

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 143

Seduta del giorno 20 febbraio 2024

TOMMASI DAMIANO	Presente
BISSOLI BARBARA	Presente
BENINI FEDERICO	Presente
BERTUCCO MICHELE	Presente
BUFFOLO JACOPO	Presente
CENI LUISA	Presente
FERRARI TOMMASO	Presente
LA PAGLIA ELISA	Presente
SANDRINI ITALO	Presente
UGOLINI MARTA	Presente
ZIVELONGHI STEFANIA	Presente

PRESIEDE
DAMIANO TOMMASI

RELAZIONA
BISSOLI BARBARA

ASSISTE
LUCIANO GOBBI

Oggetto: ATTUAZIONE URBANISTICA, PEBA. PUA E PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUNZIONALI DEL PUA N. 719_025 DENOMINATO "VI.COR", - LOC. PALAZZINA, VIA LEGNAGO E VIA RIMINI ATO 4^, CIRC. V - SCHEDA NORMA N. 25-B1. RICHIEDENTI: VI. COR SRL. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA LEGGE REGIONALE N. 11/2004. CUP: I39J19000500007.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che :

- il Comune di Verona è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 4148 del 18 dicembre 2007 e successiva variante di adeguamento per il contenimento del consumo di suolo, approvata con deliberazione consiliare n. 27 del 10 giugno 2021;
- è altresì dotato di Piano degli Interventi (P.I.), approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 e successive Varianti n. 22, n. 23 e n. 29 approvate rispettivamente con le deliberazioni di Consiglio comunale n. 8 del 16 febbraio 2018, n.48 del 28 novembre 2019 e n. 19 del 5 aprile 2022;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 368 del 18/11/2019 è stato adottato il Piano Urbanistico Attuativo 719 025B1 denominato "VI.COR" dalla Ditta VI.COR srl;
- il PUA interessa un'area di mq. 8.446 sita in Verona, ATO 4, Circoscrizione 5^a, tra via Palazzina e via Legnago, prossima a via Rimini ed adiacente all'abitato esistente e già consolidato di via Ferrara;
- l'ambito di intervento ricomprende una superficie reale di mq. 6.885 (mq.6.644+mq.241) di proprietà del soggetto attuatore, estesa in applicazione della flessibilità prevista dall'art.4 delle NTO del PI, ed una superficie di 1.561 mq di aree comunali. L'applicazione della flessibilità, come da proposta adottata, è conforme ai disposti del PI vigente - Variante 29, dal momento che l'aumento richiesto (mq.241) rientra nel limite previsto dal comma 2 dell'art.4 del PI che rinvia al comma 8-bis dell'art.20 della L. R. 11/2004 (10% in termini di superficie);
- il PUA contribuisce allo sviluppo della viabilità del Progetto Guida viabilistico di Via Palazzina. In particolare il progetto sviluppa il collegamento viario con via Rimini che funge anche quale predisposizione funzionale per un futuro collegamento e continuità viaria verso sud;
- le dotazioni di interesse pubblico prevedono un'area verde pubblica attrezzata di mq 367, una zona a parcheggio alberata di mq 667 (parcheggi pubblici P2) ed una cabina elettrica;
- per il collegamento di alcune reti infrastrutturali (acque nere e acquedotto) è previsto il coinvolgimento di porzioni di aree a standard già realizzate e vincolate ad uso pubblico all'interno della limitrofa lottizzazione PUA 714_536 Via Ferrara. Con nota del 10/09/2019 PG 299859, l'ufficio ha attivato la procedura di acquisizione gratuita dello standard suddetto nei confronti delle ditte ora proprietarie, ai sensi della convenzione di detto PUA (art.9 e art.12). I costi di tale procedura sono a totale carico del soggetto attuatore. Visto il tempo trascorso e dal momento che l'oggetto dei lavori in questione attiene al perfezionamento di reti infrastrutturali per l'urbanizzazione del PUA "VI.COR", il completamento della procedura per la cessione gratuita suddetta, sarà necessariamente perfezionata in sede dell'istanza di PdC per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del PUA in oggetto;
- ai fini edificatori, la proposta prevede la realizzazione ad uso abitativo U1 per una SUL totale di mq 2.052 come da Scheda Norma con la suddivisione in 11 lotti (denominati con le lettere dalla A alla M). Gli edifici previsti sono residenze mono e bifamiliari con massimo di 4 piani fuori terra.
- in data 27/11/2019, ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L. R. 11/04, il PUA adottato e corredato degli elaborati elencati nella delibera di adozione, è stato depositato presso la segreteria del Comune per la durata di 10 giorni e del deposito è stata data notizia mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune di Verona, sul sito istituzionale ed in altri luoghi pubblici; nei successivi venti giorni, ovvero entro il 27/12/2019, i proprietari

degli immobili hanno potuto presentare opposizioni mentre chiunque ha potuto presentare osservazioni;

- a seguito dell'avvenuto deposito e pubblicazione non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni entro il termine di legge;
- con la delibera di adozione si è dato atto altresì che l'esito degli adempimenti VAS sono presupposto per l'approvazione del PUA, come comunicato alla Ditta con nota P. G. 404449 in data 02/12/2019;
- a seguito della deliberazione della Regionale Veneto n. 244 del 09/03/2021, il Comune di Verona è stato classificato in classe sismica 2, determinando la necessità di acquisire sugli strumenti urbanistici la verifica della compatibilità delle previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- tali necessari adempimenti (VAS e verifica sismica) hanno determinato l'interruzione del termine per la conclusione del procedimento di approvazione del PUA di cui al comma 4 dell'art. 20 delle L.R. 11/2004, come comunicato al Soggetto Attuatore con nota P. G. 254804 in data 28/07/2021;
- in data 05/01/2021 prot. n. 1988 (PG 2170/2021) l'Autorità regionale competente per la VAS ha comunicato la pubblicazione del PARERE MOTIVATO della COMMISSIONE VAS n. 172 del 22/12/2020 che prevede di non assoggettare alla procedura di V.A.S. il Piano Urbanistico Attuativo denominato -lottizzazione residenziale VI.COR srl Scheda norma 25-B1;
- con nota P. G. 9151 del 11/01/2021 è stato chiesto al soggetto attuatore l'adeguamento della documentazione al parere VAS, nonché la documentazione antimafia per la verifica ai sensi della DGC n.60/2019 e della determina dirigenziale n. 3781/2019;
- a seguito dell'integrazione depositata della Relazione per la microzonazione sismica, in data 16/05/2023 P. G. 185546 è stata inviata la richiesta al competente Genio Civile per l'espressione del parere ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001;
- con nota del 07/12/2023 PG 452288 è pervenuta da parte del Genio Civile l'Autorizzazione sismica che riporta l'esito favorevole ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001;
- con nota del 20/12/2023 P. G. 469207 detta Autorizzazione è stata trasmessa al soggetto Attuatore, comunicando la ripresa ex novo dei termini di approvazione;
- ai sensi dell'art. 20 della L. R. V n.11/2004, il termine per l'approvazione definitiva del PUA scade il 20 Febbraio 2024 ovvero 75 giorni dalla ripresa termini avvenuta il 07/12/2023;

Rilevato che:

- in merito alla verifica antimafia, l'esame della documentazione depositata dal soggetto attuatore il 24/07/2023 con nota P. G. 278606 ed integrata il 19/09/2023 con nota P. G. 342760, attivato dall'ufficio competente, ha evidenziato l'inattività che la società intestataria dell'istanza. Stante tale condizione di inattività giustificata dalla lettura camerale che individua la realizzazione del PUA quale obiettivo della società, la stipula in atto pubblico della convenzione urbanistica, successiva all'approvazione definitiva del PUA e prodromica all'attuazione delle opere di urbanizzazione previste nel PUA, dovrà essere vincolata ad ulteriori e definitivi accertamenti finalizzati alla verifica dei requisiti del soggetto attuatore. Solo a fronte dell'esito favorevole degli stessi si potrà procedere al perfezionamento della stipula in atto pubblico e, comunque, sotto condizione risolutiva (revoca e recesso) da specificare nell'atto medesimo all'art.4 - "Obblighi del lottizzante" secondo lo schema aggiornato dello schema di convenzione;
- come riportato nelle premesse della delibera di adozione n. 368 del 18/11/2019 e nell'allegato Parere Istruttorio, il soggetto attuatore ha corrisposto interamente l'importo dovuto a titolo di sostenibilità pari ad € 143.640,00;

Considerato che:

- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio predisposto dalla competente Direzione Attuazione Urbanistica - PEBA e qui allegato, il PUA n. 719_25B1 denominato "VI.COR Srl", corredato del progetto delle opere di urbanizzazione primaria funzionali, risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- ai fini del perfezionamento in atto pubblico della stipula della convenzione, il testo dell'atto sarà oggetto di perfezionamento;

Visti:

- il D.Lgs.n. 267 del 18 agosto 2000, "Testo unico delle leggi sugli ordinamenti locali" e s.m. e i.;
- la legge n. 241 del 7 agosto 1990 "Nuove norme sul procedimento amministrativo";
- il D.Lgs. n. 36 /2023, "codice dei contratti pubblici";
- la deliberazione di Giunta comunale n. 60 del 11.02.2019 e la determinazione n. 3781 del 02.08.2019 in merito all'insussistenza delle cause di esclusione ex art. 80 Codice dei contratti pubblici;
- il D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m. e i.;
- la deliberazione di Giunta regionale n. 244 del 9 marzo 2021 relativa all'aggiornamento delle zone sismiche del Veneto;
- la Legge urbanistica n. 1150/1942, modificata ed integrata dalla legge n. 765/1967;
- la legge regionale n. 11 del 23 aprile 2004, "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" s.m. e i.;
- la legge regionale n. 14 del 6 giugno 2017, "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";
- il Regolamento Edilizio approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 32 del 24 giugno 2021;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 407 del 24.11.2020 "Lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, titolari di permesso di costruire o di un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto, ovvero eseguono opere in regime di convenzione. Approvazione linee guida, schema quadro di convenzione e schema del disciplinare di collaudo" ed Integrazione del 28.03.2023;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 96/1978 s.m.i.;
- il Piano di Assetto del Territorio approvato con deliberazione di Giunta regionale n. 4148 del 18 dicembre 2007 e la Variante adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 40/2020;
- il Piano degli Interventi, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 ed efficace dal 13 marzo 2012 e successive varianti approvate;
- la variante di adeguamento del PI alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 27 del 10 giugno 2021;
- il vigente Statuto Comunale;
- il D.Lgs. n. 33 del 14 marzo 2013;
- il Parere Tecnico Istruttorio - allegato alla presente deliberazione;

Dato atto che:

- le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri tabellari sono inserite nel bilancio di previsione finanziario 2024-2026 con previsione di collaudo nell'anno 2024;

- il Codice Unico Progetto (CUP) assegnato all'intervento relativo alle opere di urbanizzazione è I39J19000500007;
- con la presente delibera di approvazione del PUA ed il progetto delle opere di urbanizzazione primarie funzionali, si provvede su apposito capitolo del bilancio di previsione alla valorizzazione contabile delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo del contributo di costruzione (solo relativamente alla quota di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) per un importo complessivo di Euro 757.855,68 IVA e ulteriori oneri inclusi;

Visti:

- la deliberazione di Consiglio comunale n. 77 del 21.12.2023, immediatamente eseguibile, con cui sono stati approvati il Bilancio di previsione e la nota di aggiornamento del DUP (Documento Unico di Programmazione) per l'esercizio 2024-2026;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 2 del 09.01.2024, immediatamente eseguibile, con cui è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) per l'esercizio finanziario 2024-2026;

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

Acquisita l'attestazione del Dirigente responsabile della Direzione Amministrativo Urbanistica, PEEP prevista dal processo di rischio n. 28 dell'attuale PIAO – Area Gestione del Territorio, e qui allegata per farne parte integrante;

Preso atto dei pareri allegati, espressi dal Dirigente proponente e dal responsabile del Servizio Finanziario sulla proposta di deliberazione in oggetto ai sensi per gli effetti dell'art. 49 del d.lgs. n. 267 del 18.08.2000;

Tutto ciò premesso, udita la relatrice Assessora a Pianificazione territoriale, Urbanistica, Beni culturali e paesaggio, Parità di genere, Affari generali, Edilizia privata, 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 dare atto che a seguito dell'avvenuto deposito e dell'avvenuta pubblicazione della delibera di adozione n. 368 del 18/11/2019 non sono pervenute osservazioni, come riportato nel parere tecnico istruttorio allegato al presente provvedimento per farne parte integrante;
- 3) di dare atto dell'applicazione della flessibilità dell'ambito così come proposta, ai sensi dell'art.4 delle NTO del PI;
- 4) di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 della legge regionale n. 11/2004 e dei disposti della legge regionale n. 14/2017 e della deliberazione di Giunta regionale n. 668/2018, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio allegato, il PUA corredato del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria funzionali, così come costituito dagli elaborati allegati alla deliberazione di Giunta comunale di adozione n. 368 del 18/11/2019, suddivisi in n. 11 fascicoli in atti, ad eccezione degli elaborati sotto elencati ed allegati al presente provvedimento, che integrano ed aggiornano quelli adottati:

	FASCICOLO	TAV	DESCRIZIONE SINTETICA CONTENUTO ELABORATO	NOME FILE	DATA	P.G.
35	12		PARERE VAS n. 172/2020	Parere VAS_n_172_del_22_dicem bre_2020_VI COR	05/01/2021	2170
36	13		AUTORIZZAZIONE SISMICA Genio Civile ex. Art. 89 D.P.R 380/2001	AD_043_Autorizzazione_si smica_art_89	07/12/2023	425288
37	14		Studio di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica	AD_033_E_Relazione_CO MPATIBILITA'_GEOLOGIC A_rev01.stamped	17/04/2023	149734
38	15		INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE COMPATIBILITA' GEOLOGICA GEOMORFOLOGICA EED IDROGEOLOGICA "Microzonazione sismica"	AD_034_E_Relazione_CO MPATIBILITA'_GEOLOGIC A_rev04_INTEGRAZIONE. stamped	17/04/2023	149734

con le seguenti prescrizioni da ottemperare prima della stipula della convenzione e che saranno oggetto di presa d'atto con determinazione dirigenziale:

- ai fini della stipula della convenzione, dovrà essere aggiornato il riscontro degli accertamenti antimafia finalizzati alla verifica dei requisiti del soggetto attuatore;
- il testo dello schema di convenzione adottato dovrà essere aggiornato al testo tipo vigente con riferimento all'art.4 – "Obblighi del lottizzante"; alla citazione del nuovo codice dei Contratti D. Lgs n. 36/2023, all'inserimento degli estremi del parere VAS n. 172/2020 e dell'Autorizzazione sismica 07/12/2023 P. G 452288. Il testo aggiornato sarà oggetto di determina dirigenziale di presa d'atto;
- il perfezionamento della cessione gratuita al Comune delle aree a verde e già ad uso pubblico della limitrofa lottizzazione PUA 714_536 via Ferrara, utili per il collegamento con le nuove infrastrutture da realizzare, dovrà concludersi ai fini dell'istanza di PdC per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie funzionali;

- 5) di accertare per opere di urbanizzazione primarie funzionali a scomputo 757.855,68 IVA inclusa al capitolo 21200/000 del bilancio di previsione finanziario 2024 – 2026, annualità 2024;
di impegnare euro 757.855,68 IVA inclusa al capitolo 21110/1900 del bilancio di previsione finanziario 2024 – 2026, annualità 2024;
- 6) di stabilire che gli elaborati non contengono le precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3, lett. B , del D.P.R. n. 380/2001 e, pertanto, ai sensi dell'art. 107, co. 1, lett. A, del Regolamento Edilizio vigente, il PUA non potrà essere realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività;
- 7) di dare atto che, ai sensi dell'art. 20, comma 8, della legge regionale n. 11/2004, il PUA entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Verona del presente provvedimento e che, ai sensi dei commi 9 e 12 del medesimo articolo, il Piano ha efficacia per dieci anni e la sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste, prorogabile dal Comune per un periodo non superiore a cinque anni;
- 8) di autorizzare il Dirigente della Attuazione Urbanistica, PEBA ad intervenire alla stipula della convenzione del presente PUA con la ditta attuatrice o suoi successori od aventi

causa secondo lo schema Convenzione di cui alla precedente tabella e ad inserire nella stessa le parti e le condizioni necessarie anche a seguito di mutamenti di proprietà, di eventuali errori materiali e di più esatta identificazione catastale delle aree;

- 9) di stabilire che, ai sensi dell'art. 107 del Regolamento Edilizio approvato con deliberazione consiliare n. 32 del 24 giugno 2021, il termine ultimo per la sottoscrizione in forma di atto pubblico della convenzione urbanistica di cui sopra è un anno dalla data di entrata in vigore del Piano;
- 10) di pubblicare la presente deliberazione nella sezione Amministrazione Trasparente del sito del Comune, ai sensi del D. Lgs. n. 33/2013 e successive modificazioni;
- 11) di dichiarare, a voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000.

Il Dirigente Responsabile della Direzione Attuazione Urbanistica, PEBA proponente 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 SINDACO
Firmato digitalmente da:
DAMIANO TOMMASI

IL SEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente da:
LUCIANO GOBBI