dell'interessato. All'istanza andrà allegata la prova dell'avvenuto versamento.

Dato che ai fini del calcolo dello standard dovuto, la parte commerciale rappresenta circa il 28% del totale, al rilascio del primo certificato di agibilità della parte commerciale, la Ditta verserà il 28% del contributo pari ad Euro 101.776,08. Il rilascio del primo certificato di agibilità dell'edificio a destinazione residenziale/direzionale è subordinato al pagamento del saldo del rimanente 72%.

Per quanto non previsto dalla convenzione, si applicherà il "Regolamento Generale delle Entrate Comunali" ed il "Regolamento di Contabilità".

OPERA PUBBLICA

La Variante n.1 al PIRUEA prevede la sostituzione dell'opera pubblica approvata con DGRV 61/07, ovvero la sistemazione della Piazza di San Giacomo, con la sistemazione di Piazza Sforzi ubicata in 5^ Circoscrizione in loc. Sacra Famiglia, come stabilito al punto 7 della Sezione 13 del Repertorio Normativo del PI (in recepimento dell'osservazione n.300 parzialmente accolta da parte del C.C.).

L'intervento di riqualificazione del piazzale Sforzi è inserito anche nella Relazione Programmatica del PI al punto 5.58 delle opere pubbliche programmatiche della 5^ Circoscrizione.

In merito a detta opera, diversamente da tutti gli altri Piruea che prevedevano la realizzazione delle opere a contributo aggiuntivo direttamente da parte dei soggetti attuatori, la Ditta ha manifestato la volontà di monetizzare l'importo dovuto come contributo aggiuntivo analogamente agli accordi di pianificazione ex art.6 della L.R. 11/04 demandando la progettazione e la realizzazione della stessa all'Amministrazione comunale.

Diversamente però da quanto previsto nei PIRUEA approvati ai sensi della L.R. 23/99, la progettazione e l'esecuzione delle opere a contributo aggiuntivo da parte del Comune comporta la presenza della voce "IVA" nel quadro economico (elaborato F/9), voce non contabilizzata nel valore delle opere cedute al Comune nel caso di progettazione e realizzazione da parte della Ditta.

Inoltre il Piano Finanziario, depositato in data 11.06.2013 PG 160878, evidenzia che il contributo minimo dovuto, calcolato applicando i parametri della Variante n.1 al modello di calcolo del 2004, ammonta ad Euro 495.141,72.

Conseguentemente la Ditta ha proposto di versare, come riportato nel Quadro Economico e nello schema di convenzione sottoscritto, Euro 684.230,00 comprendendo Euro 62.730,00 per l'IVA. L'importo, pari ad Euro 684.230,00, risulta superiore all'importo dell'opere a contributo aggiuntivo previsto dal Piruea approvato con DGRV 61/2007, pari ad Euro 647.206,36.

In merito alle modalità di pagamento, anche in questo caso, la ditta ha chiesto di versare il contributo aggiuntivo con le stesse modalità definite dagli accordi di pianificazione ex art.6 della L.R. 11/04 come riportato nello schema di convenzione ovvero:

- versamento pari al 10% dell'importo complessivo pari ad Euro 68.423,00 (sessantottomilaquattrocentoventitre/00) al momento della stipula della convenzione urbanistica;
- impegno a versare il rimanente 90% pari ad Euro 615.807,00 (seicentoquindicimilaottocentosette/00) in cinque rate annuali posticipate decorrenti dalla data di stipula della convenzione e precisamente:
 - Prima rata pari a euro 123.161,40 entro 1 anno dalla data della stipula;
 - Seconda rata pari a euro 123.161,40 entro 2 anni dalla data della stipula;
 - Terza rata pari a euro 123.161,40 entro 3 anni dalla data della stipula;
 - Quarta rata pari a euro 123.161,40 entro 4 anni dalla data della stipula;
 - Quinta rata pari a euro 123.161,40 entro 5 anni dalla data della stipula.



A garanzia del versamento dell'importo, la Ditta costituirà a favore del Comune di Verona, idonea garanzia fideiussoria, per un ammontare di Euro 615.807,00 (seicentoquindicimilaottocentosette/00).

Le garanzie fideiussorie saranno ridotte con nota dirigenziale, proporzionalmente al pagamento delle rate su istanza dell'interessato. All'istanza andrà allegata la prova dell'avvenuto versamento.

Dato che, ai fini del calcolo del contributo aggiuntivo, la parte commerciale rappresenta circa il 28% del totale, al rilascio del primo certificato di agibilità della parte commerciale, la Ditta verserà il 28% del contributo pari ad Euro 191.584,40. Il rilascio del primo certificato di agibilità dell'edificio a destinazione residenziale/direzionale è subordinato al pagamento del saldo del rimanente 72%.

Per quanto non previsto dal presente atto, si applicherà il "Regolamento Generale delle Entrate Comunali" ed il "Regolamento di Contabilità".

Pur richiedendo la monetizzazione, la Ditta ha presentato a proprie cura e spese il progetto preliminare relativo alla sistemazione di Piazza Sforzi che prevede:

- nuove pavimentazioni e sistema di scarico acque bianche;
- formazione di nuove aree verdi ad integrazione delle esistenti nonché la loro risagomatura con aggiunta di nuove piantumazioni;
- inserimento di nuovo arredo urbano;
- nuovo impianto di illuminazione;
- soluzioni atte al superamento delle barriere architettoniche.

L'importo dei lavori preventivato ammonta ad Euro 486.300,00 (A) mentre le somme a disposizione della stazione appaltante ammontano ad Euro 197.930,00 (B) per un costo complessivo pari ad Euro 684.230,00.

INFRASTRUTTURAZIONE DELL'AREA

La Variante n.1 al PIRUEA prevede la demolizione della cabina elettrica esistente e la realizzazione di una nuova cabina a ovest della stessa. L'area destinata alla nuova cabina è pari a mq. 65, mentre il mappale n.557 de Foglio 362 attualmente occupato dalla cabina esistente e proprietà di AGSM è pari a mq.11.

L'art.9 della convenzione urbanistica riguarda:

- la permuta di aree, con la definizione dei relativi aspetti patrimoniali, tra la Ditta e AGSM spa al fine di dare una nuova ubicazione alla cabina elettrica;
- la definizione degli aspetti economici in merito alla demolizione dell'attuale cabina e alla realizzazione di quella nuova.

In particolare si evidenzia che il costo per la realizzazione delle relative opere sarà a carico della Ditta e non a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

AGSM Spa potrà partecipare alla stipula della convenzione urbanistica o, in alternativa, potrà stipulare con la Ditta un apposito atto.

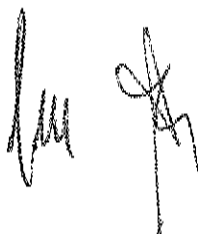
In merito alle rete dell'acque nere, dell'acquedotto, dell'illuminazione pubblica, gas ed elettrica sono previsti allacciamenti alle linee esistenti.

Si stima che il costo totale delle opere di urbanizzazione ammonti complessivamente ad €.161.568,78 così di seguito ripartito:

- Irrigazione (pari ad Euro 17.598,90);
- illuminazione pubblica (pari ad Euro 77.419,00);
- altre opere di urbanizzazione (pari ad Euro 66.550,88).

È consentito lo scomputo per la realizzazione di totale delle opere di urbanizzazione vincolate ad uso pubblico o cedute al Comune.

Prima della stipula della convenzione urbanistica dovrà essere approvato, con determina dirigenziale, il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.



CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONI

Si prende atto del parere dell'avv. Sala del 14.05.2013 PG 134517 (allegato integralmente al presente Parere Tecnico Istruttorio) relativo all'aumento della SLP commerciale e direzionale, previsto dalla Variante n.1 al PIRUEA, a parità di volumetria (lievemente ridotta), in cui si afferma che: *"possa ritenersi coerente con l'osservazione presentata e la deliberazione approvativa del piano degli interventi, considerare ammesso un ampliamento della superficie [...] come conseguenza diretta e automatica della variazione di volumi e altezze (ovviamente da puntualmente rispettare)"*.

Prendendo atto della richiesta da parte della Ditta di versare l'importo delle opere a contributo aggiuntivo relative alla sistemazione di Piazza Sforzi e di demandare la progettazione e la realizzazione delle stesse all'Amministrazione comunale, si condividono le valutazioni effettuate in merito all'importo minimo dovuto a titolo di contributo aggiuntivo. Detto importo minimo di riferimento è infatti pari ad Euro 647.206,36 (importo delle opere previste dal Piruea approvate con DGRV 61/2007) e non pari ad Euro 495.141,72 (importo riportato nel Piano Finanziario, depositato in data 11.06.2013 PG 160878, ottenuto applicando i parametri della Variante n.1 al modello di calcolo del contributo aggiuntivo del 2004).

Si condividono le modalità di pagamento del contributo aggiuntivo riportate all'art. 13 dello schema di convenzione (elaborato B/28) che avvengono analogamente alle modalità previste per il versamento del contributo di sostenibilità degli accordi di pianificazione ex art. 6 della L.R. 11/04 in attuazione delle schede norma del PI approvato con D.C.C. 91/11 ovvero:

- versamento pari al 10% dell'importo complessivo pari ad Euro 68.423,00 al momento della stipula della convenzione urbanistica;
- impegno a versare il rimanente 90% pari ad Euro 615.807,00 in cinque rate annuali posticipate decorrenti dalla data di stipula della convenzione con costituzione a favore del Comune di Verona di idonea garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, per un ammontare di Euro 615.807,00.

Le garanzie fideiussorie saranno ridotte con nota dirigenziale, proporzionalmente al pagamento delle rate su istanza dell'interessato. All'istanza andrà allegata la prova dell'avvenuto versamento.

Inoltre si prende atto che i seguenti commi riportati all'art.13 dello schema di convenzione (elaborato B/28) *"Considerato che ai fini del calcolo del contributo aggiuntivo, la parte commerciale rappresenta circa il 28% del totale, si conviene che al rilascio del primo certificato di agibilità della parte commerciale, la Ditta verserà il 28% del contributo pari ad Euro 191.584,40.*

Il rilascio del primo certificato di agibilità dell'edificio a destinazione residenziale/direzionale è subordinato al pagamento del saldo del rimanente 72%"

sono stati redatti in analogia ai seguenti commi riportati nello schema tipo di accordo di pianificazione ex art.6 della L.R. 11/04 (approvato con DGC 133/2012):

"Il saldo delle rate residue dovrà, in ogni caso, essere versato anticipatamente rispetto alle scadenze sopra indicate contestualmente alla presentazione della prima richiesta di agibilità degli edifici oggetto del presente accordo. Nel caso l'attuazione fosse articolata in comparti omogenei di attuazione, il saldo di cui al precedente periodo è pari all'ammontare che compete al comparto medesimo."

In merito all'importo pari ad Euro 363.486,00 che la Ditta dovrà versare a titolo di monetizzazione di aree a standard (pari a mq. 2.585,25), non si condividono le modalità di rateizzazione prevista dall'art. 10 dello schema di convenzione (ovvero versamento del 10% alla stipula della convenzione urbanistica e rateizzazione del restante 90% in cinque rate quinquennali posticipate decorrenti dalla data di stipula della suddetta convenzione).



Fermo restando che alla sottoscrizione della convenzione urbanistica dovrà essere prestata garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa per un importo di Euro 363.486,00, le modalità di pagamento dell'importo sopra citato dovranno avvenire secondo quanto previsto dall'art.81 della L.R.61/85 ovvero versamento della prima delle quattro rate semestrali all'atto del ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

La garanzia fideiussoria, prestata in sede di stipula della convenzione urbanistica, sarà ridotta con nota dirigenziale, proporzionalmente al pagamento delle rate sopra citate su istanza dell'interessato. All'istanza andrà allegata la prova dell'avvenuto versamento.

Come previsto dall'art.81 della L.R. 61/85 il mancato versamento delle singole rate nei termini previsti comporterà alternativamente:

- a) la corresponsione degli interessi legali qualora il versamento avvenga nei successivi 30 giorni;
- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali, qualora il versamento avvenga negli ulteriori 30 giorni;
- c) l'aumento di 1/3 del contributo dovuto, quando il versamento avvenga dopo il termine di cui alla precedente lett. b) e non oltre 120 giorni;
- d) l'aumento di 2/3 del contributo dovuto, quando il versamento avvenga dopo il termine, di cui alla precedente lett. c), e non oltre 180 giorni;
- e) l'aumento di 4/3 del contributo dovuto, quando il versamento avvenga dopo il termine, di cui alla precedente lett. d), e non oltre 240 giorni.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lett. e) del precedente comma, si provvederà alla riscossione coattiva del complessivo credito a norma del R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

Per quanto non previsto dal presente atto, si applicherà il "Regolamento Generale delle Entrate Comunali" ed il "Regolamento di Contabilità".

Conseguentemente gli ultimi sette commi dell'art. 10 dello schema di convenzione da "Il 10% dell'importo ..." a "... Regolamento di Contabilità" vanno modificati come di seguito riportato:

"All'atto del ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà essere versata la prima di quattro rate semestrali (cadauna pari ad Euro 90.871,50)."

A garanzia del versamento dell'importo, la Ditta ha costituito a favore del Comune di Verona, idonea garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, per un ammontare di euro 363.486,00 (trecentosessantatremilaquattrocentottantasei/00), prestata da _____

Le garanzie fideiussorie di cui al punto precedente sono ridotte con nota dirigenziale, proporzionalmente al pagamento delle rate su istanza dell'interessato. All'istanza va allegata la prova dell'avvenuto versamento.

Ai sensi dell'art.81 della L.R. 61/85 il mancato versamento delle singole rate nei termini previsti comporta alternativamente:

- a) la corresponsione degli interessi legali qualora il versamento avvenga nei successivi 30 giorni;*
- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali, qualora il versamento avvenga negli ulteriori 30 giorni;*
- c) l'aumento di 1/3 del contributo dovuto, quando il versamento avvenga dopo il termine di cui alla precedente lett. b) e non oltre 120 giorni;*
- d) l'aumento di 2/3 del contributo dovuto, quando il versamento avvenga dopo il termine, di cui alla precedente lett. c), e non oltre 180 giorni;*
- e) l'aumento di 4/3 del contributo dovuto, quando il versamento avvenga dopo il termine, di cui alla precedente lett. d), e non oltre 240 giorni.*

Decorso inutilmente il termine di cui alla lett. e) del precedente comma, si provvederà alla riscossione coattiva del complessivo importo a norma del R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

Per quanto non previsto dal presente atto, si applica il "Regolamento Generale delle Entrate Comunali" ed il "Regolamento di Contabilità".

Si ricorda altresì che l'intervento previsto dalla presente Variante, non contiene precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3, del DPR 380/2001, rispondenti ai criteri approvati con



deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 03.10.2002 e pertanto non potrà essere realizzato tramite Denuncia Inizio Attività.

Tutto ciò premesso, si esprime parere favorevole e di conformità alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti. Si ritiene pertanto che la variante n.1 al Piruea in oggetto sia meritevole di adozione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004.

Data 05.05.2014

Il tecnico istruttore
Arch. Michela Bertoncelli

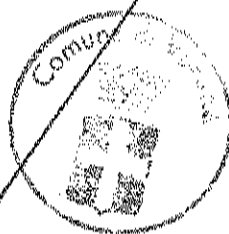


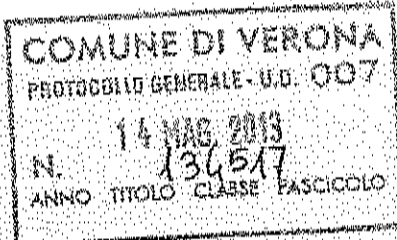
Il responsabile del procedimento
Dott. Sonia Braggio



Il dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale
Arch. Mauro Grisoni







STUDIO D'AVVOCATO

MAGALINI - PELLICINI - RUFFO - SALA

37122 VERONA - Lungadige Capuletti, 1/A - Tel. (043) 803.3007 - Fax (043) 800.88.02

E-Mail: sala-studioavvocato@libero.it

AVV. PROF. GIOVANNI SALA*Ordinario di diritto amministrativo
nella Facoltà di Giurisprudenza
dell'Università di Verona*

Verona, 13 Maggio 2013

Prog.mo Sig.
Arch. Mauro Grison
Dirigente del Coordinamento
Pianificazione Territoriale
a mezzo fax 045/8077511

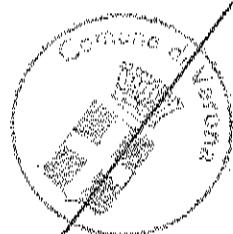
Oggetto: Adeguamento all'osservazione n. 300 al PI accolta con DCC 91/2011 e variante n. 1 al P.I.R.U.E.A. N. 7130025 Denominato "Ditta Edilrosa srl ex area Zanetti Angelo srl". Parere legale.

Si espone che con delibera n. 61 del 16 gennaio 2007 la Giunta Regionale ha avvocato a sé ed approvato con modifiche d'ufficio il PUA/PIRUEA in via dell'Esperanto proposto dalla ditta Zanetti Angelo S.r.l.;

In sede di approvazione del Piano degli Interventi la delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 23.12.2011 ha parzialmente accolto un'osservazione, la n. 300, relativa a tale PIRUEA così deliberando.

"Il PIRU denominato "n. 25 - Edilrosa ex Zanetti Angelo" è stato approvato con DGRV N. 62/2007. Condividendo quanto richiesto, si prevederà all'inserimento nel repertorio normativo delle seguenti carature urbanistiche: 14.337,19 mc di residenziale, 6800 mc di commerciale, 3700 mc di direzionale ubicati al piano terra degli edifici residenziali (nel PIRU approvato il piano terra era costituito da pilottis). In merito alle altezze: gli edifici localizzati a nord a destinazione residenziale/direzionale avranno altezza pari a 4 piani, l'edificio a destinazione commerciale avrà altezza pari a un piano. La quantificazione degli standard, delle aree a verde eventualmente da monetizzare e la definizione dell'opera pubblica sostitutiva alla monetizzazione verranno definite in fase di PUA. In merito alla modifica dell'opera pubblica, si rileva il maggior interesse, come segnalato dalla 5^a Circoscrizione, per la sistemazione di Piazza Sforzi ubicata nel quartiere della Sacra Famiglia, caratterizzato da una fenomeno di rapida espansione edilizia, rispetto alla sistemazione della piazza di San Giacomo Maggiore, il cui intervento risulta meno urgente e necessario".

Si riferisce che l'osservazione parzialmente accolta è stata recepita nel piano degli interventi negli elaborati n. 4 e 5 e nella sezione 13 del Repertorio Normativo e che in data 27/7/2012 P.G. 174444, la ditta ha presentato richiesta di variante al P.I.R.U.E.A., previo



adeguamento degli elaborati, in recepimento di quanto approvato dal Consiglio Comunale con l'accoglimento parziale dell'osservazione n. 300.

Si riferisce anche che la richiesta di variante recepisce quanto riportato nel Repertorio Normativo Sezione 13 ovvero: 14.337,91 mc. di direzionale, 6800,00 mc di commerciale, 3700,00 mc. di direzionale; collocazione del direzionale al piano terra del residenziale in luogo dei pilotis; altezze quattro piani per gli edifici residenziale e direzionale posti a nord, un piano per l'edificio commerciale. Definisce la quantificazione degli standard e la monetizzazione delle aree a verde come riportato al punto 7 della sezione 13 del repertorio Normativo (in cui si rimanda al PUA la quantificazione degli standard e la possibilità di monetizzare l'area a verde (e la definizione dell'opera pubblica).

Si riferisce anche che altri dati dimensionali della Variante, non contemplati nell'osservazione, vengono variati quali la superficie lorda di pavimento (SLP) commerciale che passa (a parità di volume) da Mq. 1375,52 a mq. 1.641,00 e direzionale da mq. 1.254,68 a mq. 1.345,45.

Si chiede se sia corretto non considerare tale incremento di SLP considerandolo un "parametro secondario derivante da una diversa altezza dei fabbricati" rispetto al parametro "volume" che rimane invariato.

Si tratta di questione molto specifica, che può presentare un margine di opinabilità e per la quale non è possibile trovare precedenti.

Si potrebbe invocare il principio per il quale in materia sia edilizia che urbanistica, in linea di massima, niente può ritenersi implicito rispetto a quello specificamente disciplinato o autorizzato. Vero è d'altra conto che la superficie è risultante del rapporto tra volume ed altezza e quindi la modifica dei due parametri necessariamente comporta anche la modifica del terzo.

L'osservazione, recepita nel Piano degli interventi, proponeva una redistribuzione dei volumi e delle altezze indicando "i nuovi dati volumetrici", senza nulla precisare sulle relative superfici.

Pur se la questione mantiene un margine di opinabilità, nel caso mi pare possa ritenersi coerente con l'osservazione presentata e la deliberazione approvativa del piano degli interventi, considerare ammesso un ampliamento della superficie, non quale parametro secondario, ma come conseguenza diretta e automatica della variazione di volumi e altezze (ovviamente da puntualmente rispettare).

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

Avv.to Prof. Giovanni Sala

