

**Comune di Verona**  
**Deliberazione della Giunta Comunale**

N. Progr. 284

Seduta del giorno 01 Ottobre 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  
BENETTI SIG. ALBERTO  
LELLA SIG. ANTONIO

**ASSENTI**

**PRESIEDE**  
TOSI SIG. FLAVIO

**RELATORE**  
MARCHI DOTT. FRANCESCO

**ASSISTE**  
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA  
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - VARIANTE N. 1 AL PIRUEA N. 7130041 DENOMINATO "ACCADEMIA CIRCENSE" IN LOCALITA' GOLOSINE SITO IN VIA ROVEGGIA ATO 4, CIRCOSCRIZIONE N. 4 - RICHIEDENTE: DITTA MANFREDI ALESSANDRO ED ALTRI. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 L.R. N. 11/2004.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione n. [3972](#) del 12.12.2006 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 località Golosine - Ditta Manfredi ed altri;
- il Comune di Verona è dotato di PAT, approvato con deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007 e di Piano degli Interventi (P.I.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011;
- la Ditta proponente in data 24.04.2013 P.G. 118976 ha protocollato istanza di Variante;
- la Variante 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;
- detta Variante è da intendersi di iniziativa pubblica ancorché la stessa venga adottata su proposta del privato;
- la Variante n. 1 mantiene invariate le previsioni quantitative originariamente previste (mc. 32.000 destinati ad Accademia Circense, mc. 30.348,61 destinati a residenza di cui 9.104,58 ad edilizia residenziale pubblica e mc. 12.800 destinati a commerciale). Consiste principalmente nella modifica del planovolumetrico e delle opere a contributo aggiuntivo e più precisamente nella separazione delle funzioni commerciale e residenziale e, per quanto riguarda le opere pubbliche, nella realizzazione di un edificio destinato a spogliatoio con locale per la somministrazione di bevande, di un campo da calcio da 11 giocatori e del manto erboso sintetico del campo da calcio in via san Elisabetta in alternativa alla realizzazione di una bocciofila, di un edificio destinato a spogliatoi e tribuna e di 1 campo da calcio da 9 giocatori;

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 30.05.2013, 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.

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;

- la Variante prevede la permuta di aree tra Comune e Ditta, come riportato nel PIRUEA approvato. Detta permuta è stata oggetto di approvazione con delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 20.06.2006 del PIRUEA;

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 30.05.2013;
- i pareri espressi dal Coordinamento Edilizia Civile e Sportiva e dal Coordinamento Sport e Tempo Libero in merito al progetto preliminare delle opere a contributo aggiuntivo rispettivamente in data 10.06.2014 P.G. 157606 e 1.07.2014 P.G. 178053 con cui hanno espresso *“nulla osta per quanto di competenza, fatti salvi i pareri degli altri uffici comunali ed Enti competenti in merito”*;
- il parere del Consiglio della 4<sup>a</sup> Circoscrizione espresso nella seduta del 1.07.2014 pervenuto il 2.07.2014 P.G. 179184;
- gli elaborati adeguati alle modifiche richieste in sede di conferenza dei servizi del 16.05.2014 e 14.07.2014 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 deliberazione del Consiglio Comunale n. 96/1978 e successive modificazioni 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 22/09/2014 il Dirigente Responsabile del Coordinamento Pianificazione Territoriale ed il Dirigente Responsabile del Servizio Amministrativo urbanistico 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 29/09/2014 il Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del decreto legislativo n. 267 del 18.08.2000, si attesta la regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto”.

IL RESPONSABILE DEL

Tutto ciò premesso;

Udito il relatore, Assessore all'Urbanistica e ritenuta la proposta meritevole di approvazione;

A voti unanimi;

### **DELIBERA**

- 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. 7130041 denominato "Accademia Circense" così come costituita dai seguenti elaborati:

| N    | Den.               | Data       | DESCRIZIONE                                                                                                                |
|------|--------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B/1  | T <sub>D</sub> 01  | 24/04/2013 | Inquadramento generale                                                                                                     |
| B/2  | T <sub>D</sub> 02  | 24/04/2013 | Rilievo stato di fatto - profili                                                                                           |
| B/3  | T <sub>D</sub> 03  | 16/05/2014 | Dati stereometrici                                                                                                         |
| B/4  | T <sub>D</sub> 04  | 16/05/2014 | Viabilità - planivolumetrico                                                                                               |
| B/5  | T <sub>D</sub> 05A | 16/05/2014 | Reti tecnologiche                                                                                                          |
| B/6  | T <sub>D</sub> 06A | 16/05/2014 | Reti tecnologiche                                                                                                          |
| B/7  |                    | 24/04/2013 | Relazione tecnica illustrativa                                                                                             |
| B/8  | CME                | 16/05/2014 | Piano economico finanziario e quadro riepilogativo                                                                         |
| B/9  |                    | 8/05/2013  | Relazione di Compatibilità idraulica                                                                                       |
| B/10 |                    | 16/05/2014 | Dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di non incidenza ai sensi della DGR 3173 del 10 ottobre 2006 |
| B/11 |                    | 14/07/2014 | Schema di convenzione                                                                                                      |
| F/1  | T <sub>D</sub> 07  | 16/05/2014 | Progetto preliminare opera contributo aggiuntivo interno all'ambito                                                        |
| F/2  | T <sub>D</sub> 08  | 16/05/2014 | Progetto preliminare opera contributo aggiuntivo esterno all'ambito                                                        |

- 3) di dare atto che la Variante prevede la permuta di aree tra Comune e Ditta, come riportato nel PIRUEA approvato. Detta permuta è stata oggetto di approvazione con delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 20.06.2006 del PIRUEA;
- 4) che il progetto delle opere di urbanizzazione corredato dai relativi computi estimativi, verrà valutato ed allegato prima della stipula della convenzione notarile;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) di comunicare il presente provvedimento alla ditta richiedente la quale dovrà provvedere direttamente alla verifica circa la attivazione o meno delle procedure di

valutazione ambientale così come indicato nel parere n. 73 del 02.07.2013 della Commissione Regionale VAS approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 in data 03.10.2013.

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 10 OTT. 2014 al n. 8007

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 25 SET. 2014

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione  
dott. Giuseppe Baratta



MOD. 5  
Rif Pratica Var. n.1 al Piruea 7130041  
Sigla MB

**PARERE TECNICO ISTRUTTORIO  
ALLEGATO SUB A**

**RICHIESTA PRESENTATA IN DATA 24.04.2013 P.G. 118976**

**DENOMINAZIONE:** VARIANTE N.1 AL PIRUEA DENOMINATO "ACCADEMIA CIRCENSE" IN LOCALITÀ GOLOSINE - VIA ROVEGGIA

**CIRCOSCRIZIONE:** 4

**ATO:** 4

**DITTA:** Ditta Manfredi Alessandro ed altri

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:** Dott. Sonia Braggio

**ISTRUTTORE:** Arch. Michela Bertoncelli

**PROGETTISTA :** ing. Stefano Malagò

**PREMESSE:**

- con Delibera n. 3972 del 12 dicembre 2006 la Giunta Regionale ha avvocato a sé ed approvato con modifiche d'ufficio il PUA/PIRUEA in argomento, ai sensi dell'art.45 della L.R. 61/85, in località Golosine Ditta Manfredi ed altri;
- in data 10.09.2012 PG 206311 è stata presentata la documentazione relativa alla Variante al Piruea di cui all'oggetto;
- in data 17.09.2012 PG 212266 il SUAP ha inoltrato richiesta di parere al Coordinamento Pianificazione Territoriale in merito alla compatibilità dell'istanza di permesso di costruire per l'installazione di strutture temporanee prefabbricate dell'Accademia Circense (pratica n. 06.03/007500/del 2012) con lo strumento urbanistico attuativo vigente;
- in data 19.09.2012 PG 213991 il Coordinamento Pianificazione Territoriale ha inoltrato al SUAP il parere favorevole in merito alla richiesta di compatibilità dell'intervento con il PIRUEA;
- in data 24.09.2012 PG 218218 il Coordinamento Pianificazione Territoriale ha avviato il procedimento per l'approvazione della Variante n.1 al PIRUEA denominato "ACCADEMIA CIRCENSE" e contestualmente ha comunicato l'improcedibilità dello stesso per carenza documentale ed in quanto la documentazione risultava priva di istanza formalmente corretta ai sensi dell'art. 3 comma 3 del D.P.R. 26/04/1992 n. 300;
- in data 24.04.2013 PG 118976 è stata protocollata nuova istanza di Variante al Piruea approvato con 3972 del 12 dicembre 2006 con successiva integrazione dell'8.05.2013 PG 129354 provvista di deleghe da parte di Manfredi Jacopo, Manfredi Alessandra e Bartucci Laura a Manfredi Alessandro a sottoscrivere istanze e/o elaborati tecnici ed ogni altro documento necessario, da presentarsi presso l'Amministrazione Comunale ai fini della presentazione ed approvazione della Variante;
- in data 20.05.2013 PG 140886 è stata indetta e convocata la conferenza dei servizi relativa alla Variante n.1 al Piruea inviandone comunicazione con relativi elaborati alle Unità Organizzative e agli Enti interessati;
- in data 30.05.2013 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;
- con nota del 5.08.2013 PG 213145, sono state inviate alla Ditta e al progettista le richieste di adeguamento degli elaborati alle risultanze della conferenza dei servizi;



- in data 3.09.2013 PG 236525 è pervenuta al Coordinamento Pianificazione Territoriale la richiesta da parte della Sig.ra Susanna Pasqualini di trasferire l'edicola sita in Via Roveggia nell'ambito del Piruea denominato "Accademia Circense";
- in data 10.10.2013 PG 276851 il Coordinamento Pianificazione Territoriale ha risposto affermando che quanto richiesto dalla Sig.ra Susanna Pasqualini sarebbe stato opportunamente valutato in sede di istruttoria della Variante n.1 al Piruea;
- in data 15.11.2013 PG 312514 sono stati protocollati elaborati, che pur inserendo la realizzazione del campo da calcio in via San Elisabetta come richiesto in sede di conferenza dei servizi dalla circoscrizione, prevedono lo stralcio (rispetto agli elaborati esaminati in conferenza dei servizi) dell'impianto di illuminazione del campo da calcio previsto nell'ambito del PIRUEA e del bar (con i relativi arredi e servizi igienici ad esso collegati) nella palazzina adibita a spogliatoi;
- in data 27.03.2014 PG 87036 il Coordinamento Pianificazione Territoriale ha inoltrato alla Ditta richiesta di adeguamento degli elaborati ad alcune modifiche finalizzate principalmente a rendere le opere pubbliche immediatamente fruibili (in particolare impianto di illuminazione del campo da calcio previsto nell'ambito del PIRUEA e bar con i relativi arredi) e a mantenere invariato, rispetto la PIRUEA approvato con DGRV 3972/06, l'importo del beneficio pubblico pari ad Euro 1.576.791,45;
- In data 16.05.2014 PG 134353 la Ditta ha protocollato la documentazione a seguito della richiesta sopra riportata e contestualmente ha comunicato il nominativo del RUP (l'arch. Moreno Pinaroli) delle opere pubbliche previste dalla Variante n.1 al PIRUEA;
- In data 20.05.2014 PG 137432, a seguito della nomina da parte della Ditta del RUP, il Coordinamento Pianificazione Territoriale ha inoltrato la richiesta di nomina del Responsabile del Procedimento per la realizzazione dell'Opera Pubblica (ROP) al Direttore Area Gestione del Territorio;
- In data 20.05.2014 PG 137398 il Coordinamento Pianificazione Territoriale ha inoltrato la richiesta di parere al Coordinamento Edilizia Sportiva, al Coordinamento Sport e Tempo Libero e alla 4^ Circoscrizione in merito all'integrazione protocollata il 16.05.2014 e relativa al progetto preliminare delle seguenti opere a contributo aggiuntivo:
  - campo da calcio con relativi spogliatoi compresi nell'ambito della Variante n.1 al Piruea;
  - realizzazione del manto erboso sintetico del campo da calcio in via san Elisabetta quale opera extra ambito;
- In data 10.06.2014 PG 157606 è pervenuto il parere del Coordinamento Edilizia Civile e Sportiva (del dirigente ing. Sandro Pippa) in merito al progetto preliminare delle opere pubbliche a contributo aggiuntivo *"si esprime nulla osta per quanto di competenza, fatti salvi i pareri degli altri uffici comunali ed Enti competenti in merito"*;
- In data 1.07.2014 PG 178053 è pervenuto il parere del Coordinamento Sport e Tempo Libero (del dirigente dott. Sandro Vazzoler) in merito al progetto preliminare delle opere pubbliche a contributo aggiuntivo *"si esprime nulla osta per quanto di competenza, fatti salvi i pareri degli altri uffici comunali ed Enti competenti in merito"*;
- Con nota del 2.07.2014 PG 179184 la 4^ Circoscrizione ha comunicato che il Consiglio di Circoscrizione nel corso dei lavori ordinari del 01.07.2014 ha espresso parere favorevole a maggioranza allegando l'ordine del giorno votato favorevolmente all'unanimità con cui si chiede che *"tutti i fondi derivati dal ribasso d'asta della realizzazione del campo da calcio in sintetico in via San Elisabetta siano utilizzati per la manutenzione e sistemazione dell'impiantistica delle strutture sportive di via Bisenzio"*;
- In data 3.07.2014 PG 180775 è pervenuta la nota da parte del Presidente della 4^ Circoscrizione con cui segnala la presenza di un errore di battitura nello schema di convenzione;
- In data 14.07.2014 PG 189843 è pervenuto lo schema di convenzione firmato dalla Ditta richiedente.



**Ciò premesso si procede alla relazione tecnica istruttoria della Variante n.1 al PIRUEA che si sottopone all'adozione.**

#### **INQUADRAMENTO TERRITORIALE E VERIFICA DELL'AMBITO DEL PIRU**

L'ambito della Variante n.1 al Piru coincide con l'ambito del PIRUEA approvato con DGRV 3972/2006 ovvero risulta delimitato su tre lati da via Roveggia, via Tevere, via Tirso e a sud-ovest dal confine con aree di proprietà di terzi.

#### **OGGETTO DELLA VARIANTE**

La variante di cui all'oggetto non incide sulle previsioni quantitative originariamente approvate e consiste principalmente:

- nella separazione dell'attività commerciale da quella residenziale e dei relativi parcheggi a standard primari, ovvero:
  - o l'area residenziale risulta ubicata nella parte sud-ovest dell'ambito costituita da quattro blocchi di altezza pari a 6 piani con accesso su via Tirso (e non su via Roveggia) con relativo parcheggio a standard primario;
  - o l'area commerciale è 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 a servizio del fabbricato commerciale. Detto parcheggio risulta contiguo con quello di pertinenza del campo da calcio;
- la 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) invece della realizzazione di una bocciofila, di un edificio destinato a spogliatoi e tribuna e di 1 campo da calcio da 9 giocatori.

Conseguentemente ai sensi dell' art.181 "Disciplina degli accordi di programma, dei PIRUEA, dei PUA, e PEEP approvati antecedentemente al presente PI" comma 3 lett. g) delle NTO del PI, alla Variante n.1 al Piruea si applica la disciplina urbanistica previgente.

#### **VAS**

La Giunta Regionale del Veneto, con deliberazione n. 1717 del 3.10.2013 ha preso atto e fatto proprio il 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 costituzionale dell'articolo 40, comma 1, della Legge della Regione Veneto 6.4.2012 n. 13, nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della Legge della Regione Veneto 26.6.2008 n. 4".

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.



L'iter della pratica in oggetto è il seguente:

- ~~adozione della Variante al PUA e del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e contestuale approvazione del progetto preliminare delle opere a contributo aggiuntivo con D.C.C.~~;
- tra l'adozione e l'approvazione sarà necessario che la Ditta invii lo screening VAS alla Regione Veneto ai sensi della DGRV 1717/13;
- approvazione della Variante n.1 al Piruea con D.G.C.;
- ai sensi del D.Lgs. 163/06 la Ditta in qualità di stazione appaltante dovrà occuparsi di redigere il progetto definitivo delle opere a contributo aggiuntivo, di reperire i relativi pareri dei Coordinamenti e dagli Enti interessati (es. CONI). Elaborati e pareri dovranno essere consegnati e protocollati presso il Coordinamento Pianificazione Territoriale;
- il progetto definitivo delle opere a contributo aggiuntivo, validato dal RUP e verificato dal ROP, sarà approvato con delibera di Giunta Comunale, ai sensi dell'art.7 comma 1 lett. c) del DPR 380/01 predisposta dal Coordinamento Pianificazione Territoriale. L'approvazione del progetto definitivo potrà avvenire anche contestualmente alla delibera di approvazione della Variante n.1 al Piruea;
- approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione e dello schema di convenzione con determina dirigenziale del Coordinamento Pianificazione Territoriale;
- stipula della convenzione urbanistica;
- rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e dell'autorizzazione ad attuare la Variante n.1 al Piruea da parte del Coordinamento Pianificazione Territoriale.

#### DATI RELATIVI AI SOGGETTI RICHIEDENTI

La superficie complessiva dell'ambito è pari a mq. 46.764,37 di cui:

- mq. 41.200,74 di proprietà esclusiva dei richiedenti il PUA catastalmente distinti al Catasto Terreni al Mapp.li 471-472-473- 474 Foglio 326;
- mq. 5.565 di proprietà comunale catastalmente distinti al Catasto Terreni al Mapp.li 456-457-458 Foglio 326.

La Variante mantiene la permuta di mq. 5.565 tra Comune e Ditta, come previsto dal PIRUEA approvato con DGRV 3972/2006. Detta permuta è già stata oggetto di approvazione con D.C.C. n.41 del 20.06.2006 del PIRUEA in ottemperanza dell'art.42 del D.Lgs. 267/2000.

#### DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALL'ISTANZA del 24/04/2013, 8/05/2013 e del 16/05/2014 e del 14/07/2014

| N    | Den.               | Data       | DESCRIZIONE                                                                                                           |
|------|--------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B/1  | T <sub>D</sub> 01  | 24/04/2013 | Inquadramento generale                                                                                                |
| B/2  | T <sub>D</sub> 02  | 24/04/2013 | Rilievo stato di fatto - profili                                                                                      |
| B/3  | T <sub>D</sub> 03  | 16/05/2014 | Dati stereometrici                                                                                                    |
| B/4  | T <sub>D</sub> 04  | 16/05/2014 | Viabilità - planivolumetrico                                                                                          |
| B/5  | T <sub>D</sub> 05A | 16/05/2014 | Reti tecnologiche                                                                                                     |
| B/6  | T <sub>D</sub> 06A | 16/05/2014 | Reti tecnologiche                                                                                                     |
| B/7  |                    | 24/04/2013 | Relazione tecnica illustrativa                                                                                        |
| B/8  | CME                | 16/05/2014 | Piano economico finanziario e quadro economico                                                                        |
| B/9  |                    | 8/05/2013  | Relazione di Compatibilità idraulica                                                                                  |
| B/10 |                    | 16/05/2014 | Dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di non incidenza ai sensi della DGR 3173 del 10.10.2006 |
| B/11 |                    | 14/07/2014 | Schema di convenzione                                                                                                 |
| F/1  | T <sub>D</sub> 07  | 16/05/2014 | Progetto preliminare opera contributo aggiuntivo interno all'ambito                                                   |
| F/2  | T <sub>D</sub> 08  | 16/05/2014 | Progetto preliminare opera contributo aggiuntivo esterno all'ambito                                                   |

### DATI DIMENSIONALI

PIRUEA APPROVATO DGR 3972 E VARIANTE N.1 AL PIRUEA

|                                                                                                     | PIRUEA APPROVATO<br>CON DGR 3972                                                           | VARIANTE N.1<br>AL PIRUEA                                                                                                  | Aumento/<br>diminuzione |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>SUPERFICI</b>                                                                                    |                                                                                            |                                                                                                                            |                         |
| Ambito di intervento totale                                                                         | Mq 46.764,37                                                                               | Mq 46.764,37                                                                                                               | =                       |
| Ambito di proprietà proponente                                                                      | Mq.41.200,74                                                                               | Mq.41.200,74                                                                                                               | =                       |
| Ambito comunale                                                                                     | Mq. 5.565                                                                                  | Mq. 5.565                                                                                                                  | =                       |
| Superficie fondiaria totale                                                                         | Mq. 17.405,49                                                                              | Mq. 21.144,66                                                                                                              | + mq.3.739,17           |
| Superficie fondiaria residenziale                                                                   | Mq. 6.119,53                                                                               | Mq. 4.703,25                                                                                                               | + mq.3.732,41           |
| Superficie fondiaria commerciale                                                                    |                                                                                            | Mq. 5.148,69                                                                                                               |                         |
| Superficie fondiaria accademia circense                                                             | Mq. 11.285,96                                                                              | Mq. 11.292,72                                                                                                              | + mq.6,76               |
| Superficie a standard primario a verde in cessione                                                  | Mq. 3.493,28                                                                               | Mq. 3.237,08                                                                                                               | -256,20                 |
| Superficie a standard primario a parcheggio res/comm in cessione o vincolo d'uso pubblico           | Mq. 2.459,01                                                                               | Mq. 4.371,77<br>(Mq. 3.414,15 + 957,62)                                                                                    | + 1.912,76              |
| Superficie a standard secondari totali a verde in cessione                                          | Mq. 4.474,55                                                                               | Mq. 4.582,39                                                                                                               | + 107,84                |
| Superficie a standard totali primari e secondari in cessione                                        | Mq. 10.426,84                                                                              | Mq. 12.191,24                                                                                                              | + 1.764,40              |
| Superficie aggiuntiva agli standard in cessione a verde                                             | Mq. 987,97                                                                                 | Mq. 0                                                                                                                      | -987,97                 |
| Superficie aggiuntiva agli standard in cessione onerosa (verde e parcheggi e sedime opera pubblica) | Mq. 12.137,25<br>(Mq. 3.271,70 parch.<br>+ mq. 2.800 campo da calcio + mq. 6.065,55 verde) | Mq. 6.659,53<br>(Mq. 3.632,34 parch.+<br>mq. 3.027,19 verde e<br>sedime spogliatoi.<br>Sedime spogliatoi di mq.<br>960,74) | -5.477,72               |
| Superficie pubblica totale verde e parcheggio                                                       | 23.552,06                                                                                  | 18.850,77                                                                                                                  | - 4.701,29              |
| Area per cabina elettrica                                                                           | 0                                                                                          | 134,83                                                                                                                     | + 134,83                |
| Aree stradali                                                                                       | Mq. 241,75                                                                                 | Mq. 1.069,4 (mq.549,50 marciapiede + mq.519,96 strada)                                                                     | + 827,71                |
| Aree totale in cessione                                                                             | Mq. 23.793,81                                                                              | Mq. 20.055,06                                                                                                              | -3.738,75               |





| <b>VOLUME E SLP</b>                                                                              |                                                                                                            |                                                                                                            |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Volume TOTALE massimo                                                                            | Mc. 75.148,61                                                                                              | Mc. 75.148,61                                                                                              | =      |
| Volume Residenziale                                                                              | Mc. 30.348,61<br>di cui mc.9.104,58 ERP                                                                    | Mc. 30.348,61<br>di cui mc.9.104,58 ERP                                                                    | =      |
| Volume commerciale                                                                               | Mc. 12.800,00                                                                                              | Mc.12.800,00                                                                                               | =      |
| Volume Accademia Circense                                                                        | Mc. 32.000,00                                                                                              | Mc. 32.000,00                                                                                              | =      |
| SLP residenziale                                                                                 | Mq. 10.375,59<br>di cui mq. mq. 3.112,67<br>ad ERP                                                         | Mq. 10.375,59<br>di cui mq. mq. 3.112,67<br>ad ERP                                                         | =      |
| SLP commerciale                                                                                  | Mq. 2.844,44                                                                                               | Mq. 2.844,44                                                                                               | =      |
| Abitanti teorici                                                                                 | 202,32 ab.                                                                                                 | 202,32 ab.                                                                                                 | =      |
| Volume residenziale previsto dall'ACCADEMIA CIRCENSE                                             | mc. 3.500<br>il relativo standard urbanistico I e II è soddisfatto all'interno del comparto dell'Accademia | mc. 3.500<br>il relativo standard urbanistico I e II è soddisfatto all'interno del comparto dell'Accademia | =      |
| <b>PIANI ED ALTEZZE</b>                                                                          |                                                                                                            |                                                                                                            |        |
| Piani comm/res.                                                                                  | n.5                                                                                                        | n.6 (res.)                                                                                                 | +      |
| Altezza max edificio comm/res.                                                                   | m.17,70                                                                                                    | m. 19 (res.)<br>m. 7 (comm.)                                                                               | +<br>- |
| Altezza max E1 (Acc. Circ.)                                                                      | m. 6,25                                                                                                    | m. 7                                                                                                       | +      |
| Altezza max E2 (Acc. Circ.)                                                                      | m. 3,75                                                                                                    | m. 7                                                                                                       | +      |
| Altezza max E3 (Acc. Circ.)                                                                      | m. 11,50                                                                                                   | m. 11,50                                                                                                   | =      |
| Altezza max E4 (Acc. Circ.)                                                                      | m. 13                                                                                                      | m. 18                                                                                                      | +      |
| Altezza max E5 (Acc. Circ.)                                                                      | m. 8,80                                                                                                    | m. 8,80                                                                                                    | =      |
| <b>% SUP. COPERTA - % SUPERFICIE INTERRATA LOTTO LIBERO -<br/>INDICE FONDARIO E TERRITORIALE</b> |                                                                                                            |                                                                                                            |        |
| Percentuale superficie coperta su fondiario comm/res.                                            | 46,51%                                                                                                     | 46,51% resid.<br>60% comm.                                                                                 | =<br>+ |
| Percentuale superficie coperta su fondiario Accademia circ.                                      | 37,08%                                                                                                     | 40%                                                                                                        |        |
| Superficie interrata lotto libero (extra - sagoma) comm/res.                                     | 72,53%                                                                                                     | 80% resid.<br>20% comm.                                                                                    | +<br>- |
| Superficie interrata lotto libero (extra - sagoma) accademia circense                            | Fino al 50%                                                                                                | Ammessa                                                                                                    | -      |
| indice fondiario                                                                                 | mc/mq 7,05 res/comm<br>mc/mq 2,84 acc. circ.                                                               | mc/mq 6,45 res.<br>mc/mq 2,49 comm.<br>mc/mq 2,83 acc. Circ.                                               | -      |
| indice territoriale                                                                              | mc/mq 1,82                                                                                                 | mc/mq 1,82                                                                                                 | =      |

### DATI DIMENSIONALI - VARIANTE N.1 AL PIRUEA

La Variante n.1 prevede:

|                                   |                                       |                                                             |
|-----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>CESSIONE DI AREE AL COMUNE</b> | STRADE E MARCIAPIEDI                  | mq. 1.069,46                                                |
|                                   | AREA PER CABINA ELETTRICA             | mq. 134,83                                                  |
|                                   | PARCHEGGI                             | mq. 4.589,96<br>(mq. 957,62 + mq. 3.632,34)                 |
|                                   | VERDE                                 | mq. 10.846,66<br>(mq. 3.237,08+ mq. 4.582,39 + mq.3.027,19) |
|                                   | TOTALE PARZIALE (CESSIONE)            | mq. 16.640,91                                               |
| <b>VINCOLO D'USO PUBBLICO</b>     | PARCHEGGI                             | mq. 3.414,15                                                |
| <b>SUPERFICIE PRIVATA</b>         | SUPERFICIE DESTINATA ALL'EDIFICAZIONE | mq. 21.144,66<br>(mq. 4.703,25+ mq. 5.148,69+mq.11.292,72)  |
|                                   | TOTALE                                | 41.200,74                                                   |

L'ambito ricomprende mq.5.565 comunali oggetto di permuta con il Comune e sistemati dalla Ditta proponente a campo sportivo con la presente Variante n.1 al PIRUEA.

### SCHEMA SINOTTICO DATI RILEVANTI

|                                                                                      | <b>PIRUEA APPROVATO<br/>CON DGR 3972</b>                                                   | <b>VARIANTE N.1</b>                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>ST</b>                                                                            | mq. 41.200,74 e mq. 5.565 comunali                                                         | mq. 41.200,74 e mq. 5.565 comunali                           |
| <b>VOLUME Residenziale</b>                                                           | mc. 30.348,61 di cui mc.9.104,58 ERP                                                       | mc. 30.348,61 di cui mc.9.104,58 ERP                         |
| <b>VOLUME Commerciale</b>                                                            | mc. 12.800                                                                                 | mc. 12.800                                                   |
| <b>VOLUME ACCADEMIA CIRCENSE</b>                                                     | mc. 32.000                                                                                 | mc. 32.000                                                   |
| <b>VOLUME totale di progetto</b>                                                     | mc. 75.148,61                                                                              | mc. 75.148,61                                                |
| <b>SLP Commerciale</b>                                                               | Mq. 2.844,44                                                                               | Mq. 2.844,44                                                 |
| <b>SLP Residenziale</b>                                                              | Mq. 10.375,59 di cui mq. 3.112,67 ad ERP                                                   | Mq. 10.375,59 di cui mq. 3.112,67 ad ERP                     |
| <b>Abitanti insediabili</b>                                                          | n. 202,32 ab.                                                                              | n. 202,32 ab.                                                |
| Tipologie costruttive                                                                | Un unico corpo edilizio di cui il piano terra commerciale e i piani superiori residenziali | Piastra commerciale e quattro corpi edilizi per la residenza |
| <b>Città pubblica (Cessione verde, parcheggio, strade e sedime cabina elettrica)</b> | Mq. 23.793,81                                                                              | Mq. 16.640,91                                                |
| <b>Città pubblica (vincolo d'uso pubblico parcheggio)</b>                            | 0                                                                                          | Mq. 3.414,15                                                 |



|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tipologie aree per servizi (standard)</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>verde</b>                                            | Mq. 17.821,35                                                                                                                                                                                                                                                        | Mq. 10.846,66                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>parcheggi</b>                                        | Mq. 5.730,71                                                                                                                                                                                                                                                         | Mq. 8.004,11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TOTALE aree per servizi (standard)</b>               | Mq. 23.552,06                                                                                                                                                                                                                                                        | Mq. 18.850,77                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>TOTALE aree in cessione o vincolo d'uso pubblico</b> | Mq. 23.793,81                                                                                                                                                                                                                                                        | Mq. 20.055,06                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>OPERA PUBBLICA</b>                                   | Euro 1.273.360,20<br>Campo da calcio da 9 giocatori<br>Tribuna con spogliatoi<br>Bocciofila<br>Opere di urbanizzazioni secondarie<br>Costo attrezzature in aggiunta agli standard su area venduta all'A.C.<br>Realizzazione di parcheggio in aggiunta agli standard. | Mq. 1.410.342,73<br>Campo da calcio da 11 giocatori spogliatoi<br>Rifacimento del manto relativo al campo da calcio ubicato a Santa Lucia in erba sintetica<br>Opere di urbanizzazioni secondarie<br>Costo attrezzature in aggiunta agli standard su area venduta all'A.C.<br>Realizzazione di parcheggio in aggiunta agli standard. |

#### VERIFICA STANDARD URBANISTICO

Le dotazioni minime di standard urbanistico dovute sono le seguenti:

#### DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI: RESIDENZIALE

| Standard minimo di legge |                              |                               |                               |
|--------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Volume                   | Abitanti insediabili (V/150) | Dotazione minima di legge     |                               |
| Mc. 30.348,61            | 202,32                       | Parcheggio 3,50 mq/ab         | $202,32 \times 3,5 = 708,12$  |
|                          |                              | Verde 8 mq/ab                 | $202,32 \times 8 = 1.618,56$  |
|                          |                              | Standard secondario 19 mq/ab  | $202,32 \times 19 = 3.844,08$ |
|                          |                              | <b>Totale residenziale mq</b> | <b>6.170,76</b>               |

#### DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI: COMMERCIALE

| Standard minimo di legge      |                           |                 |
|-------------------------------|---------------------------|-----------------|
| Superficie lorda di pavimento | Dotazione minima di legge |                 |
| 2.844,44                      | 1 mq/1 mq                 |                 |
|                               | <b>Totale comm. mq</b>    | <b>2.844,44</b> |

Le dotazioni di servizi previste dalla Variante n.1 al PIRUEA risultano assolvere lo standard dovuto come di seguito evidenziato:



| <b>DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI RESIDENZIALE</b> |                     |                      |
|---------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
|                                                   | STANDARD DOVUTO     | STANDARD DI PROGETTO |
| Parcheggio                                        | Mq. 708,12          | Mq. 957,62           |
| Verde primario                                    | Mq. 1.618,56        | Mq. 3237,08          |
| Verde secondario                                  | Mq. 3.844,08        | Mq. 4.582,39         |
| <b>TOTALE</b>                                     | <b>Mq. 6.170,76</b> | <b>Mq. 8.777,09</b>  |

| <b>DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI COMMERCIALE</b> |                 |                      |
|--------------------------------------------------|-----------------|----------------------|
|                                                  | STANDARD DOVUTO | STANDARD DI PROGETTO |
| Parcheggio                                       | Mq. 2.844,44    | Mq. 3.414,15         |

Oltre allo standard sopra riportato la Variante n.1 al PIRUEA prevede la cessione a titolo di contributo aggiuntivo di mq. 6.659,53 di cui mq. 3.632,34 a parcheggio e mq. 3.027,19 a verde.

### **DESCRIZIONE DEL PLANOVOLUMETRICO**

La Variante n.1 al PIRUEA prevede:

- lo sviluppo dell'area destinata all'Accademia Circense nella parte nord-ovest dell'ambito in cui è prevista l'ubicazione di una volumetria pari a mc. 32.000 con altezze variabili da m. 7 a m. 18;
- lo sviluppo dell'area destinata alla residenza nella parte sud-ovest dell'ambito con quattro blocchi di altezza pari a 6 piani per una volumetria pari a mc. 30.348,61 con accessibilità da via Tirso. La soluzione inoltre prevede la realizzazione di un parcheggio destinato allo standard primario residenziale in prossimità a tale area;
- lo sviluppo dell'area commerciale nella parte sud-est dell'ambito in un unico corpo edilizio di altezza massima m. 7, con accessibilità da via Roveggia per una volumetria pari a mc. 12.800,00 ed SLP mq. 2.844,44. Il relativo parcheggio urbanistico viene previsto nella parte nord dell'area privata commerciale;
- la città pubblica costituita da verde pubblico, da parcheggi e da campo da calcio con relativa palazzina spogliatoi è ubicata prevalentemente nella parte centrale dell'ambito, accessibile principalmente da via Tevere e con accessibilità pedonale da via Tirso e da Via Roveggia.

In merito alla destinazione commerciale, nel PIRUEA approvato con DGRV 3972/06 è stato esclusivamente specificato il dato relativo alla volumetria e alla SLP senza alcun riferimento ai limiti dimensionali riferiti alla superficie di vendita.

### **SOTTOSERVIZI**

In merito ai sottoservizi, la variante n.1 prevede:

- l'impianto di illuminazione pubblica lungo il marciapiede ed il parcheggio di via Tirso e illuminazione dell'area a verde pubblico e del parcheggio pubblico commerciale e residenziale;
- l'impianto di raccolta e smaltimento acque meteoriche attraverso caditoie, pozzi perdenti e trattamento di prima pioggia per le zone a parcheggio;
- collegamenti alla rete di distribuzione idrica, gas metano, elettrica e telefonica;
- collegamento alla fognatura per lo smaltimento delle acque nere.

### **BENEFICI A FAVORE DEL COMUNE:**

#### **previsti dal PIRU approvato con DGRV 3972/06**

- realizzazione attrezzature del verde II (mq. 4474,55)  
€ 124.800,00

#### **previsti dalla Variante n.1 al Piru**

- realizzazione attrezzature del verde II (mq. 4.582,39)  
€ 185.252,00





- realizzazione spogliatoi e tribuna  
€ 316.449,20
- realizzazione attrezzature sportive in aggiunta  
agli standards su area venduta all'A.C.  
(6065,55 mq x 20 €/mq)  
€ 121.311,00
- realizzazione di parcheggio in aggiunta  
agli standards (3.271,70 mq x 60,00 /mq)  
€ 196.302,00
- realizzazione di un campo da calcio con squadre  
da 9 giocatori (2.800,00 mq x 30,00 /mq)  
€ 84.000
- realizzazione bocciolina  
€ 430.498,00
- Vendita Area all'Amministrazione Comunale  
mq.12.137,25 x 25€/mq = € 303.431,25

**Totale € 1.576.791,45**

- realizzazione spogliatoi  
€ 313.660,78
- realizzazione attrezzature sportive in aggiunta  
agli standards su area venduta all'A.C.  
(960,74 mq x 20,00/mq)  
€ 19.214,80
- realizzazione di parcheggio in aggiunta  
agli standards (3.632,34mq x 38,00 /mq)  
€ 138.028,92
- realizzazione di un campo da calcio da 11  
giocatori  
€ 284.186,23
- rifacimento del manto del campo da calcio a  
Santa Lucia in erba sintetica  
€ 470.000
- Vendita Area all'Amministrazione Comunale  
mq.6.659,53 x 25€/mq = € 166.488,25

**Totale € 1.576.830,98**

Il Piruea prevedeva:

- **€ 1.273.360,20** corrispondente al valore delle opere realizzate;
- **€ 303.431,25** corrispondente alla cessione onerosa delle aree.

Il totale di queste due voci è di **€ 1.576.791,45**.

La Variante n.1 al Piruea prevede:

- **€ 1.410.342,73** corrispondente al valore delle opere realizzate;
- **€ 166.488,25** corrispondente alla cessione onerosa delle aree.

Il totale di queste due voci è di **€ 1.576.830,98**.

**Come sopra evidenziato l'importo complessivo dei benefici a favore del Comune di Verona previsto dalla Variante n.1 risulta lievemente superiore al Piruea approvato.**

#### **QUADRO RIASSUNTIVO:**

Considerato che l'importo dei benefici a favore del Comune risulta superiore rispetto al contributo aggiuntivo calcolato in Euro 1.006.330,89, la differenza, sia nel PUA approvato che nella presente Variante, viene considerata a scomputo degli oneri.

##### Piru approvato con DGRV 3972/06

€ 1.273.360,20 (opere previste) +  
€ 303.431,25 (Valore aree cedute) =  
€ 1.576.791,45 (Totale)

€ 1.576.791,45 -  
€ 1.145.455,89 (contri. dovuto e permuta) =  
€ 431.335,56 (a scomputo oneri di urban.)

##### Variente n.1 al Piru approvato

€ 1.410.342,73 (opere previste) +  
€ 166.488,25 (Valore aree cedute) =  
€ 1.576.830,98 (Totale)

€ 1.576.830,98 -  
€ 1.145.455,89 (contr. dovuto e permuta)  
€ 431.375,09 (a scomputo oneri di urban.)

#### **VALUTAZIONI**

Si condividono le valutazioni effettuate in merito al beneficio pubblico a favore del Comune dato che l'importo complessivo di detto beneficio, comprensivo del valore delle opere realizzate e delle aree cedute al Comune, è lievemente superiore rispetto al PIRUEA approvato con DGRV 3972 del 12 dicembre 2006.

Si prende atto che la Variante prevede la permuta di aree tra Comune e Ditta, come riportato nel PIRUEA approvato. Detta permuta è stata oggetto di approvazione con D.C.C. n.41 del 20.06.2006 del PIRUEA;

Si dà atto che la verifica di assoggettabilità a VAS prenderà avvio nel momento successivo all'adozione del PUA e si concluderà con il parere della Commissione Regionale VAS. Pertanto, a





**Comune  
di Verona**

Coordinamento Pianificazione Territoriale

seguito della comunicazione da parte del Comune della avvenuta adozione del PUA, la documentazione sarà trasmessa direttamente alla competente struttura regionale a cura della Ditta Richiedente. La verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, è presupposto per l'approvazione del PUA.

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.

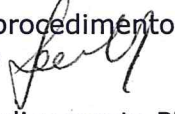
Tutto ciò premesso, si esprime parere favorevole e di conformità alle norme ed agli strumenti urbanistici. Si ritiene pertanto che la VARIANTE N.1 descritto in premessa, sia meritevole di approvazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004, e come composto dalla documentazione sopracitata.

Data 16.07.2014

Il tecnico istruttore

Arch. Michela Bertoncelli 

Il responsabile del procedimento

Dott. Sonia Braggio 

Il dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale

Arch. Mauro Grison 