

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 669

Seduta del giorno 09 giugno 2022

SBOARINA FEDERICO	Assente
ZANOTTO LUCA	Presente
BIANCHINI STEFANO	Presente
BRIANI FRANCESCA	Presente
MAELLARE MARIA DANIELA	Presente
PADOVANI MARCO	Presente
RANDO FILIPPO	Presente
SEGALA ILARIA	Presente
SPAGNOL NICOLA	Presente
TOFFALI FRANCESCA	Presente
ZAVARISE NICOLO'	Presente

PRESIEDE
LUCA ZANOTTO

RELATORE
SEGALA ILARIA

ASSISTE
CORRADO GRIMALDI

Oggetto: PUA - PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 7140670 "PUA IN LOCALITA' LA RIZZA - DITTA SIMCOST GROUP S.R.L.", SITO IN STRADA LA RIZZA, ATO 10 - CIRC. V, APPROVATO CON DGC N. 445/2011. DITTA LOTTIZZANTE: SIMCOST GROUP S.R.L.. MODIFICA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA PER IL MANTENIMENTO IN PROPRIETA' PRIVATA, CON VINCOLO DI USO PUBBLICO A FAVORE DEL COMUNE, DI UNA PORZIONE DI STRISCIA DI VERDE DI ARREDO STRADALE E RATEIZZAZIONE DELLA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (CUP I31B11000520007).

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Verona è dotato di Piano Regolatore Comunale, articolato nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con deliberazione di Giunta regionale n. 4148 del 18 dicembre 2007 e Variante approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 27 del 10 giugno 2021 di adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo di cui alla legge regionale n. 14/2017 e nel Piano degli Interventi (PI) approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 e successive varianti;
- con deliberazione n. 445 del 29 dicembre 2011, la Giunta comunale ha approvato, ai sensi della legge regionale n. 11/2004, il 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, corredato del progetto preliminare delle Opere di urbanizzazione primaria in ambito;
- con determinazione dirigenziale n. 545 del 7 febbraio 2013 è stato approvato lo schema di convenzione urbanistica relativo al PdL e sono stati approvati i progetti definitivi delle Opere di urbanizzazione primaria e delle Opere sostitutive alla monetizzazione previste dal PdL;
- in data 20 febbraio 2013 è stata stipulata la convenzione urbanistica del PdL 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.;
- in data 27 marzo 2013 è stato rilasciato alla Ditta lottizzante il Permesso di costruire P.G. n. 92990 per l'esecuzione delle Opere di urbanizzazione primaria e delle Opere sostitutive della monetizzazione; tale permesso è decaduto per decorrenza dei termini ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. n. 380/01 e dell'art. 6 della convenzione urbanistica sottoscritta, senza che la Ditta lottizzante abbia iniziato le opere;
- con deliberazione n. 259 del 4 agosto 2020, la Giunta comunale ha prorogato, ai sensi dell'art. 20, comma 11, della legge regionale n. 11/204 s.m.i., la validità del PdL di 5 anni, ovvero fino al 15 febbraio 2027;
- in data 1 aprile 2020, con nota P.G. 107869, e in data 2 aprile 2020, con note P.G. 108082-108090-108181-108224, la Ditta lottizzante ha depositato nuova istanza di Permesso di costruire per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria del PdL; per quanto concerne le opere sostitutive alla monetizzazione, in data 11 giugno 2021 con P.G. 196612, la Ditta lottizzante ne ha richiesto, motivatamente, la monetizzazione in luogo della realizzazione prevista dall'art. 9 convenzione urbanistica sottoscritta;
- con deliberazione n. 363 del 21 settembre 2021, la Giunta comunale ha accolto la proposta della Ditta lottizzante P.G. 196612/2021, di cui sopra, ed ha approvato lo schema di modifica della convenzione urbanistica; con medesima deliberazione la Giunta ha altresì stabilito che, solo a seguito del versamento da parte della Ditta lottizzante dell'importo dovuto per la monetizzazione e della sottoscrizione della convenzione urbanistica, la cauzione n. 1674.00.27.2799621850, emessa dalla compagnia SACE BT S.p.A. in data 19 febbraio 2013 a garanzia della realizzazione delle opere sostitutive della monetizzazione, avrebbe potuto essere svincolata;
- prima di addivenire alla sottoscrizione della modifica della convenzione urbanistica, come approvato dalla Giunta comunale con delibera n. 363 del 21 settembre 2021, in data 16 febbraio 2022 con nota P.G. 59424, la Ditta lottizzante ha proposto di

mantenere in proprietà privata con vincolo di uso pubblico, in luogo della prevista cessione gratuita al Comune, una superficie di mq 31 e di larghezza pari a m 1 circa, sita a confine est dell'ambito, destinata nel PdL a strada-marciapiede, conferendo ad essa destinazione a verde di arredo stradale; tale richiesta deriva dall'intervenuta cognizione, attraverso puntuale rilievo dell'ambito in sede di progetto definitivo, della presenza di una canaletta irrigua lungo il confine est dell'ambito, rispetto alla quale il verde di arredo proposto costituisce zona di rispetto per la sicurezza e la manutenzione della canaletta stessa. La richiesta è corredata da un elaborato grafico di progetto che rappresenta la modifica progettuale proposta e dallo schema di modifica della convenzione, perfezionato e trasmesso in data 29 marzo 2022 con P.G. 114179, che recepisce il nuovo regime giuridico dell'area interessata;

- inoltre, in data 14 aprile 2022, con nota P.G. 137629 e P.G. 137635, la Ditta lottizzante ha richiesto di poter rateizzare, in luogo del versamento in unica soluzione, la somma dovuta per la monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria non cedute, determinata nel Piano di Lottizzazione per un importo complessivo di euro 23.328,00 (euro ventitremilatrecentoventotto/00);
- in merito ai requisiti di onorabilità e insussistenza delle cause di esclusione (ex art. 80 del Codice dei Contratti), a seguito della richiesta da parte dell'Ufficio, P.G. 309265 del 16 settembre 2021, di verifica della documentazione depositata dalla Ditta lottizzante in data 9 settembre 2021 con P.G. 300596, la Direzione Contratti Anticorruzione - Controllo Affidamenti - Trasparenza ha comunicato con nota P.G. 357679 del 21 ottobre 2021 che sono trascorsi i 30 giorni previsti dall'art. 92, comma 3, del D.Lgs. 159 del 06.09.2011 per le informazioni antimafia richieste in data 20 settembre 2021 mediante la Banca Dati Nazionale Antimafia;
- la Direzione Contratti Anticorruzione - Controllo Affidamenti - Trasparenza, con nota del 21 ottobre 2021, ha rilevato altresì che dal certificato di regolarità fiscale risultavano gravi violazioni non definitivamente accertate; a perfezionamento della regolarizzazione fiscale, la Ditta lottizzante, ha depositato in data 18 febbraio 2022 con P.G. 62982 e in data 24 marzo 2022 con P.G. 107884, documentazione integrativa che, con note P.G. 63974/2022 e P.G. 109376/2022, è stata trasmessa per competenza alla Direzione Amministrativo Gestione del Territorio Autorità di Bacino - Ufficio staff tecnico giuridico del Territorio che ha provveduto in data 28 marzo 2022 a richiedere verifica all'Agenzia delle Entrate;
- con nota P.G. 179492 del 17 maggio 2022, la Direzione Amministrativo Gestione del Territorio Autorità di Bacino - Ufficio Staff Tecnico Giuridico del Territorio ha riconfermato che sono trascorsi i 30 giorni dalla richiesta di informazione antimafia, effettuata dall'Ufficio Contratti in data 20 settembre 2021, previsti dall'art 92, comma 2 e 3, del D.Lgs. 159/2011 del 06.09.2011;

Rilevato che:

- in merito alla proposta di mantenere in proprietà privata con vincolo di uso pubblico la fascia di terreno lungo la canaletta est dell'ambito, P.G. 59424 del 16 febbraio 2022, descritta in premessa, essendo di modesta entità, rientra tra le modifiche progettuali consentite nel passaggio dalla progettazione preliminare del PdL a quella definitiva del Permesso di costruire delle opere e non comporta diminuzione delle aree a standard; inoltre, il diverso regime giuridico di tale area trasferisce dal Comune al privato la manutenzione della stessa, sgravando quindi il Comune da tale onere;

- in merito alla possibilità di rateizzare la somma dovuta per la monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria non cedute, la legge regionale n. 61/85 prevede all'art. 81 - "Contributo", tutt'ora vigente, che: "la quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è rateizzabile in non più di quattro rate semestrali, purché i concessionari prestino ai Comuni opportune garanzie secondo le modalità previste dallo art. 13 della L. 3 gennaio 1978, n.1";
- analoga modalità di rateizzazione degli oneri di urbanizzazione, è prevista al comma 1, lettera b), dell'art. 32 - "Modalità e termini di pagamento del contributo di costruzione" - del Regolamento Edilizio approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 21/2012 tuttora vigente ai sensi dell'art. 107 - "Abrogazione di precedenti norme" - del Regolamento Edilizio approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 32/2021; tale articolo prevede: "b) rateizzazione (su richiesta dell'interessato): sono previste quattro rate semestrali (25% cadauna, con cadenza ogni 180 giorni), la prima delle quali va corrisposta al ritiro del permesso o entro il termine di efficacia della SCIA o DIA. Per le rate successive alla prima, deve essere prestata garanzia fidejussoria."; le sanzioni per il ritardo o il mancato versamento delle rate sono disciplinate dal successivo art. 33 , in conformità all'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

Considerato che:

- sulla proposta di mantenere in proprietà privata con vincolo di uso pubblico la fascia di terreno lungo la canaletta est dell'ambito, avanzata il 16 febbraio 2022 dalla Ditta lottizzante, in data 17 marzo 2022 con P.G. 99642, è pervenuto il parere favorevole del Consiglio di 5^a Circoscrizione, espresso in data 16 marzo 2022, richiesto dall'Ufficio ai sensi dell'art. 20 del vigente Regolamento dei Consigli di Circoscrizione;
- la modifica progettuale proposta dalla Ditta lottizzante è stata valutata favorevolmente in sede di conferenza dei servizi indetta per l'esame del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione del PdL, di cui all'istanza di Permesso di costruire presentato in data 1 aprile 2020 e in premessa richiamato;
- la proposta della Ditta lottizzante, pervenuta in data 14 aprile 2022, P.G. 137629 e P.G. 137635, così come precisata all'art. 9 - Aree di urbanizzazione secondaria - Monetizzazione dello schema di convenzione da ultimo perfezionato in data 25 maggio 2022, P.G. 190522, risulta conforme a quanto stabilito all'art. 81 della legge regionale n. 61/85, agli artt. 16 e 42 del D.P.R. n. 380/01 e agli art. 32, comma 1 lett. b), e art. 33 del Regolamento Edilizio, in quanto prevede:
 1. che la rateizzazione avvenga in quattro rate semestrali di pari importo pari a Euro 5.832,00 (euro cinquemilaottocentotrentadue/00), la prima delle quali da corrispondere alla stipula dell'atto di modifica della convenzione urbanistica e le successive tre rate a 180 gg dal versamento della precedente;
 2. che venga costituita in sede di stipula idonea garanzia finanziaria a copertura delle tre rate successive alla prima;
 3. che il mancato versamento delle singole rate nei termini indicati comporti l'applicazione delle penali previste per il pagamento del contributo ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e che il saldo delle rate residue dovrà, in ogni caso essere versato al Comune anticipatamente rispetto alle scadenze indicate contestualmente alla presentazione della prima Segnalazione Certificata di Agibilità degli edifici, anche parziale;

Rilevato altresì che lo schema di modifica/integrazione della convenzione urbanistica originaria presentato dalla Ditta lottizzante con la proposta del 16 febbraio 2022, P.G. 59424, e perfezionato, da ultimo, in data 25 maggio 2022 con P.G. 190522, ricomprende anche la modifica già approvata dalla Giunta comunale con deliberazione n. 363/2021 relativa alle Opere sostitutive della monetizzazione in premessa richiamata;

Ritenuto che la proposta di mantenere in proprietà privata con vincolo di uso pubblico la fascia di terreno lungo la canaletta est dell'ambito e la richiesta di rateizzazione della monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria possano essere valutate favorevolmente secondo le modalità e nei termini sopra riportati;

Visti:

- il d. lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, "Testo unico delle leggi sugli ordinamenti locali" e s.m.i.;
- la legge n. 241 del 7 agosto 1990, "Nuove norme sul procedimento amministrativo";
- il d. lgs. n. 33 del 14 marzo 2013, "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";
- il D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i.;
- la legge regionale n. 61 del 27 giugno 1985 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio";
- la legge regionale n. 11 del 23 aprile 2004, "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" s.m.i.;
- il Piano di Assetto del Territorio, approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 4148 del 18 dicembre 2007, pubblicato sul BUR n. 13 del 12 febbraio 2008 e successiva variante approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 27 del 10 giugno 2021;
- il Piano degli Interventi, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 e successive varianti;
- il Regolamento Edilizio Comunale, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 21 del 16 marzo 2012 per le parti tutt'ora vigenti, ai sensi dell'art. 107 - *Abrogazione di precedenti norme* del Regolamento Edilizio Comunale, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 32 del 24 giugno 2021;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione, approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 96 del 20 giugno 1978 e successive modificazioni;
- il vigente Statuto Comunale;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 60 dell' 11 febbraio 2019 e la determinazione n. 3781 del 02 agosto 2019 in merito all'insussistenza delle cause di esclusione ex art. 80 Codice dei Contratti Pubblici;
- la proposta di mantenere in proprietà privata con vincolo di uso pubblico la fascia di terreno lungo la canaletta est dell'ambito del 16 febbraio 2022, P.G. 59424, della Ditta lottizzante, con elaborati grafici allegati e schema di convenzione per la modifica/integrazione della convenzione originaria;
- il parere favorevole del Consiglio di 5ª Circoscrizione espresso in data 16 marzo 2022, pervenuto in data 17 marzo 2022 con nota P.G. 99642;
- il parere favorevole dell'Ufficio Mobilità e Traffico sul progetto definitivo delle opere di urbanizzazione del PdL espresso con nota P.G. 101941 del 19 marzo 2022;

- la richiesta del 14 aprile 2022, P.G. 137629 e P.G. 137635, della Ditta lottizzante di poter rateizzare la somma dovuta per la monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria non cedute e lo schema di modifica/integrazione della convenzione urbanistica originaria, da ultimo perfezionato in data 25 maggio 2022, P.G. 190522;

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

Dato atto altresì che:

- con deliberazione n. 14 del 23 febbraio 2022, dichiarata immediatamente eseguibile, il Consiglio comunale ha approvato il bilancio di previsione finanziario 2022-2024 e la nota di aggiornamento del DUP 2022-2024;
- con deliberazione n. 198 del 11 marzo 2022, dichiarata immediatamente eseguibile, la Giunta comunale ha approvato il PEG (Piano Esecutivo di Gestione) per l'esercizio finanziario 2022-2024;
- le opere di urbanizzazione primaria previste dal PdL in oggetto, consistenti in strade, parcheggi e verde, sono inserite nel DUP 2022-2024 per euro 368.960,24, anno di previsione del collaudo 2022;
- in considerazione della definizione progettuale delle opere di urbanizzazione ad oggi ancora in corso, si demanda, a seguito del perfezionamento progettuale delle stesse, a successivo provvedimento l'accertamento e l'impegno dell'importo delle opere di urbanizzazione;
- il Codice Unico Progetto (CUP) assegnato all'intervento delle opere di urbanizzazione primaria del PdL è I31B11000520007;

Verificato il rispetto delle regole di finanza pubblica ai sensi dell'art. 183 comma 8 del D.Lgs. n. 267/2000;

Acquisito il parere, qui allegato per farne parte integrante, del Dirigente responsabile della Direzione Amministrativo Gestione del Territorio - Autorità di Bacino - il quale costituisce anche attestazione ai sensi del punto 28 - Area Gestione del Territorio - del Piano triennale di prevenzione della corruzione e trasparenza;

Preso atto dei pareri allegati, espressi dal Dirigente proponente e dal Responsabile del Servizio Finanziario sulla proposta di deliberazione in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267;

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 accogliere, per le motivazioni riportate in premessa, la proposta della Ditta lottizzante del 16 febbraio 2022, P.G. 59424, di mantenere in proprietà privata con vincolo ad uso pubblico una superficie di mq 31 e di m 1 circa di larghezza, sita al

confine est dell'ambito del PdL, in luogo della cessione prevista nella convenzione sottoscritta il 20 febbraio 2013;

3. di accogliere, per le motivazioni indicate in premessa, la richiesta di poter rateizzare l'importo dovuto per la monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria, pari a complessivi euro 23.328,00 (euro ventitremilatrecentoventotto/00), nelle modalità e nei termini sopra indicati e definiti all'art. 9 - *Aree di urbanizzazione secondaria - Monetizzazione* dello schema di convenzione allegato alla presente deliberazione;
4. di approvare, come parte integrante del presente provvedimento: a) lo schema di convenzione di modifica della convenzione urbanistica afferente il PdL in oggetto, relativo alle modifiche conseguenti alle richieste della Ditta lottizzante di cui ai precedenti punti 2) e punto 3), depositato in data 25 maggio 2022, P.G. 190522, che ricomprende anche la modifica approvata con D.G.C. n. 363 del 21 settembre 2021, in premessa specificata; b) il testo di confronto tra la convenzione originaria e lo schema da approvarsi, indicato al punto 1 del seguente elenco, depositato in data 25 maggio 2022, P.G. 190522:

N.	DESCRIZIONE SINTETICA CONTENUTO ELABORATO	NOME FILE	DATA	PROT.
1	<u>Testo di confronto:</u> convenzione urbanistica sottoscritta in data 20 febbraio 2013 - schema di convenzione di modifica/integrazione della convenzione urbanistica originaria, rep. n. 29335 racc. n. 22352 del Piano Urbanistico Attuativo n. 7140670	Schema Convenz_co nfronto.pdf.p 7m	25.05.2022	190522
2	<u>Schema di convenzione:</u> di modifica/integrazione della convenzione urbanistica originaria, rep. n. 29335 racc. n. 22352 del Piano Urbanistico Attuativo n. 7140670	Schema Convenzione .pdf.p7m	25.05.2022	190522

5. di dare atto che l'importo dovuto per la monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria non cedute, pari a complessivi euro 23.328,00 (ventitremilatrecentoventotto/00), verrà versato dalla Ditta lottizzante in quattro rate semestrali di uguale importo, pari ad euro 5.832,00 (euro cinquemilaottocentotrentadue/00) ciascuna, la prima delle quali da corrispondere alla stipula della convenzione urbanistica di cui al punto 4., importo che sarà introitato al capitolo 18150/020;
6. di stabilire che, solo a seguito del versamento da parte della Ditta lottizzante dell'importo della prima rata della monetizzazione, del deposito della prevista garanzia finanziaria a copertura dell'importo delle restanti tre rate e della sottoscrizione della convenzione urbanistica allegata alla presente deliberazione, potrà essere svincolata la cauzione n. 1674.00.27.2799621850 emessa dalla compagnia SACE BT S.p.A. in data 19 febbraio 2013 a garanzia della realizzazione delle opere sostitutive e prestata in sede di stipula della convenzione urbanistica originaria del 2013;

7. che con successivo provvedimento, a seguito del perfezionamento del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal PdL, si provvederà ad accertare ed impegnare l'importo delle opere, consistenti in strade, parcheggi e verde, attualmente inserite nel DUP 2022-2024 per euro 368.960,24, anno di previsione del collaudo 2022;
8. di autorizzare il Dirigente dell'Ufficio PUA, PNRR Urbanistica, PEBA ad intervenire alla stipula della convenzione di modifica della convenzione urbanistica originaria con la Ditta lottizzante, o suoi successori od aventi causa, secondo lo schema allegato e ad inserire nello schema di convenzione le parti e le condizioni necessarie anche a seguito di mutamenti di proprietà o di eventuali errori materiali;
9. di stabilire che, come previsto dall'art. 17 del Regolamento Edilizio approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 21/2012, attualmente in vigore in base al disposto dell'art. 107 del Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 32 del 24 giugno 2021, il termine ultimo per la sottoscrizione in forma di atto pubblico dello schema di convenzione di modifica/integrazione, di cui al punto 4., è 180 giorni dalla data di pubblicazione del presente provvedimento.

Il Dirigente proponente, responsabile dell'Ufficio PUA, PNRR Urbanistica, PEBA, provvederà all'esecuzione.

La Segreteria Generale Prevenzione Corruzione e Trasparenza e la Direzione Gare e Appalti - Contratti sono invitate a collaborare con l'Ufficio proponente per l'esecuzione del presente provvedimento.

IL VICE SINDACO
Firmato digitalmente da:
LUCA ZANOTTO

IL SEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente da:
CORRADO GRIMALDI