

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 428

Seduta del giorno 20 dicembre 2018

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

PRESIEDE
FEDERICO SBOARINA

RELATORE
SEGALA ILARIA

ASSISTE
GIOVANNI CAINERI

Oggetto: URBANISTICA – PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 714_646 - QUINZANO LOCALITÀ MONSEL, VIA ARE ZOVO – APPROVATO CON PROVVEDIMENTO DEL COMMISSARIO AD ACTA DEL 23/12/2005, IN ESECUZIONE DELLA SENTENZA N.3850/2005 DEL TAR VENETO. DITTA: SOC. BORGO DEGLI ULIVI SRL. RICHIEDENTI: SOC. BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA. PROROGA AI SENSI DELL'ART. 20/COMMA 11 DELLA L.R. N. 11/2004. PROVVEDIMENTI

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- Il Comune di Verona è dotato di PAT, approvato con deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007 e di Piano degli Interventi (P.I.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011. In data 16 febbraio 2017, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8, è stata approvata la Variante n. 22 al PI emendata ed immediatamente eseguibile, pubblicata in data 2 marzo 2017 ed efficace dal 17/03/2017. In data 20.01.2017 con deliberazione consiliare n. 1 e successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 21.06.2018 ha adottato la Variante n. 23 al PI attualmente in salvaguardia;
- 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, comma 4, lett. b e al comma 5, lett. b *“disposizioni transitorie”*, che *“sono fatti salvi i procedimenti in corso alla data di entrata in vigore della presente legge”* intendendo per procedimenti in corso *“nel caso di piani urbanistici attuativi, i procedimenti già avviati con la presentazione al comune della proposta corredata dagli elaborati necessari ai sensi dell'articolo 19, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11”*. Le nuove disposizioni di cui alla L.R. n. 14/2017 non incidono sul PUA, vista la convenzione stipulata il 07-03-2006, in data antecedente il 06-06-17;
- Con deliberazione di Giunta n. 189 del 08/06/2005 è stato adottato il PUA e con provvedimento del Commissario ad acta del 23/12/2005, in esecuzione della sentenza n. 3850/2005 del TAR Veneto, il PUA è stato definitivamente approvato;
 - con determina dirigenziale n. 1301 del 06/03/2006 è stato approvato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione del PUA sul quale è stata rilasciata l'Autorizzazione paesaggistica n. 215 del 22/02/2006;
 - in data 07/03/2006, notaio Bernardelli, racc. 19500 racc. 7454, è stata stipulata in atto pubblico la convenzione urbanistica del PUA che prevede, tra l'altro: la garanzia per l'adempimento degli obblighi previsti pari all'importo presunto dei lavori quantificato in Euro 105.000,00; l'avvenuta cessione degli immobili destinati a strada di PRG e parte a nuovo tornante, per complessivi mq. 9.810 catastali (mq. 8.547+ mq. 1.263); il vincolo ad uso pubblico delle aree destinate a standard a parcheggio e verde attrezzato per complessivi mq. 1.511 catastali (mq. 787+ mq. 724); il versamento dell'importo di Euro 135.160,00 in luogo della cessione per di aree per urbanizzazione secondaria non reperite pari a mq. 4.332;
 - in data 18/03/2006 è stata rilasciata l'Autorizzazione a lottizzare e contestuale permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, il cui inizio lavori è stato comunicato dalla Ditta con nota PG 70045 del 20/03/2006;
 - con successivi provvedimenti della competente Direzione Edilizia Privata sono stati rilasciati il permesso a costruire per la realizzazione dei fabbricati (n. 06.03/2132/2007) con inizio dei lavori in data 04/04/2008, nonché la successiva variante (n. 06.03/601/2010);
 - in data 09/11/2018 PG 356524 è pervenuta istanza di proroga del PUA ai sensi dell'art. 20 comma 11 della L.R. n. 11/2004;
 - e motivazioni addotte dall'attuale proprietario a supporto della richiesta quinquennale di proroga del PUA sono motivate come di seguito:

- la crisi dell'originaria soc. Costruzioni Generali Adige srl riconducibile alla crisi in cui versa il mercato immobiliare dal 2009, che di fatto ha causato la sospensione dei lavori sia delle opere di urbanizzazione che degli immobili ultimati al grezzo;
- l'ammissione della Società lottizzante alla procedura di concordato Preventivo, richiesta in data 13/02/2015 ed omologata in data 10/04/2018;
- le compravendite notarili del 14/06/2018 che hanno individuato nella Soc. Banca Popolare dell'Alto Adige Spa quale nuova proprietà del compendio;
- l'intenzione della nuova proprietà a dar corso al completamento del Piano di Lottizzazione sia per la parte edilizia che delle opere di urbanizzazione;
- la necessità di ulteriore disponibilità temporale vista l'imminente scadenza della validità del PUA a far data dal 22/12/2018;
- a rafforzare tale volontà è pervenuta nota integrativa in data 17/12/2018 PG 403898 con la quale la proprietà dichiara che non intende avvalersi di alcuna norma che permetta l'applicazione di bonus di aumento volumetrico e di SUL, compreso lo strumento legislativo denominato "Piano Casa" e si impegna a non realizzare interventi che comportino aumento di volume e di SUL rispetto a quanto attualmente esistente;

Rilevato che:

- la scadenza decennale di validità del PUA, come prorogata ex lege, è prevista per il 22/12/2018;
- il comma 11 dell'art. 20 della L.R. 11/2004 recita:
"11. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.";
- la garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, depositata in sede di stipula (rif. Art. 4 - Cauzione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria) ed agli atti per un valore di Euro 105.000,00, risulta prestata dall'originario soggetto attuatore;
- la richiesta di proroga agli atti (PG 356524 del 09/11/2018 e integrazione del 17/12/2018 PG 403898) è stata depositata dall'attuale proprietario;

Considerato che:

- il mancato rilascio della proroga al PUA comporterebbe la necessità di istruire una nuova istanza di PUA avente ad oggetto quanto sino ad oggi realizzato sia per le opere di interesse pubblico che per la parte fondiaria, in quanto diritti edificatori confermati dal vigenti P.I.;
- il nuovo Soggetto Attuatore ha dichiarato la sua volontà di definire l'intervento così come convenzionato e con esplicita rinuncia ad ulteriore volumetria e SUL in applicazione di disposizioni nazionali e regionali che assegnano bonus volumetrici;
- il completamento delle opere sin qui realizzate necessita di rilascio di nuovi permessi a costruire;
- rispetto ad un nuovo iter di PUA a conferma di quanto convenzionato ed autorizzato, sussiste l'interesse pubblico a dare completezza ad un intervento di un'area ad oggi di fatto abbandonata e da riqualificare con l'ultimazione dell'intervento previsto. L'accoglimento dell'istanza comporterà il perfezionamento in atto pubblico della convenzione stipulata in relazione agli obblighi del Soggetto Attuatore;

Visti:

- la Legge Urbanistica n.1150/1942, modificata e integrata dalla legge n.765/1967;

- la Legge Regionale Veneto 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- 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 3.10.2013;
- il Piano di Assetto del Territorio approvato con Delibera 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; la Variante n. 22 al PI approvata in data 16 febbraio 2017 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 emendata ed immediatamente eseguibile, pubblicata in data 02 marzo 2017 ed efficace dal 17 marzo 2017 e la Variante n. 23 al PI adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 21.06.2018;
- il Regolamento Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 16 marzo 2012;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 96/1978 e succ. mod. ed integrazioni;
- il vigente Statuto Comunale;
- il D.Lgs 33/2013;
- il Parere Tecnico Istruttorio allegato alla presente;

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

Rilevato il disposto dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004, comma 11 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. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 e precisamente:

- che in data 17/12/2018 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 RESPONSABILE
DELLA DIREZIONE PROGETTAZIONE
URBANISTICA ATTUATIVA

f.to arch. Paolo Boninsegna

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
DELL'UNITÀ ORGANIZZATIVA
AMMINISTRATIVA URBANISTICA ERS – PEEP f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

- che in data 19/12/2018 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 concedere la proroga di ulteriori cinque anni ai sensi dell'art. 20 comma 11 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, subordinatamente alla costituzione di un vincolo "non edificandi" - da trasciversi ex art. 2645 cod. civ. a cura e spese della società Banca Popolare dell'Alto Adige spa – in misura superiore alla volumetria ed alla SUL già assentite ed esistenti ed al rinnovo della garanzia di cui all'art. 4 dell'originaria convenzione;
- 3) di dare atto che tale proroga determina l'integrazione in atto pubblico della convenzione stipulata in data 07/03/2006, notaio Bernardelli, racc. 19500 racc. 7454, nei sensi di cui sopra mediante aggiornamento delle premesse e dell'art. 2 "OBBLIGHI DEL LOTTIZZANTE" aggiungendo un nuovo capoverso con la seguente dicitura: *"La Ditta ha costituito vincolo "non edificandi" - trascritto ex art. 2645 cod. civ. a sua cura e spese – in misura superiore alla volumetria ed alla SUL già assentite ed esistenti con atto in data _____", nonché delle indicazioni all'art. 4 delle nuove garanzie prestate dalla Banca Popolare dell'Alto Adige spa in sostituzione delle precedenti;*
- 4) di dare atto che il collaudo dell'opera e quindi la relativa contabilizzazione verrà effettuata nell'anno 2022;
- 5) di autorizzare il Dirigente della Progettazione Urbanistica Attuativa ad intervenire alla stipula della convenzione integrativa con la ditta attuatrice o suoi successori od aventi causa, di cui al punto 3) che precede, ed 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;
- 6) di stabilire, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20/2012, che il termine ultimo per la sottoscrizione in forma di atto pubblico della convenzione urbanistica di cui sopra è 120 giorni dalla data di entrata in vigore del Piano;
- 7) di dichiarare, a voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000.

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

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

IL SINDACO
Firmato digitalmente da:
FEDERICO SBOARINA

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente da:
GIOVANNI CAINERI