

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 40

Seduta del giorno 05 febbraio 2018

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

PRESIEDE
FEDERICO SBOARINA

RELATORE
SEGALA ILARIA

ASSISTE
CRISTINA PRATIZZOLI

Oggetto: URBANISTICA - APPROVAZIONE VARIANTE N. 2 AL PIRUEA DENOMINATO "ACCADEMIA CIRCENSE" IN VIA ROVEGGIA, LOCALITA' GOLOSINE ATO 4 CIRCOSCRIZIONE 4^ . RICHIEDENTI: ALESSANDRO MANFREDI, ALESSANDRA MANFREDI, JACOPO MANFREDI, LAURA BARTUCCI, ACCADEMIA DEL CIRCO SERVICE SRL ED ECO – DEM SRL. FASCICOLO N. 06.02/2017/000497. APPROVAZIONE DELLA VARIANTE N. 2 AI SENSI DELL'ART. 20 LEGGE REGIONALE N. 11/2004.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione n. 3972 del 12.12.2006 la Giunta Regionale ha approvato il PIRUEA denominato "Accademia Circense" in località Golosine, via Roveggia. Il PIRUEA così approvato prevede su un'area di mq. 41.200,74 (di proprietà privata) e mq. 5.565 di proprietà comunale la realizzazione:
 - di un edificio di n. 5 piani fuori terra con altezza massima pari a 17,70 m. destinato ad attività commerciale al piano terra e residenziale ai piani superiori per una volumetria di mc. 12.800,00 commerciali e mc. 30.348,61 residenziali per un totale di mc. 43.148,61 (di cui quota di residenziale ad E.R.P. pari a 30% del residenziale totale). Detto edificio è ubicato lungo via Roveggia;
 - del complesso dell'Accademia Circense, tipo campus, suddivisa in alloggi di pertinenza per studenti, servizi, palestra-palazzetto per una volumetria complessiva di mc. 32.000,00;
 - di urbanizzazione primarie a verde e parcheggi;
 - un contributo aggiuntivo pari ad Euro 1.006.330,89 e la permuta di aree tra Comune e ditta che comportano la corresponsione al Comune di Euro 139.125,00 per un totale di Euro 1.145.455,89 soddisfatto con opere e cessione di aree di importo superiore e pari ad Euro 1.576.791,45;
 - la realizzazione delle seguenti opere a contributo aggiuntivo: campo da calcio da 9 giocatori, tribuna con spogliatoi, bocciofila, opere di urbanizzazioni secondarie, costo attrezzature in aggiunta agli standard su area venduta all'A.C. e realizzazione di parcheggio in aggiunta agli standard;
 - il Comune di Verona è dotato di PAT, approvato con deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto n. 4148 del 18.12.2007 e di Piano degli Interventi (P.I.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 23.12.2011. In data 16.02.2017 il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 8 ha approvato la Variante n. 22 al PI; in data 20.01.2017 il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 1 ha adottato la Variante n. 23 al PI;
- con deliberazione n. 185 del 17.06.2015 la Giunta Comunale ha approvato, con prescrizioni, la Variante n. 1 al PIRUEA denominato "Accademia Circense", rispetto alla quale non è stata stipulata la convenzione del PIRUEA, aggiornata dalla Variante 1 stessa. Sono invece stati depositati in data 30.11.2016 PG 353575, come perfezionati in data 23.12.2016 PG 379882, i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche a contributo aggiuntivo, in corso di istruttoria. Tali opere sono state inserite nel bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2017 ed il bilancio pluriennale 2017-2018-2019 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 31/01/2017, con previsione di collaudo per l'anno 2020.

Detta Variante n. 1 consiste principalmente:

 - l'area residenziale viene ubicata nella parte sud-ovest dell'ambito costituita da quattro blocchi di altezza pari a 6 piani (= max 19 m.) con accesso su via Tirso (e non su via Roveggia) con relativo parcheggio a standard primario;
 - l'area commerciale viene ubicata nella parte sud-est dell'ambito ed è costituita da un unico corpo edilizio di altezza massima di 7 m. con accesso su via Roveggia con un ampio parcheggio (standard primario) a servizio del fabbricato commerciale. Detto parcheggio risulta contiguo con quello di pertinenza del campo da calcio;
- nella modifica dell'altezza dei fabbricati a servizio dell'Accademia Circense con altezze variabili da m. 7 a m. 18;
- nella modifica delle opere a contributo aggiuntivo ovvero la realizzazione di un edificio destinato a spogliatoio con locale per la somministrazione di bevande, di un campo da calcio da 11 giocatori e la realizzazione del manto erboso sintetico del campo da calcio in via san Elisabetta (quale opera extra ambito);
- in data 30.11.2016 (protocollata in data 01.12.2016 PG 353965), come perfezionata in data 04.03.2017 (protocollata in data 6.03.2017 PG 70822) e in data 24.03.2017 (protocollata in

data 27.03.2017 PG 95608 e 95683), è stata depositata istanza di Variante n. 2 al PIRUEA dai richiedenti;

- la Giunta Comunale con deliberazione n. 19 del 17.01.2017 ha deliberato di prorogare di cinque anni la validità del PIRUEA, come previsto dall'art. 20 comma 11 della L.R. n. 11/04, sino al 24.01.2022 e di integrare conseguentemente lo schema di convenzione approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.185 del 17.06.2015;

- in data 09.06.2017 la Giunta Comunale con decisione n. 1356/2017 si è espressa favorevolmente sulle richieste di modifica degli artt. 6, 13 e 17 dello schema di convenzione relativo alla Variante n. 1 secondo le seguenti modalità:

 - “- in merito all'agibilità, di cui all'art. 6:

 - la segnalazione certificata di agibilità degli edifici residenziali e dell'“Accademia Circense” non potrà essere presentata prima del collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione previste dal PIRUEA e di tutte opere pubbliche a contributo aggiuntivo;

 - la segnalazione certificata di agibilità dell'edificio commerciale non potrà essere presentata prima del collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione previste dal PIRUEA e dell'inizio lavori di tutte le opere pubbliche a contributo aggiuntivo;

 - far decorrere i 18 mesi per la realizzazione delle opere pubbliche a contributo aggiuntivo, previsto all'art.13 e 17 dall'efficacia definitiva dell'aggiudicazione della gara delle opere pubbliche a contributo aggiuntivo”;

 - con deliberazione di Giunta Comunale n. 298 del 02.10.2017 è stata adottata la Variante n. 2 al Piruea denominato “ACCADEMIA CIRCENSE”.

La variante n. 2 riguarda esclusivamente:

- la modifica dell'altezza del fabbricato commerciale entro i limiti di massimo ingombro dell'edificio, a parità di SLP (superficie lorda di pavimento) e di volumetria ammessa. Inoltre il n. dei piani passa da un piano a due piani. Rimangono invariati tutti gli altri parametri riportati nella Variante n. 1 al PIRUEA approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 185/2015;

- l'aggiornamento con lievi modifiche di alcune quote altimetriche riportate nella sezione A-A' a seguito di approfondimenti effettuati in sede di progetto definitivo delle opere di urbanizzazione;

- l'aggiornamento dello schema di convenzione in particolare dei seguenti aspetti:

 - l'adeguamento al D.Lgs. 50/2016 (artt. 13-14) degli articoli relativi alle opere pubbliche a contributo aggiuntivo;

 - la definizione delle superfici da cedere al Comune a titolo di OOUU o a titolo di OOPP in conformità al progetto definitivo in fase di istruttoria da parte degli uffici (artt. 10-13);

 - l'articolo relativo alla permuta di aree tra Comune e Ditta (art. 9);

 - la procedura per la realizzazione delle opere extra ambito ed intra ambito di competenza di AGSM e per la presa in carico delle reti (art. 3);

 - la decorrenza dei 18 mesi per la realizzazione delle opere a contributo aggiuntivo e la tempistica per il rilascio dell'agibilità come previsto dalla decisione di Giunta n. 1356/2017 (art. 6);

 - la definizione del momento in cui l'Accademia del Circo Service srl sarà tenuta a regolamentare l'uso pubblico degli impianti sportivi dell'Accademia Circense ovvero prima del rilascio dell'agibilità (art. 8);

 - il perfezionamento di alcuni articoli come da richiesta dei settori competenti e di alcuni aspetti legati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell'opera pubblica (art. 4-6-13-14), tra i quali la pulizia dei terreni da vegetazione e manufatti da autorizzare in sede di rilascio del PdC per la realizzazione delle OOUU (art. 9).

- La dichiarazione resa dal progettista di esclusione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in quanto “il progetto previsto in Variante n. 2 non modifica i contenuti sostanziali della VAS redatta e prevista per la Variante 1 di cui al parere motivato n.28 del 4.03.2015 della Commissione Regionale VAS”.

- con la medesima deliberazione n. 298 del 02.10.2017 la Giunta ha inoltre deliberato:

 - “3) di prendere atto che su tale ambito la Variante n. 23 al PI, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 20.01.2017, ha riconosciuto una media struttura di vendita (L.R. n. 50/2012, Art. 3 comma 1 lett. e) con superficie di vendita maggiore di 1.500mq.;

- 4) *come riportato nel PIRUEA approvato e nella Variante n. 1, la Variante n. 2 prevede e mantiene la permuta di aree tra Comune e Ditta. Detta permuta è stata oggetto di approvazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 20.06.2006 del PIRUEA;*
- 5) *che la stipula della convenzione notarile, come da schema in elenco sopra richiamato, potrà avvenire solo a seguito dell'approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione e dell'approvazione del progetto definitivo delle opere pubbliche a contributo aggiuntivo;*
- 6) *di stabilire che gli elaborati non contengono le precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3 - lett. b del D.P.R. n. 380/2001, rispondenti ai criteri di cui all'art. 15 del Regolamento Edilizio e pertanto il PUA non potrà essere realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività;*
- 7) *di prendere atto della dichiarazione redatta dal tecnico arch. Michele Segala, allegata alla presente delibera nella quale il tecnico dichiara che "il progetto previsto in Variante 2 non modifica i contenuti sostanziali della VAS redatta e prevista per la Variante 1 di cui al parere motivato n. 28 del 4 marzo 2015 della Commissione Regionale VAS così come definito nella DGC n.185 del 17.06.2015" e che, conseguentemente, per la Variante n. 2 in esame, non sarà 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.L.vo n. 152/2006;"*

Per una più completa descrizione dei contenuti del PUA si rinvia agli elaborati e al Parere Tecnico Istruttorio allegato alla deliberazione della Giunta Comunale n. 298 del 02.10.2017 di adozione.

Considerato che:

- in data 27.10.2017, ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R. n. 11/04, la Variante n. 2 è stata depositata presso la segreteria del Comune per la durata di 10 giorni corredato degli elaborati elencati nella delibera di adozione e del deposito è stata data notizia mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune di Verona, sul sito istituzionale ed in altri luoghi pubblici. Nei successivi venti giorni, ovvero dal 06.11.2017 al 27.11.2017, i proprietari degli immobili hanno potuto presentare opposizioni mentre chiunque ha potuto presentare osservazioni;
- ai sensi dell'art. 20, comma 4 della L.R. n. 11/2004 la Giunta Comunale, entro settantacinque giorni dal decorso del termine di cui sopra, approva il Piano, decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate. Detto periodo si conclude il **10.02.2018**;
- nel caso di specie, a seguito dell'avvenuto deposito e pubblicazione sono pervenute n. 8 osservazioni/opposizioni entro il termine del 27.11.2017, ovvero il 21.11.2017 protocollate il 22.11.2017 PG 357516 (e protocollate nuovamente il 30.11.2017 PG 368097) da parte di uno dei soggetti attuatori ovvero dalla signora Albertini Ornella in qualità di proprietaria in preliminare o promittente acquirente nonché proponente del PUA medesimo (legale rappresentante della ECODEM SRL) allegate al parere tecnico istruttorio denominato "*Parere Tecnico – elenco osservazioni – proposte di controdeduzione*" allegato Sub A:

N.	Protocollo	data	Proponente
1	PG 357516	21.11.2017 protocollate il 22.11.2017 PG 357516	Albertini Ornella in qualità di proprietaria in preliminare o promittente acquirente nonché proponente del PUA medesimo (legale rappresentante della ECODEM SRL)
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			

Al fine di compiutamente valutare i contenuti specifici delle osservazioni sono stati richiesti i seguenti pareri:

- in data 15.12.2017 con PG 384154 alla Direzione Mobilità e Traffico - Segnaletica Stradale in merito all'osservazione presentata n. 4 ed alla tavola unica allegata; la quale ha riscontrato in data 28.12.2017 PG 394710 in cui si riporta che le *“osservazioni potranno essere accolte qualora la regolamentazione del parcheggio ad uso pubblico P2 e la modifica della convenzione, ricalchino, per analogia, lo schema già adottato per il parcheggio di ESSELUNGA in v.le dell'Industria”*.

- in data 28.12.2017 PG 395687 è stato richiesto parere all'U.O. Amministrativo Lavori Pubblici in merito alle osservazioni n. 3 e n. 8; la quale ha riscontrato in data 09.01.2018 PG 5914 in cui si fa presente in particolare che:

- in merito all'osservazione n. 3

- alla richiesta da parte del soggetto attuatore di modificare l'art. 6, comma 4, della bozza di convenzione (osservazione 3 - prima parte) sostituendo il certificato di collaudo con il certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, si fa presente che *“il nuovo comma 2 dell'art. 102 del codice degli appalti, come modificato dal decreto correttivo n. 56/2017, stabilisce un regime differenziato per l'emissione del certificato di collaudo a seconda del valore dell'affidamento e, in particolare: - per i lavori di importo pari o inferiore a un milione di euro, è sempre facoltà della stazione appaltante sostituire il certificato di collaudo con il certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore dei lavori; - per i lavori di importo superiore a un milione di euro e inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, il certificato di collaudo potrà essere sostituito dal certificato di regolare esecuzione nei casi che verranno espressamente individuati con decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, decreto che finora non è stato emanato. Nelle more dell'emanazione del predetto decreto ministeriale, trova applicazione, ai sensi sempre dell'art. 102, comma 8, del codice degli appalti, il regime transitorio individuato dal successivo articolo 216 che, al comma 16, fa salve le norme sul collaudo dei lavori contenute nel D.P.R. n. 207/2010. Nello specifico, l'art. 241 del predetto DPR n. 207/2010 stabilisce che la stazione appaltante può sostituire il certificato di collaudo con il certificato di regolare esecuzione nei casi previsti dall'art. 141, comma 3, del decreto legislativo n. 163/2006, vale a dire nei casi di lavori di importo superiore a 500.000 euro e inferiore a 1 milione.*

Nella fattispecie l'importo delle opere di urbanizzazione è superiore ad 1 milione di euro e quindi si deve procedere al collaudo.”

- alla richiesta di disciplinare la presentazione della segnalazione certificata di agibilità nel caso in cui l'inizio lavori delle opere pubbliche non fosse possibile per effetto di provvedimenti cautelari dell'Autorità Giudiziaria o impedimento da cause sopravvenute ed estranee alla volontà della ditta, l'U.O. Amministrativo Lavori Pubblici afferma che detto aspetto *“esula dalla materia dei lavori pubblici e richiede valutazioni sulle finalità della previsione originaria e sull'interesse pubblico ad essa sottesa nell'ambito della regolazione complessiva dei rapporti tra le parti, valutazioni che possono essere effettuate solo dall'Ufficio comunale responsabile della procedura nel suo complesso.”*

- in merito all'osservazione n. 8

- alla richiesta di integrare l'art. 13 dello schema di convenzione dopo il dodicesimo capoverso [ndr: tredicesimo capoverso] (*“Eventuali modificazioni alle caratteristiche delle opere che siano richieste in corso d'opera dal Comune per motivi di ordine generale o per sopravvenute esigenze tecnologiche, e che rientrino nella nozione di Variante in corso d'opera ai sensi della normativa vigente, saranno eseguite dalla Ditta Attuatrice senza modifica della presente Convenzione, previo parere favorevole del Collaudatore nominato dal Comune. Resta fatta salva l'acquisizione del titolo abilitativo, qualora le varianti richieste rientrino nelle ipotesi per le quali il rilascio del titolo è obbligatorio prima della loro esecuzione.”*) e dopo l'ottavo capoverso [ndr: nono capoverso] (*“Si fa obbligo alla Ditta Attuatrice di eseguire tutte quelle opere, anche se non previste negli elaborati progettuali, che si rendessero necessarie per completare e rendere funzionale l'opera del contributo aggiuntivo.”*), quanto segue:

“tali modifiche sono in ogni caso ammissibili nei limiti e secondo le prescrizioni di cui all'art. 106 del D.Lgs. n. 50/2016”; l'U.O. Amministrativo Lavori Pubblici afferma che “- la proposta di modifica dell'art. 13 - capoverso n. 13 non sembra introdurre alcunchè di nuovo/diverso perché nella clausola si fa già riferimento alle “varianti in corso d'opera ai sensi della normativa vigente”, clausola già completa ed esauriente; - diversa è, invece, la portata della proposta di modifica dell'art. 13 - capoverso n. 9 (indicata come n. 8 nella vs nota) che, se accettata, mi pare che avrebbe l'effetto di circoscrivere l'ampiezza degli obblighi a carico del Soggetto Attuatore.”

La competente Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa, anche alla luce dei pareri pervenuti, ha predisposto le proprie controdeduzioni alle osservazioni sopra elencate, da sottoporre alla Giunta e contenute nel Parere Tecnico denominato *“Parere Tecnico – elenco osservazioni – proposte di controdeduzione”* allegato in copia alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale.

In merito alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, come riportato al punto 7) nella delibera di adozione n. 298 del 02.10.2017, la Giunta ha deliberato di *“prendere atto della dichiarazione redatta dal tecnico arch. Michele Segala, allegata alla presente delibera nella quale il tecnico dichiara che “il progetto previsto in Variante 2 non modifica i contenuti sostanziali della VAS redatta e prevista per la Variante 1 di cui al parere motivato n. 28 del 4 marzo 2015 della Commissione Regionale VAS così come definito nella DGC n.185 del 17.06.2015” e che, conseguentemente, per la Variante n. 2 in esame, non sarà 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.L.vo n. 152/2006;”*

Rilevato che:

- il Piruea originario approvato con DGRV n. 3972/2006 come pure la Variante n. 1 approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 185/2015 non sono mai stato oggetto di stipula dello schema di convenzione;
- in data 06.06.2017 è stata approvata la L.R. n. 14/2017 *“Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2001 n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”* che stabilisce all'art. 13 *“Disposizioni transitorie”, comma 5, lett. b che “.....Sono comunque fatti salvi i piani urbanistici attuativi per i quali siano già stati approvati gli ambiti di intervento.”.* Si ritiene pertanto che le nuove disposizioni di cui alla L.R. n. 14/2017 non incidano sul procedimento relativo alla Variante n. 2 in oggetto essendo già stato approvato l'ambito di intervento in sede di PIRUEA approvato con DGRV n. 3972 del 12.12.2006, confermato con la Variante 1 (deliberazione della Giunta Comunale n. 185/2015);
- per il PIRUEA, aggiornato dalla Variante n.1 e dai contenuti della presente Variante n. 2, è stata verificata la sostenibilità e la compatibilità agli indirizzi ed alle norme del PTRC e PTCP;
- ai sensi della L.R. n. 50/2012, l'esercizio commerciale insediabile è una media struttura con superficie di vendita non superiore a mq. 1500.

Visto il Parere Tecnico Istruttorio denominato *“Parere Tecnico Istruttorio - Elenco osservazioni – Proposte di controdeduzione”* redatto dalla Progettazione Urbanistica Attuativa e allegato sub A al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale.

Visti:

- la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;
- la Legge Regionale Veneto 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 96/1978 e s.m.i.;
- il vigente Statuto Comunale;
- il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;
- la D.G.R. del Veneto n. 1717 del 3 ottobre 2013;
- il Piano di Assetto del Territorio approvato con deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007 e pubblicato sul BUR n. 13 del 12 febbraio 2008;
- il Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 e la Variante n. 22 al P.I.

approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 16 febbraio 2017 ed efficace dal 17 marzo 2017;

- la Variante n. 23 al P.I. adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 20 gennaio 2017;
- la L.R. 23/99;
- il Regolamento Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 16 marzo 2012;
- la DGRV n. 3972 del 12 dicembre 2006 di approvazione del PIRUEA;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 185 del 17 giugno 2015 di approvazione della Variante 1 al PIRUEA;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 19 del 17 gennaio 2017 di proroga dei termini;
- L.R. n. 14/2017 per il contenimento del consumo di suolo;
- la Decisione di Giunta n. 1356/2017;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 298 del 02.10.2017 di adozione della Variante n. 2 in oggetto alla quale si fa formale ed esplicito rinvio;
- i pareri della Direzione Mobilità e Traffico del 28.12.2017 con PG 394710 e dell'U.O. Amministrativo Lavori Pubblici del 09.01.2018 PG 5914;
- il Parere Tecnico Istruttorio denominato "*Parere Tecnico Istruttorio - Elenco osservazioni – Proposte di controdeduzione*" allegato sub A.

Dato atto che il presente provvedimento non comporta impegni di spesa e minori entrate.

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

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

- che in data 30/01/2018 i Dirigenti Responsabili della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa e dell'Unità Organizzativa Amministrativa Urbanistica ERS PEEP proponenti il provvedimento, hanno espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto".

IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE
PROGETTAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

f.to arch. Paolo Boninsegna

IL DIRIGENTE UNITA' AMMINISTRATIVO
URBANISTICA ERS - PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiacomio

che in data 01/02/2018 il Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del decreto legislativo n. 267 del 18.08.2000, si attesta la regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto".

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

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

A voti unanimi;

D E L I B E R A

1) la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2) di prendere atto che, a seguito della pubblicazione della deliberazione di adozione della Giunta Comunale n. 298/2017, sono pervenute n. 08 osservazioni nei termini come di seguito elencate:

N.	Protocollo	data	Proponente
1	PG 357516	21.11.2017 protocollate il 22.11.2017 PG 357516	Albertini Ornella in qualità di proprietaria in preliminare o promittente acquirente nonché proponente del PUA medesimo (legale rappresentante della ECODEM SRL)
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			

3) di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20, comma 4 della Legge Regionale n. 11/2004 e in conformità del Parere Tecnico Istruttorio denominato "*Parere Tecnico Istruttorio - Elenco osservazioni – Proposte di controdeduzione*" allegato sub A al presente provvedimento, la variante n. 2 al PIRUEA denominato "*ACCADEMIA CIRCENSE*" il località Golosine, via Roveggia e via Tevere, così come costituito dagli elaborati allegati alla delibera di adozione n. 298 del 02.10.2017, che qui si intendono espressamente richiamati come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

N. Prog	Tav. Cod.	Denominazione Elaborato	Data presentazione
1	Tav. 01.01	Variante Elaborato TD03 – Dati stereometrici approvato con DGC 185/15 – Variante 1 _Estratto Sezioni di riferimento – Sezione A-A: - Stato approvato-Stato modificato _Ulteriori Prescrizioni per il rilascio dei PdC OOUU ed edilizi – Aggiornamento	12.09.2017 (PG 276409)
2	Tav. 01-A.00	Viabilità e profili altimetrici	08.09.2017 (prot.11.09.2017 PG 273568)
3	//	DICHIARAZIONE del progettista	30.08.2017 (prot. 31.08.2017 PG 263390)
4	//	SCHEMA DI CONVENZIONE	08.09.2017 (prot.11.09.2017 PG 273568)

- con le seguenti prescrizioni:

1. l'esercizio commerciale insediabile è una media struttura con superficie di vendita non superiore a mq. 1500;
2. integrare e adeguare l'art. 9 "PERMUTA DI AREE" dello schema di convenzione come segue: sostituire il comma 3. dell'art. 9 "*Permuta di aree*" dello schema di convenzione adottato che recita: "*3. Le aree di proprietà del Comune oggetto di permuta sono state valutate dal competente U.O. Estimo in € (5.565 x 25) = € 139.125 ciascuna come da perizia di stima in data 12.04.2006. A compensazione della permuta*

delle aree la Ditta Attuatrice corrisponde al Comune di Verona € 25/mq x mq 5.565,00 = € 139.125,00 come meglio specificato nel successivo art. 13. “Cessione di aree e realizzazione di opere a contributo aggiuntivo – collaudo – fidejussione assicurativa e/o bancaria – termini di realizzazione.”;

con il seguente testo:

“3. Tale operazione prevede, a parità di aree, valori diversi come da perizia giurata di stima in data 12.04.2006. La Ditta Attuatrice corrisponde al Comune di Verona la differenza di valore così calcolata: € 25/mq x mq 5.565,00 = € 139.125,00, con le modalità meglio specificate nel successivo art.13. “Cessione di aree e realizzazione di opere a contributo aggiuntivo – collaudo – fidejussione assicurativa e/o bancaria – termini di realizzazione.”;

- decidendo sulle n. 8 osservazioni pervenute e facendo proprio quanto espresso nell'elaborato tecnico denominato *“Parere Tecnico – elenco osservazioni – proposte di controdeduzione”*, che allegato al presente atto ne fa parte integrante e sostanziale e sostanzialmente: accogliendo l'osservazione n. 5; accogliendo parzialmente le osservazioni n. 1.- 2.- 4.- 6.; non accogliendo le osservazioni n. 3.- 7.- 8;
- 4) di dare atto che la prescrizione n. 2 e la valutazione delle osservazioni pervenute in conformità alla proposte di controdeduzioni come riportate nel *“Parere Tecnico – elenco osservazioni – proposte di controdeduzione”* comportano l'aggiornamento dello schema di convenzione adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 298/2017 e l'inserimento della tavola denominata *“TAV. UNICA”* allegata all'osservazione 4;
- 5) che la stipula della convenzione notarile potrà avvenire solo a seguito della determina dirigenziale di presa d'atto degli aggiornamenti alla prescrizione n. 2 e alle osservazioni di cui ai punti 3 e 4, nonché a seguito dell'approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione e dell'approvazione del progetto definitivo delle opere pubbliche a contributo aggiuntivo;
- 6) di prendere atto che su tale ambito la Variante n. 23 al PI adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 20.01.2017 ha riconosciuto una media struttura di vendita (L.R. n. 50/2012, Art. 3 comma 1 lett. e)) con superficie di vendita maggiore di 1.500mq.;
- 7) di dare atto che come riportato nel PIRUEA approvato e nella Variante n. 1, la Variante n. 2 prevede e mantiene la permuta di aree tra Comune e Ditta. Detta permuta è stata oggetto di approvazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 20.06.2006 del PIRUEA;
- 8) di stabilire che gli elaborati non contengono le precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3 - lett. b del D.P.R. n. 380/2001, rispondenti ai criteri di cui all'art. 15 del Regolamento Edilizio e pertanto il PIRUEA come modificato dalla Variante n. 1 e dalla Variante n. 2 non potrà essere realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività;
- 9) di prendere atto della dichiarazione redatta dal tecnico arch. Michele Segala, allegata alla presente delibera nella quale il tecnico dichiara che *“il progetto previsto in Variante 2 non modifica i contenuti sostanziali della VAS redatta e prevista per la Variante 1 di cui al parere motivato n. 28 del 4 marzo 2015 della Commissione Regionale VAS così come definito nella DGC n.185 del 17.06.2015”* e che, conseguentemente, per la Variante n. 2 in esame, non sarà 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.L.vo n. 152/2006;
- 10) di dare atto che ai sensi dell'art. 20, comma 8 della L.R. n. 11/2004, il Piano entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Verona del presente provvedimento mentre i termini di validità del Programma Integrato sono fissati dall'art. 17 della convenzione urbanistica relativa alla Variante n. 2;
- 11) ai sensi del precedente punto 5), di autorizzare il Dirigente della Progettazione Urbanistica Attuativa ad intervenire alla stipula della convenzione con la ditta attuatrice o suoi successori od aventi causa, e ad inserire nella stessa le parti e le condizioni necessarie anche a seguito di

mutamenti di proprietà ovvero di più esatta identificazione catastale delle aree o infine di eventuali errori materiali;

- 12) si fa riserva di successivo provvedimento per l'adeguamento degli strumenti programmatori e delle relative contabilizzazioni a bilancio.

Il Dirigente della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa proponente provvederà all'esecuzione.

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

IL SINDACO

Firmato digitalmente da:
FEDERICO SBOARINA

IL SEGRETARIO COMUNALE

Firmato digitalmente da:
CRISTINA PRATIZZOLI