



**Comune
di Verona**

ATTUAZIONE URBANISTICA - PEBA

COMUNE DI VERONA

I

RIPRODUZIONE CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0193629/2023 del 22/05/2023

Fascicolo 6.2 N.328/2016

Firmatario: Anna Grazi

DETERMINA 2153 DEL 22/05/2023

**OGGETTO: PUA N. 7190436 DENOMINATO "I PLATANI", SITO IN VIA DEI PLATANI
LOC. MONTORIO, ATO 7, CIRCOSCRIZIONE 8A, APPROVATO CON
DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 268 DEL 12 LUGLIO 2016 -
SOGGETTO ATTUATORE: IMMOBILIARE I PLATANI S.R.L.
APPROVAZIONE AGGIORNAMENTO DELLO SCHEMA DI
CONVENZIONE A SEGUITO DELLA DGC N.407 DEL 22/11/2020 E
DELLA DGC N.303 DEL 28/03/2023 E AGGIORNAMENTO DEI
DOCUMENTI CONTABILI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
FUNZIONALI AI PREZZIARI VIGENTI
CUP OO.UU.: I31B16000590007 FASCICOLO N. 2016/06.02/000328**

**LA DIRIGENTE DELLA DIREZIONE
ATTUAZIONE URBANISTICA - P.E.B.A.**

Premesso che:

- in data 12 luglio 2016, con deliberazione n. 268, la Giunta comunale ha approvato con prescrizioni il PUA n. 7190436 denominato "I PLATANI", loc. Montorio, proposto dalla società "Immobiliare I Platani s.r.l." (di seguito "Soggetto Attuatore") in attuazione alla Scheda Norma n. 436 del Piano degli Interventi e dell'Accordo di pianificazione ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 (atto del 24.10.2013 del Notaio Emanuele De Micheli, rep.n. 9881, racc.n. 7221);
- ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004, il PUA è entrato in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione all'albo pretorio del Comune del provvedimento di approvazione (14 agosto 2016) ed è pertanto efficace per dieci anni, ovvero fino al 13 agosto 2026, fatte salve eventuali proroghe previste ai sensi di legge;
- con Determina dirigenziale n. 6795, PG 409281/2018, è stato preso atto degli elaborati depositati in data 21 novembre 2018 in adeguamento alle prescrizioni poste dalla Giunta comunale in sede di approvazione;
- decorso il termine stabilito nella delibera di approvazione del PUA, con nota trasmessa in data 1 giugno 2022, PG 201935 del 3 giugno 2022, entro i termini di validità del PUA, il Soggetto Attuatore ha manifestato la volontà di procedere alla sottoscrizione della convenzione urbanistica del PUA in oggetto.

Dato atto che:

- con deliberazione n. 407 del 22 novembre 2020, la Giunta comunale ha approvato lo "*Schema di convenzione quadro*" da utilizzare per la redazione delle convenzioni urbanistiche, convenzioni edilizie e atti unilaterali d'obbligo e le "*Linee Guida relative ai lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo, ovvero eseguono le opere in regime di convenzione*";
- con delibera n. 303 del 28 marzo 2023, la Giunta comunale ha approvato l'integrazione delle *Linee Guida* e la modifica dello *Schema di convenzione quadro*, approvati con la DGC n. 407/2020 sopra richiamata;
- lo schema di convenzione quadro, rispetto allo schema di convenzione urbanistica approvato con il PUA in oggetto, prevede specifici impegni e obblighi per il Soggetto Attuatore, in conformità con le disposizioni di cui all'art. 80 del vigente Codice dei Contratti pubblici e detta alcune disposizioni per la vigilanza dei lavori;
- al comma 5 dell'art. 4 - *Convenzione Urbanistica o atto unilaterale d'obbligo* delle *Linee Guida* sopra citate è previsto che il Soggetto Attuatore, decorso il termine stabilito dal provvedimento di approvazione del PUA per la stipula della convenzione urbanistica, sia tenuto a:
 - a) *verificare che i progetti a suo tempo proposti siano conformi nel caso di sopravvenute nuove disposizioni normative;*



b) sottoporre a verifica economica i documenti contabili (computi metrici estimativi, quadri economici, piani economici finanziari, ecc.) in relazione alle eventuali variazioni dei prezzi di mercato: in tale caso si dovrà procedere altresì all'aggiornamento/indicizzazione delle garanzie previste da costituire in sede di stipula della convenzione;

- con deliberazione di Giunta comunale n. 60 del 11 febbraio 2019 e con successiva Determina dirigenziale n. 3781 del 2 agosto 2019, è stato disposto che vengano effettuati accertamenti antimafia e verifiche dei requisiti ex art. 80 del Codice dei Contratti nei confronti dei soggetti sottoscrittori delle convenzioni urbanistiche.

Dato atto altresì che:

- in data 1 agosto 2022 con nota PG 274889, l'Ufficio, preso atto della manifestata volontà di procedere alla sottoscrizione della convenzione urbanistica, ha richiesto al Soggetto Attuatore di provvedere ad alcuni adempimenti prima della sottoscrizione della stessa in atto pubblico e, in particolare, di aggiornare lo schema di convenzione approvato con il PUA rispetto i principali contenuti introdotti dallo schema quadro approvato con DGC n. 407/2020 e DGC n. 303/2023; con medesima nota è stato altresì richiesto, ai sensi dell'art. 4 delle suddette Linee Guida, di verificare la conformità del progetto di PUA alle vigenti disposizioni normative e di aggiornare i documenti contabili ai prezzi di mercato in uso;
- in data 1 febbraio 2023, PG 47730-47735, il Soggetto Attuatore, tramite il tecnico incaricato, ha depositato "Preventivo sommario di spesa" e "Quadro Economico", aggiornati secondo i prezzi vigenti;
- in data 2 febbraio 2023, con nota PG 50041, l'Ufficio ha richiesto ai competenti Uffici (Strade Giardini e Arredo Urbano e Mobilità e Traffico) parere di congruità ai vigenti prezzari sulla documentazione contabile depositata in data 1 febbraio 2023; in data 22 marzo 2023, PG 115910, è pervenuto parere favorevole dell'Ufficio Strade, mentre si è acquisito per assenso il parere di Mobilità e Traffico;
- in data 10 maggio 2023 con PG 177919, il Soggetto Attuatore, ha depositato: lo schema di convenzione urbanistica adeguato secondo quanto richiesto, sottoscritto in ogni pagina dalla società proprietaria; dichiarazione attestante l'attuale esclusiva proprietà delle aree ricomprese nell'ambito del PUA; dichiarazione di conformità alle norme vigenti del progetto di piano approvato; documentazione per verifiche antimafia e requisiti ex art. 80 del Codice dei Contratti;
- nella medesima data, il Soggetto Attuatore ha altresì depositato copia dell'Atto di cessione di quote sociali sottoscritto il 16 marzo 2023, del Notaio Palo Carbone rep. n. 38766/38774 e racc. n. 18782, registrato a Verona 2 in data 23 marzo 2023 al n. 9250 serie 1T.

Considerato che:

- come verificato dall'Ufficio Strade Giardini e Arredo Urbano con parere favorevole PG 115910 del 22 marzo 2023, la documentazione contabile del PUA risulta aggiornata ai prezzari vigenti, determinando quale costo aggiornato delle opere di urbanizzazione, comprensivo degli oneri della sicurezza, l'importo di euro 27.975,16, IVA esclusa;
- l'incremento riscontrato dell'importo del costo delle opere di urbanizzazione, rispetto al costo preventivato approvato con il PUA nel 2016 (euro 17.520,46, IVA esclusa), non è dovuto a modifiche progettuali delle opere, bensì al mero aggiornamento dei costi intervenuti, come dichiarato dal tecnico incaricato con attestazione depositata in data 1 febbraio 2023, PG 47730, agli atti;
- lo schema di convenzione urbanistica, depositato in data 10 maggio 2023, PG 177919, risulta aggiornato rispetto i contenuti principali e, in particolare all'art. 3 - **OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE, REQUISITI MORALI ED ANTIMAFIA - RISOLUZIONE**, all'art. 9 - **ONERI DI URBANIZZAZIONE - SCOMPUTO**, all'art. 17 - **CAUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE** e all'art. 14 - **VIGILANZA**;
- con riferimento a quanto stabilito con DGC n. 60/2019 e con Determina dirigenziale n. 3781/2019, in data 11 maggio 2023, con nota PG 179233, l'Ufficio ha trasmesso la documentazione depositata dal Soggetto Attuatore al Servizio Staff di Direzione Amministrativa Urbanistica - PEEP per le verifiche antimafia di competenza.

Rilevato che, ai fini della stipula in atto pubblico della convenzione urbanistica, il Soggetto Attuatore dovrà:

- costituire idonea polizza fideiussoria a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione e del corretto adempimento degli oneri e obblighi derivanti dalla sottoscrizione della convenzione stessa, adeguata al nuovo importo aggiornato e verificato del Quadro Economico complessivo, pari a euro 66.004,76, IVA inclusa;



- costituire idonea polizza fideiussoria a garanzia del versamento delle rate della monetizzazione sostitutiva delle aree e opere di urbanizzazione non reperite, pari a euro 55.125,00, IVA inclusa, così come approvata con DGC n. 268/2016 e come definito all'art. 8 dello schema di convenzione;
- provvedere al versamento della prima rata della monetizzazione sostituiva suddetta, pari a euro 18.375,00.

Rilevato altresì che la stipula in atto pubblico della convenzione urbanistica è subordinata all'esito positivo delle verifiche antimafia e dei requisiti generali ex art. 80 del Codice dei Contratti Pubblici, ad oggi in corso.

Visti:

- la Legge Urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942, modificata e integrata dalla Legge n. 765 del 06 agosto 1967;
- la Legge Regionale n. 61 del 27 giugno 1985, "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e s.m.i.;
- la Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004, "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e s.m.i.;
- il Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6 giugno 2001, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i.;
- il Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, "Testo unico delle leggi sugli ordinamenti locali" e in particolare l'art. 107 in merito alle funzioni dirigenziali;
- la Legge n. 241 del 7 agosto 1990, "Nuove norme sul procedimento amministrativo" e s.m.i.;
- il Decreto Legislativo 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 Decreto Legislativo n. 50 del 18 aprile 2016, "Codice dei contratti pubblici" e, in particolare, l'art. 80 "Motivi di esclusione";
- il Decreto Legislativo n. 36 del 31 marzo 2023 (c.d. Nuovo Codice dei Contratti pubblici);
- il Decreto Legislativo n. 159 del 6 settembre 2011, "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia";
- il Piano degli Interventi, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 91 del 23 dicembre 2012 e successive Varianti;
- lo *Schema di convenzione quadro* e le *Linee Guida*, approvate con deliberazione di Giunta comunale n. 407/2020 e le integrazioni approvate con deliberazione di Giunta comunale n. 303 del 28 marzo 2023;
- l'art. 80 dello Statuto Comunale approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 194 del 10 ottobre 1991.

Dato atto che:

- con deliberazione n. 21 del 20 aprile 2023, dichiarata immediatamente eseguibile, il Consiglio comunale ha approvato il Bilancio di previsione finanziario 2023-2025 e il DUP 2023-2025;
- con deliberazione n. 428 del 2 maggio 2023, dichiarata immediatamente eseguibile, la Giunta comunale ha approvato il PEG (Piano Esecutivo di Gestione) per l'esercizio finanziario 2023;
- le opere di urbanizzazione previste dal PUA sono inserite nel Bilancio di previsione 2023-2025 e nel relativo DUP per l'importo originario pari ad euro 19.272,51, IVA compresa;
- in sede del prossimo aggiornamento del DUP verrà perfezionato l'importo delle opere secondo il nuovo preventivo sommario di spesa agli atti (euro 30.772,70, IVA compresa);
- il presente provvedimento non comporta impegni di spesa né minori entrate.

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

DETERMINA

1. di prendere atto:

- a) dell'avvenuto aggiornamento ai prezziari vigenti del "*Capitolato e Preventivo sommario di spesa*" e del "*Quadro Economico dell'intervento*" del PUA n. 7190436 denominato "I PLATANI", depositati in data 1 febbraio 2023, PG 47730;
- b) della dichiarazione di conformità, resa dal tecnico incaricato, del progetto di PUA alle disposizioni normative vigenti e della dichiarazione attestante l'attuale esclusiva proprietà delle aree interessate, depositate in data 10 maggio 2023, PG 177919, agli atti d'Ufficio;



2. di approvare i seguenti elaborati “*Capitolato e Preventivo sommario di spesa*” e “*Quadro Economico dell'intervento*” di cui al punto 1. sopra, depositati con PG 47730/2023 e “*Schema di convenzione*”, depositato con PG 177919/2023, anche nel testo di confronto con lo schema originariamente approvato, aggiornato ai principali contenuti dello schema quadro approvato con DGC n. 407/2020 e integrato con DGC n. 303/2023:

N.	DESCRIZIONE SINTETICA CONTENUTO ELABORATO	NOME FILE	Protocollo e data
1	Testo di confronto - Schema di convenzione urbanistica	2023-0~1.pdf.P/M	177919 del 10.05.2023
2	Schema di convenzione urbanistica	2023-0~2.pdf.P7M	177919 del 10.05.2023
3	Capitolato e Preventivo sommario di spesa allegato alla delibera n. 268/2016 aggiornato ai nuovi prezzi	2022_C~1.pdf.P7M	47730 del 01.02.2023
4	Quadro Economico dell'intervento - aggiornamento ai nuovi prezzi	QUADRO~1.pdf.P7M	47730 del 01.02.2023

3. di dare atto che a seguito dell'avvenuto aggiornamento della documentazione contabile di cui sopra, il costo preventivato delle opere di urbanizzazione del PUA in oggetto, comprensivo degli oneri per la sicurezza, è pari a euro 27.975,16, IVA esclusa e il Quadro Economico complessivo è pari ad euro 66.004,76, IVA inclusa;
4. di stabilire che la sottoscrizione della convenzione urbanistica è subordinata all'esito positivo delle verifiche antimafia e dei requisiti generali ex art. 80 del Codice dei Contratti pubblici, richieste al competente Servizio Staff di Direzione Amministrativa Urbanistica - PEEP, ad oggi in corso;
5. di stabilire che, prima della sottoscrizione della convenzione urbanistica, il Soggetto Attuatore dovrà:
- a) depositare idonea polizza fideiussoria a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, adeguata all'importo complessivo del Quadro Economico aggiornato, pari a euro 66.004,76, IVA inclusa;
- b) depositare idonea polizza fideiussoria a garanzia del versamento delle rate della monetizzazione sostitutiva approvata, di importo pari a euro 55.125,00;
- c) provvedere al versamento della prima rata della monetizzazione sostitutiva, pari a euro 18.375,00;
6. di dare atto che l'aggiornamento a Bilancio ed il relativo accertamento ed impegno per l'importo delle opere di urbanizzazione, si perfezioneranno nella successiva fase di istanza di Permesso di costruire delle opere medesime;
7. di disporre la pubblicazione della presente determinazione all'Albo Pretorio del Comune, con allegati, ai fini della generale conoscenza;
8. di dare atto che la presente determinazione, con allegati, sarà pubblicata nella sezione Amministrazione Trasparente del sito del Comune di Verona, come previsto dal D.Lgs n. 33/2013 e s.m.i.;
9. di stabilire che la presente determinazione sarà comunicata ai soggetti interessati.

La presente determinazione sarà inviata all'Archivio Generale per gli adempimenti di competenza.

Firmato digitalmente da:
Il Dirigente
Grazi Anna



**Comune
di Verona**

ATTUAZIONE URBANISTICA - PEBA