



**Comune
di Verona**

Pianificazione e Progettazione Urbanistica

PdL n. 7140670

Istanza proroga PdL P.G. 180730 del 24 giugno 2020

**Parere Tecnico Istruttorio
Allegato sub. A**

DENOMINAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE (PdL): PdL n. 7140670, denominato "PUA IN LOCALITA' LA RIZZA - DITTA SIMCOST GROUP S.R.L.", sito in Strada La Rizza, loc. La Rizza

SOGGETTO ATTUATORE: SIMCOST GROUP S.R.L.

APPROVAZIONE PdL: D.G.C. n. 445 del 29 dicembre 2011

ENTRATA IN VIGORE PdL: 15 febbraio 2012 (15 giorni dopo la pubblicazione, avvenuta in data 31 gennaio 2012 - punto 6 della D.G.C. n. 445/2011)

CONVENZIONE URBANISTICA: sottoscritta in data 20 febbraio 2013 con atto del dott. Luca Paolucci, Notaio in Sona (VR), rep. n. 29335, racc. n. 22352, registrato e trascritto a Verona il 18 marzo 2013 al n. 6456 R.P. e al n. 9858 R.G.

ATO: 10

CIRCOSCRIZIONE: 5^a

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: arch. Chiara Tassello

TECNICO ISTRUTTORE: arch. Barbara Ceschi

Con nota P.G. 180730 del 24 giugno 2020, la società Simcost Group s.r.l. ha depositato, presso l'Ufficio, la richiesta, ai sensi dell'art. 20, comma 11 della L.R. n. 11/2004, di proroga di anni 5 dei termini di validità del Piano di Lottizzazione (PdL) n. 7140670, denominato "PUA IN LOCALITA' LA RIZZA - DITTA SIMCOST GROUP S.R.L.", sito in Strada La Rizza, loc. La Rizza.

Premesso che:

- con deliberazione n. 445 del 29 dicembre 2011, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune in data 31 gennaio 2012, efficace dal 15 febbraio 2012, la Giunta comunale ha approvato il PUA/Piano di Lottizzazione n. 7140670 denominato "PUA IN LOCALITA' LA RIZZA - DITTA SIMCOST GROUP S.R.L.", sito in Strada La Rizza, proposto dalla società Simcost Group s.r.l.;
- il PdL approvato, di superficie catastale pari a 10.471 mq, individua n. 3 lotti edificabili a destinazione residenziale, per un volume complessivo massimo di 5.990 mc. Le tipologie degli edifici ammesse sono case singole o doppie, con numero di piani abitabili 2 più sottotetto (altezza massima edifici pari a 8,50 m). Le Opere di urbanizzazione primaria previste consistono sostanzialmente nella realizzazione di una nuova strada di penetrazione posta a sud

Comune di Verona

Pianificazione e Progettazione Urbanistica

Via Pallone, 9 – 37121 Verona

Tel. 045 807.7535 – Fax 045 807.7511

E-mail urbanistica@comune.verona.it

Casella PEC urbanistica@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO V65U24



dell'ambito di piano, accessibile da Strada La Rizza, di un'area a verde pubblico (401 mq), alcuni parcheggi pubblici con verde di arredo e sottoservizi (fognatura, acquedotto, acque meteoriche, energia elettrica, illuminazione pubblica, gas, dati e telefonia);

- in data 6 agosto 2012 con P.G. 181535 e con integrazione del 23 agosto 2012 P.G. 193364 e del 20.09.2012 P.G. 215525, la Ditta Simcost Group s.r.l. ha presentato istanza di Permesso di costruire relativo al progetto definitivo delle Opere di urbanizzazione primaria previste nell'ambito del PdL e al progetto definitivo delle Opere sostitutive della monetizzazione della mancata cessione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria;
- in data 7 febbraio 2013, con Determinazione dirigenziale n. 545, a seguito dell'esame dell'istanza di PdC sopra richiamata, è stato approvato lo schema di convenzione relativo al PdL e, con prescrizioni, il progetto definitivo delle Opere di urbanizzazione primaria e delle Opere sostitutive alla monetizzazione;
- in data 20 febbraio 2013 è stata stipulata tra il Comune e la società Simcost Group s.r.l. la convenzione urbanistica, con atto del dott. Luca Paolucci, Notaio in Sona (VR), rep. n. 29335, racc. n. 22352, registrato e trascritto a Verona il 18.03.2013 al n. 6456 R.P. e al n. 9858 R.G.; tale convenzione regola l'attuazione sia delle Opere di urbanizzazione primaria che delle Opere sostitutive della monetizzazione;
- in data 27 marzo 2013 con P.G. 92990, è stato rilasciato con prescrizioni il Permesso di costruire per l'esecuzione delle Opere di urbanizzazione e delle Opere sostitutive alla monetizzazione;
- in data 27 marzo 2013 con P.G. 93006, è stata rilasciata l'Autorizzazione all'attuazione del PdL in oggetto;
- in data 20 maggio 2013, nei termini previsti, la Ditta ha comunicato l'inizio dei lavori delle Opere di urbanizzazione primaria all'interno dell'ambito previste dal Permesso di costruire P.G. 92990/2013;
- le opere non sono state eseguite nei termini previsti per l'efficacia temporale del Permesso di costruire P.G. 92990/2013 che risulta ad oggi decaduto di diritto ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. n. 380/01 e dell'art. 6 della convenzione urbanistica;
- in data 1 aprile 2020 P.G. 107869 e in data 2 aprile 2020 P.G. 108082-108090-108181-108224, la società Simcost Group s.r.l. ha depositato presso l'Ufficio una nuova istanza di Permesso di costruire per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione primaria previste dal PdL in oggetto, ad oggi in fase istruttoria;
- per quanto riguarda le Opere sostitutive alla monetizzazione previste dal PdL, in ragione del tempo trascorso dall'approvazione del piano e del progetto definitivo, su richiesta dell'Ufficio, sono ad oggi in corso alcune verifiche e valutazioni da parte della Ditta.

Nella richiesta di proroga P.G. 180730 del 24 giugno 2020, viene precisato che:

- la società Simcost Group s.r.l. è unica proprietaria dell'area interessata dall'ambito di piano, distinta catastalmente al Foglio 394 Mappale n. 103; tale società è la medesima intestataria del PdL e sottoscrittrice della convenzione urbanistica del 20 febbraio 2013;
- le difficoltà economiche della società nel pieno della crisi del 2011 non hanno consentito di attuare il PdL con l'esecuzione delle Opere di urbanizzazione e la vendita dei lotti edificabili;
- la volontà della società di attuare quanto è stabilito con la convenzione urbanistica sopra richiamata e di concludere in tempi brevi le opere ivi previste, hanno portato la società a depositare, entro i termini di validità del PdL, in data 1 aprile 2020 con P.G. 107869 e in data 2 aprile 2020 con P.G. 108082-108090-108181-108224, una nuova istanza di Permesso di Costruire delle Opere di urbanizzazione primaria previste dal PdL;
- valutati i tempi di legge per il rilascio del nuovo Permesso di costruire e i tempi di realizzazione ed edificazione dei lotti, si presenta la necessità di richiedere, nei termini di legge previsti dalla L.R. n. 11/2004, una proroga di anni 5 dei termini di validità del Piano di Lottizzazione (PdL) n. 7140670, al fine di poter attuare quanto previsto dalla convenzione urbanistica sottoscritta.



CONCLUSIONI

Evidenziato che:

- il PdL è tuttora vigente ai sensi della L.R. n. 11/2004, essendo efficace fino al 15 febbraio 2022;
- l'istanza di proroga di anni 5 dei termini di validità del PdL del 18 giugno 2020, P.G. 174333 è presentata dalla società proprietaria Simcost Group s.r.l. ai sensi dell'art. 20, comma 11 della L.R. n. 11/2004, prima della scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano come previsto dall'art. 20, comma 8 della L.R. n. 11/2004;
- la scadenza del PdL, prevista per il 15 febbraio 2022, sarebbe pertanto prorogata, inderogabilmente, al 15 febbraio 2027.

Considerato:

- quanto precisato dalla Ditta e soprariportato;
- che le tempistiche di rilascio del nuovo Permesso di costruire, i tempi di realizzazione delle opere previste e i termini di efficacia del nuovo titolo abilitativo (3 anni) superano i termini di validità del PdL (15 febbraio 2022);
- gli obblighi della convenzione urbanistica sottoscritta in data 20 febbraio 2013, che regola l'attuazione delle Opere di urbanizzazione primaria e delle Opere sostitutive della monetizzazione, permangono;
- il comma 11 dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 che recita: *“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.”*

si esprime parere favorevole all'accoglimento dell'istanza P.G. 180730 del 24 giugno 2020 di proroga di anni cinque ai sensi dell'art. 20, comma 11 della L.R. n. 11/2004 della validità del PdL n. 7140670 “PUA IN LOCALITA' LA RIZZA - DITTA SIMCOST GROUP S.R.L.”, ovvero inderogabilmente, fino al **15 febbraio 2027**.

Il perfezionamento dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere determinerà l'aggiornamento degli importi a bilancio.

Si sottopone alla Giunta Comunale.

Verona, 08 luglio 2020

Il tecnico istruttore

arch. Barbara Ceschi

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 85/2005 s.m.i.)

Il Responsabile del Procedimento

arch. Chiara Tassello

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 85/2005 s.m.i.)

Il Dirigente della Direzione Pianificazione e Progettazione Attuativa

arch. Arnaldo Toffali

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 85/2005 s.m.i.)