

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 355

Seduta del giorno 14 Settembre 2016

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
PISA SIG. LUIGI
TOFFALI AVV. ENRICO
LESO SIG. RA ANNA
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI
BENETTI SIG. ALBERTO
LELLA SIG. ANTONIO
BOZZA DOTT. ALBERTO
LANA AVV. EDOARDO
AMBROSINI DOTT. MARCO

ASSENTI

CALEFFI ARCH. GIAN ARNALDO

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
TOSI SIG. FLAVIO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - VARIANTE N. 2 AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN LOCALITA' SAN MASSIMO SITO IN VIA RODI - VIA ORMANETTO, ATO 3, CIRCOSCRIZIONE 3^A, DENOMINATO "PEGASO VILLAGE" - SCHEDE NORMA N. 192 E N. 529. RICHIEDENTI: PEGASO S.R.L. - GIULIA ROSSETTO - GIOVANNI BALTIERI - PIETRO ARMANINI - MARIA ASSUNTA PINAMONTE. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 L.R. N. 11/2004.

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 delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011;
- in data 28 luglio 2016 il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 43 ha adottato con emendamenti la Variante n. 22 al PI;
- in data 11.11.2014 con deliberazione n. 363 la Giunta Comunale ha approvato il Piano Urbanistico Attuativo denominato “PEGASO VILLAGE”, con l’osservanza di quanto contenuto nei pareri degli Enti richiamati nel Parere Motivato n. 210 del 23 ottobre 2014 della Commissione Regionale VAS;
- l’intervento, localizzato nel quartiere di San Massimo (ATO 3 – Circoscrizione 3^a), Via Ormanetto – Via Rodi, prevede un insediamento residenziale di 1.900 mq. di SUL, dei quali 180 mq. da destinare ad ERS (come da scheda norma e repertorio normativo). La SUL è distribuita su n. 7 lotti per l’edificazione di edifici con un massimo di due piani fuori terra, lotti serviti da una “strada cortile” con aree verdi e parcheggi pubblici;
- la convenzione urbanistica è stata sottoscritta in data 15.01.2015 con atto del notaio dott. Gabriele Noto, notaio in Verona, rep. n. 20798 racc. n. 10476, registrato a Verona 1 il 21.01.2015 al n. 836 serie 1T e trascritto a Verona il 21.01.2015 al n. 1152 R.P. e al n. R.G. 1712;
- in data 27.01.2015 con P.G. 27223 è stata rilasciata l’Autorizzazione all’attuazione del Piano Urbanistico Attuativo;
- in data 28.01.2015 con P.G. 28836 è stata depositata presso l’Ufficio istanza di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione, rilasciato in data 21.04.2015 con P.G. 116159;
- in data 13.02.2015 con P.G. 47341, la ditta Pegaso S.r.l., la signora Cordioli Marisa e il signor Cordioli Davide, sottoscrittori della convenzione urbanistica sopracitata, hanno presentato istanza di approvazione della variante n. 1 al Piano Urbanistico Attuativo;
- in data 12.05.2015 P.G. 137755 è stata depositata presso l’Ufficio Dichiarazione di Inizio dei Lavori delle Opere di Urbanizzazione avvenuto in data 14.05.2015 e ad oggi in corso di esecuzione;
- in data 31.07.2015 con deliberazione n. 217 la Giunta Comunale ha approvato ai sensi della L.R. n. 11/2004 la variante n.1 al Piano Urbanistico Attuativo denominato “PEGASO VILLAGE”;
- in data 18.12.2015 è stato sottoscritto dalla Ditta “Pegaso S.r.l.” e dai signori Cordioli Marisa e Cordioli Davide l’Atto Unilaterale d’Obbligo di modifica alla Convenzione Urbanistica del 15.01.2015 per l’attuazione della variante n. 1 al PUA con atto del 18.12.2015 del Notaio dott. Gabriele Noto, Notaio in Verona, rep. n. 22493 racc. n. 10871, registrato a Verona 1 il 23.12.2015 al n. 24407 serie 1T e trascritto a Verona il 29.12.2015 al n. 31005 R.P. e al n. R.G. 47017, depositato agli atti in data 07.01.2016 con P.G. 3159;
- in data 12.01.2016 con P.G. 7345 è stata rilasciata alla Ditta “Pegaso S.r.l.” e ai signori Cordioli Marisa e Cordioli Davide l’Autorizzazione ad attuare la variante n. 1 al PUA in oggetto;
- in data 14.01.2016 con P.G. 11057 è stato depositato atto del 27.07.2015 con il quale i signori Cordioli Marisa e Cordioli Davide hanno ceduto alla Ditta “Pegaso S.r.l.” le aree di proprietà ricadenti all’interno dell’ambito di PUA, atto del notaio Gabriele Noto di Verona rep. n. 21760 e racc. n. 10710, registrato a Verona 1 il 03.08.2015 al n. 14745 serie 1T e trascritto a Verona il 04.08.2015 al n. 18409 R.P. e al n. R.G. 28073;

- in data 19.01.2016 con Determinazione dirigenziale n. 239 è stato rilasciato nulla osta al trasferimento degli oneri assunti da Cordioli Marisa e Cordioli Davide con la sottoscrizione delle convenzioni sopradette alla Ditta “Pegaso S.r.l., la cui istanza di nulla osta è stata depositata in data 22.12.2015 con P.G. 374904;
- in data 14.01.2016 con P.G. 11048 la Ditta “Pegaso S.r.l.” ha presentato istanza intesa ad ottenere l’approvazione della variante n. 2 al Piano Urbanistico Attuativo denominato “Pegaso Village”;
- ai sensi dell’art. 7 Legge 7 agosto 1990 n. 241, con nota del 19.01.2016 P.G. 17688 l’ufficio ha avviato il procedimento diretto all’approvazione del PUA di variante n. 2 al PUA n. 7190192+529 denominato “PEGASO VILLAGE”;
- a seguito delle integrazioni del 27.04.2015 P.G. 127933, la variante n. 2 risulta presentata dagli attuali proprietari delle aree oggetto della variante: “Pegaso S.r.l.” - Giulia Rossetto - Giovanni Baltieri – Pietro Armanini – Maria Assunta Pinamonte;
- la Ditta “Pegaso S.r.l.” risulta essere comunque ad oggi il solo soggetto obbligato nei confronti del Comune, in forza del Nulla Osta al trasferimento degli oneri assunti dai signori Cordioli Marisa e Cordioli Davide, rilasciato con determinazione dirigenziale n. 239 del 19.01.2016;
- la Variante n. 2 in oggetto, che non modifica l’assetto urbanistico–viabilistico, le aree pubbliche, le opere di urbanizzazione e il disegno urbano del PUA approvato e della Variante n. 1, così come approvate rispettivamente con deliberazione della Giunta Comunale n. 363 del 11.11.2014 e con deliberazione della Giunta Comunale n. 217 del 31.07.2015, ha come oggetto sostanzialmente quanto segue:
 - lo stralcio dalle NTA della seguente frase : *“La quota di imposta degli edifici è fissata alla quota media della nuova sede stradale pari a m. 79,70”;*
 - a parità della SUL totale del PUA approvato pari 1.900 mq, vengono trasferiti 60 mq di SUL dal lotto 1 al lotto 5, rimanendo inalterata l’ubicazione dell’ERS nel lotto 1 e tutti gli altri parametri di piano (SF - VM - n. max piani - Spt - Spf - Da e Dar);
- per una più completa descrizione dei contenuti della variante n. 2 al PUA si rimanda al Parere Tecnico Istruttorio allegato alla citata delibera di adozione;
- con deliberazione n. 242 del 23 giugno 2016 la Giunta Comunale ha adottato la variante n. 2 al PUA “Pegaso Village” con le seguenti prescrizioni da apportare sulla Tav. 13bis Schema di convenzione:
 - a pag. 1 stralciare il seguente capoverso: “La parte come sopra ... Ditta attuatrice”;
 - a pag. 2 all’ultimo capoverso dopo le parole “è stato depositata” stralciare la parola “richiesta”;
 - a pag. 3 al 3° capoverso dopo le parole “NTA” inserire: *“in particolare per stralciare la quota di imposta degli edifici e per ...”;*
 - a pag. 5 nei tre atti citati stralciare la seguente frase: “ad oggi in ragione ... Pegaso S.r.l.”;
 - a pag. 5 all’ultimo capoverso sostituire le parole “La Ditta Attuatrice” con *“La Pegaso S.r.l. e i Sig.ri Giulia Rossetto, Giovanni Baltieri, Maria Assunta Pinamonte e Pietro Armanini si impegnano ...”* e stralciare “(lotto n. 1 e lotto n. 5)”;
 - a pag. 6 al penultimo capoverso sostituire la parola “Ditta Attuatrice” con *“Pegaso S.r.l.”;*
 - a pag. 6 all’ultimo capoverso sostituire le parole “La Ditta Attuatrice autorizza” con *“La Pegaso S.r.l. e i Sig.ri Giulia Rossetto, Giovanni Baltieri, Maria Assunta Pinamonte e Pietro Armanini autorizzano ...”;*

Considerato che:

- a seguito dell’adozione del PUA, con nota P.G. 191609 del 27.06.2016 la direzione Progettazione Urbanistica Attuativa ha provveduto a comunicare alla ditta richiedente

l'avvenuta adozione del piano e ha richiesto contestualmente l'adeguamento degli elaborati alle prescrizioni poste dalla Giunta Comunale nella sopra richiamata deliberazione di adozione;

- in data 11.07.2016 con P.G. 2014384 è stato depositato dal progettista elaborato adeguato alla delibera di adozione, ottemperando così alle prescrizioni imposte dalla Giunta comunale (Tav. 13bis Schema di Convenzione Integrativo);
- ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R. n. 11/2004 il PUA, corredato degli elaborati previsti è stato depositato presso la Segreteria del Comune il giorno 25.07.2016 per la durata di dieci giorni e dell'avvenuto 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 dal 04.08.2016 al 23.08.2016, è stato possibile presentare eventuali opposizioni ed osservazioni;
- ai sensi dell'art. 20, comma 4 della L.R. n. 11/2004 la Giunta Comunale, entro settantacinque giorni dal decorso del termine di cui sopra, approva il Piano, decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate. Detto periodo si conclude il **06.11.2016**;
- nel caso di specie, a seguito dell'avvenuto deposito presso la Segreteria del Comune e pubblicazione, non è pervenuta alcuna osservazione entro il termine del 23.08.2016;
- la D.G.R.V. n. 1717 del 03 ottobre 2013 *"Presa d'atto del parere n. 73 del 2 luglio 2013 della Commissione regionale VAS "Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n. 58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 40, comma 1, della Legge della Regione Veneto 6 aprile 2012, n. 13, nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della Legge della Regione Veneto 26 giugno 2008, n. 4."* esclude dalla Verifica di Assoggettabilità le varianti ai PUA già valutati e già convenzionati che comportino esclusivamente limitate modifiche al sistema infrastrutturale, agli standard urbanistici e al sistema insediativo;
- con riferimento agli impegni assunti con gli Accordi di Pianificazione sottoscritti in data 11.02.2013 e in data 20.03.2013 la Ditta proponente il PUA è in regola con il versamento delle rate del contributo di sostenibilità (prossima scadenza il 15.03.2017);
- in data 28 luglio 2016 il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 43 ha adottato con emendamenti la Variante n. 22 al PI. Ai sensi dell'art. 179 delle NTO del PI dalla data di adozione si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 12, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 29 della L.R. n. 11/2004. Tuttavia, ai sensi dell'art. 189 delle NTO del PI, la Variante n. 2 al PUA "Pegaso Village" è esclusa dall'applicazione delle misure di salvaguardia in quanto istanza di PUA presentata in data antecedente a quella di adozione della Variante n. 22 al PI se e in quanto sarà approvata entro 120 giorni dalla entrata in vigore della Variante medesima;

Visto il Parere Tecnico Istruttorio redatto dalla Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa e allegato, in copia, al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale;

Visti:

- la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;
- 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 delibera del Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011, efficace dal 13 marzo 2012;
- il Regolamento Edilizio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 16 marzo 2012;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 96/1978 e succ. mod. ed integrazioni;
- il vigente Statuto Comunale;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 242 del 23.06.2016 di adozione del PUA in oggetto alla quale si fa formale ed esplicito rinvio;
- la nota della Ditta "Pegaso S.r.l." del 06.07.2015 P.G. 196708;

Rilevato il disposto dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004, comma 4 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.L.vo 18 agosto 2000, n. 267 e precisamente:

- che in data 05/09/2016 i Dirigenti 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. n. 267, del 18 agosto 2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto”.

IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE

PROGETTAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA f.to arch. Paolo Boninsegna

IL DIRIGENTE DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA

AMMINISTRATIVO URBANISTICA – ERS PEEP f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

Il Dirigente della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa attesta che i documenti allegati e citati nella presente proposta di deliberazione, saranno pubblicati all'albo pretorio on-line mediante copia informatica e copia per immagine conforme all'originale depositato presso l'archivio comunale.

IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE

PROGETTAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA f.to arch. Paolo Boninsegna

- che in data 07/09/2016 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 dichiara la non rilevanza contabile della proposta di deliberazione in oggetto”.

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

f.to dott. Marco Borghesi

Tutto ciò premesso, udito il relatore, Sindaco, 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 non sono pervenute osservazioni nei termini suddetti come riportato nel parere tecnico istruttorio allegato al presente provvedimento;
- 3) di prendere atto che in data 11.07.2016 con P.G. 204384 la Ditta richiedente ha depositato, presso la Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa, elaborato adeguato alle prescrizioni di cui alla Deliberazione di adozione n. 242 del 23.06.2016 (Tav. 13bis Schema di Convenzione Integrativo);
- 4) di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20, comma 4 della Legge Regionale n. 11/2004, la variante n. 2 al Piano Urbanistico Attuativo n. 7190192+529 denominato "PEGASO VILLAGE" – Schede norma nn. 192+529, così come costituito dagli elaborati allegati alla delibera di adozione n. 242 del 23.06.2016, che qui si intendono espressamente richiamati come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, ad eccezione dell'elaborato TAV. 13bis Schema di Convenzione Integrativo adeguato alle prescrizioni poste dalla Giunta nella sopracitata deliberazione di adozione, di seguito elencato ed allegato al presente provvedimento:

N.	Tav.	Denominazione	Data e P.G. presentazione
5	Tav. 13bis	Schema di Convenzione Integrativo	11.07.2016 P.G. 204384

- 5) di dare atto che, ai sensi della D.G.R.V. n. 1717 del 03 ottobre 2013, la presente Variante non è soggetta alla verifica di assoggettabilità a VAS, in quanto variante al PUA già valutato e già convenzionato che comporta esclusivamente limitate modifiche al sistema insediativo;
- 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, rispondenti ai criteri di cui all'art. 15 del Regolamento Edilizio e pertanto il PUA non potrà essere realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività;
- 7) di dare atto che ai sensi dell'art. 20, comma 8 della L.R. n. 11/2004, la Variante in oggetto entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Verona del presente provvedimento, mentre i termini di efficacia del PUA sono fissati dall'art. 19 della Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 15.01.2015 con atto del dott. notaio Gabriele Noto n. 20798 rep. e n.10476 racc., prorogabile dal Comune per un periodo non superiore a cinque anni ai sensi del comma 11 dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004;

- 8) di autorizzare il dirigente della direzione Progettazione Urbanistica Attuativa ad intervenire alla stipula della convenzione relativa alla Variante in oggetto con la Ditta richiedente o suoi successori od aventi causa, e 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;
- 9) 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 integrativa di cui sopra è 120 giorni dalla data di pubblicazione del presente provvedimento;
- 10) di dichiarare, a voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi del 4° comma, dell'art. 134 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

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

La Segreteria Generale è invitata a collaborare con l'Ufficio proponente per l'esecuzione del presente provvedimento.

IL SINDACO
TOSI SIG. FLAVIO

IL SEGRETARIO GENERALE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune
per 15 gg. da oggi 30/09/2016 al n. 8577

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta