



**Comune
di Verona**

PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANISTICA

COMUNE DI VERONA

I

RIPRODUZIONE CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0168923/2020 del 15/06/2020

Firmatario: DONATELLA FRAGIACOMO

DETERMINA 2175 DEL 11/06/2020

OGGETTO: PIANO DENOMINATO "SAN FELICE 2", SU AREE SITE IN LOCALITÀ SAN FELICE EXTRA IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA NORMA N. 575 ATO 7^, CIRCOSCRIZIONE 6^.

RICHIEDENTE: ZAMBELLI COSTRUZIONI S.R.L

APPROVAZIONE DELL'ADEGUAMENTO DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE.

**IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE
PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANISTICA**

Premesso che:

- la Giunta Comunale, con DGC 95 dell'08 marzo 2017, ha preso atto dell'approvazione per silenzio assenso, avvenuta il 09 ottobre 2015, del PUA denominato "*San Felice 2*" comprensivo del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e contestualmente ha approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica redatto dalla Ditta Attuatrice;
- Il PUA prevede:
 - in ottemperanza all'accordo di pianificazione stipulato in data 6 giugno 2012, la cessione di superficie pari a mq. 15.013 per l'ampliamento del campo sportivo esistente;
 - un insediamento residenziale di 5.850 mq di SUL ripartito in quattro UMI (per la quinta UMI denominata UMI5 non viene prevista volumetria). Le costruzioni presentano massimo n.3 piani fuori terra con tipologia mono, bifamiliare, in linea, a schiera e a blocco;
 - la realizzazione e cessione delle seguenti opere di urbanizzazione: strada di accesso ai lotti che termina con un cul de sac, parcheggi urbanistici P2, area verde di sosta per la pista ciclabile nonché sistemazione della viabilità esistente mediante realizzazione di una rotatoria sopra il cavalcavia della tangenziale;
 - la realizzazione dell'opera pubblica a contributo di sostenibilità costituita da una pista ciclabile che corre da nord a sud all'interno dell'ambito della lottizzazione e si immette in via Belvedere all'altezza del ponte sulla tangenziale est, proseguendo a sud su via Belvedere;
- sia parte della suddetta pista ciclabile, che parte delle opere di urbanizzazione del PUA (verde di arredo al parcheggio, allargamento/sistemazione della traversa di Via Belvedere parallela alla tangenziale est e rotatoria sovrastante il cavalcavia) ricadono in fascia di rispetto stradale -Tangenziale Est di Verona e su aree demaniali sovrastanti la tangenziale est;
- in merito alle opere da realizzare sulle aree ricadenti in fascia di rispetto stradale si precisa quanto segue:
 - in data 4 agosto 2014 il Comune ha chiesto alla Società Autostrada Brescia, Verona, Vicenza, Padova spa l'autorizzazione a realizzare le opere pubbliche entro la fascia di rispetto;
 - con nota prot. 1273/14 e ns. PG 38260 del 5 febbraio 2015, detta Società ha comunicato l'autorizzazione rilasciata dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Dipartimento per le Infrastrutture, gli Affari Generali ed il Personale, Struttura di vigilanza sulle concessionarie autostradali, Ufficio Territoriale di Bologna, condizionata alla sottoscrizione, da parte della Ditta attuatrice, di un atto unilaterale di vincolo di rinuncia al plusvalore derivato dalla realizzazione delle



opere eseguite in fascia di rispetto stradale sul terreno contraddistinto in catasto terreni del Comune di Verona con i seguenti dati: Sezione di Verona Nord, Fg. 132 Mapp. 607 (parte), previsto in cessione al Comune di Verona, nonché alla modifica e rimozione a propria cura e spese senza pretendere il rimborso delle spese o indennizzo alcuno;

- in data 13 aprile 2015 la Ditta attuatrice ha sottoscritto l'atto unilaterale di vincolo (Rep.n. 25730 Racc.n. 12109) registrato a Verona 2 il 15 aprile 2015 al num. 1342 serie 1T Notaio Paolo Carbone richiesto dalla società Autostrada Brescia, Verona, Vicenza, Padova spa;

- con nota PG 81368 del 6 marzo 2019 il Comune ha comunicato alla Ditta che la clausola imposta dalla Società Autostrada Brescia, Verona, Vicenza, Padova spa risulta incompatibile rispetto a quanto previsto dall'art. 32 del DPR 327/2001, che stabilisce che non possono non essere riconosciute nel valore del bene le opere realizzate prima della comunicazione dell'avvio del procedimento espropriativo;
- la Ditta, con nota P.G. 382434 del 14 novembre 2019, ha proposto la soluzione di adeguare lo schema di convenzione allegato alla D.G.C. n.95 del 08 marzo 2017 prevedendo di non scomputare, dagli oneri tabellari di urbanizzazione (da corrispondere in sede edilizia), il valore delle opere di urbanizzazione e, dal contributo di sostenibilità dovuto, il valore delle opere pubbliche ricadenti in fascia di rispetto della Tangenziale Est di Verona e sulle aree demaniali sovrastanti la suddetta tangenziale; la proposta veniva accompagnata da nuovo schema di convenzione con relativi allegati;
- con nota P.G. 390202 del 20 novembre 2019 l'ufficio ha richiesto parere sulla proposta della Ditta alla Direzione Patrimonio- Espropri e alla Direzione Strade Giardini Arredo Urbano;
- con nota PG 400157 del 27 novembre 2019 la Direzione Strade Giardini Arredo Urbano ha espresso nulla osta e con nota PG 400165 del 27 novembre 2019 è stata acquisita nota della Direzione Patrimonio con la quale ha confermato la necessità che la ditta si assuma, nel caso di eventuale futuro esproprio, l'onere relativo al mancato rimborso del valore delle opere ricadenti in fascia di rispetto autostradale;
- con nota PG 117925 del 16 aprile 2020 l'ufficio ha richiesto alcuni perfezionamenti allo schema di convenzione presentato dalla Ditta il 14 novembre 2019, con aggiornamenti dell'art.5 "*Permuta di aree*" e dell'art.22 "*Destinazioni di unità immobiliari destinate a ERS*", in conformità al Regolamento per l'assegnazione di aree per l'edilizia economica e popolare del Comune di Verona;
- in data 22 aprile 2020 con PG 122465 la Ditta attuatrice ha trasmesso nuovo schema di convenzione adeguato rispetto alla richiesta del 16 aprile;

Premesso altresì che:

- a seguito della DGC n.60 dell'11 febbraio 2019 e della Determina n.3781 del 02 agosto 2019 relative alla verifica dei requisiti di onorabilità e insussistenza delle cause di esclusione ex art.80 del Codice dei Contratti, risulta necessario acquisire apposita documentazione antimafia da inoltrare per gli opportuni controlli alla Direzione Anticorruzione ed aggiornare lo schema di convenzione urbanistica per tali aspetti;
- in data 7 ottobre 2019 PG 331428 ed in data 16 aprile 2020 PG 117925 è stato chiesto alla ditta attuatrice di presentare le autocertificazioni antimafia come da determina n. 3781/2019 e come richiesto dalla Direzione Contratti Anticorruzione - Controllo Affidamenti – Trasparenza;
- in data 22 aprile 2020 con PG 122465 la ditta attuatrice ha trasmesso, contestualmente allo schema sottoscritto, adeguato anche rispetto alle nuove disposizioni di cui alla DGC n.60 dell'11



febbraio 2019 e alla Determina n.3781 del 02 agosto 2019, le autocertificazioni antimafia, che l'ufficio ha provveduto ad inoltrare con nota PG 133224 dell'8 maggio 2020 alla competente Direzione Contratti Anticorruzione - Controllo Affidamenti – Trasparenza, al fine delle opportune verifiche finalizzate alla stipula della convenzione urbanistica;

Considerato:

- il sostanziale beneficio pubblico ed il rispetto dell'equilibrio economico complessivo, in quanto:
 - il PUA prevede la cessione di aree a standard secondario **oltre il minimo dovuto per mq 13.775**, destinati ad ampliamento del campo sportivo esistente;
 - il PUA prevede la realizzazione di una **nuova pista ciclabile per una lunghezza complessiva di circa 1 km** che si congiungerà alla pista ciclo - pedonale realizzata con il PUA 719432 della ditta Falezza;
 - la Ditta, con la proposta presentata con nota P.G. 382434 del 14 novembre 2019 e perfezionata con nota PG 122465 del 22 aprile 2020, prevede di **non scomputare dagli oneri tabellari** (da corrispondere in sede edilizia) il valore delle opere di urbanizzazione **e dal contributo di sostenibilità** dovuto il valore delle opere pubbliche ricadenti in fascia di rispetto della Tangenziale Est di Verona e sulle aree demaniali sovrastanti la suddetta tangenziale;

Rilevato che:

- con D.C.C. n.10 del 16 aprile 2020, dichiarata immediatamente eseguibile, il Consiglio ha approvato il Bilancio di previsione 2020-2022 e il DUP (Documento Unico di Programmazione). Le opere di urbanizzazione e le opere pubbliche a sostenibilità del PUA sono inserite nel Documento Unico di Programmazione (DUP) 2020 -2022, per un importo di € 719.683,98 (anno collaudo 2020) per le opere di urbanizzazione e per un importo di € 733.179,04 (anno collaudo 2020) per le opere pubbliche da realizzare con il contributo di sostenibilità;
- con D.G.C. n.132 del 6 maggio 2020 è stato approvato il P.E.G. per l'esercizio 2020-2022;
- con nota P.G.127106 del 29 aprile 2020 la Direzione Pianificazione e Progettazione Urbanistica ha richiesto al competente ufficio la variazione di bilancio per l'inserimento dell'importo relativo alla monetizzazione di quota parte della densità arborea (Da);
- necessita pertanto provvedere ad:
 - accertare al capitolo di entrata 21200/000 ed impegnare al capitolo di uscita 21110/1900 del bilancio di previsione l'importo di € 719.683,98 relativo alle opere di urbanizzazione;
 - accertare al capitolo di entrata 21300/000 ed impegnare al capitolo di uscita 21110/1900 del bilancio di previsione l'importo di € 733.179,04 relativo alle opere pubbliche a sostenibilità;

Visti:

- la Legge Urbanistica 17.08.1942, n.1150, modificata e integrata dalla legge 06.08.1967, n.765;
- la L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
- l'art. 80 dello Statuto Comunale approvato con Deliberazione Consiliare n. 194 del 10.10.1991;
- l'art. 107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- il D.Lsg. n. 33/2013;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione n. 14 approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 96/1978 e s.m.i.;
- il Piano degli Interventi, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 e successive varianti;
- il D.Lgs 33/2013;
- la D.C.C. n.10 del 16 aprile 2020, di approvazione del Bilancio di previsione 2020-2022 e il DUP (Documento Unico di Programmazione);
- la richiesta di aggiornamento del DUP del 29 aprile 2020 P.G.127106;
- che si è provveduto alla verifica del rispetto delle regole di finanza pubblica ai sensi dell'art. 183, comma 8 del D.Lgs. n. 267/2000;



Visto altresì che:

- la Variante 22 approvata con DCC n. 8 in data 16 febbraio 2017 e la Variante 23 approvata con DCC n. 48 in data 28 novembre 2019 pubblicata il 3 marzo 2020 hanno confermato la scheda norma 575;
- in data 24.06.2017 è entrata in vigore la L.R. 14/2017 *“Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2001 n.11 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”*. Dato che l'ambito del PUA ricade nell'ambito dell'urbanizzazione consolidata come individuato con DGC 289/2017, ai sensi dell'art.12 della L.R. 14/2017, le disposizioni della suddetta legge non incidano sul procedimento in corso;

Tutto ciò premesso,

DETERMINA

1. di approvare la proposta della Ditta, presentata con nota P.G. 382434 del 14 novembre 2019 di non scomputare dagli oneri tabellari il valore delle opere di urbanizzazione e dal contributo di sostenibilità dovuto il valore delle opere pubbliche ricadenti in fascia di rispetto della Tangenziale Est di Verona e sulle aree demaniali sovrastanti la suddetta tangenziale con i seguenti documenti agli atti: schema di convenzione, firmato olograficamente dalla Ditta, trasmesso il 22 aprile 2020 P.G. 122465; planimetria con l'individuazione grafica della fascia di rispetto; Tav. 14.B.1 computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione realizzate in fascia di rispetto stradale (compreso il sovrappasso), Tav. 14.B.2 quadro economico delle opere di urbanizzazione realizzate in fascia di rispetto stradale (compreso il sovrappasso), Tav. 20.1 computo metrico estimativo delle opere realizzate in fascia di rispetto (compreso il sovrappasso) e Tav. 21.1 - quadro economico delle opere realizzate in fascia di rispetto (compreso il sovrappasso), trasmesse il 14 novembre 2019 P.G. 382434;
2. di dare atto che l'ufficio, con nota PG 133224 dell'8 maggio 2020, ha provveduto ad inoltrare alla competente Direzione Contratti Anticorruzione - Controllo Affidamenti – Trasparenza, le autocertificazioni della Ditta (pervenute il 22 aprile 2020 con PG 122465) al fine delle opportune verifiche dei requisiti di onorabilità e insussistenza delle cause di esclusione ex art.80 del Codice dei Contratti;
3. di dare atto che l'ufficio ha provveduto a richiedere alla competente Direzione l'aggiornamento del DUP 2020-2022 per l'inserimento della monetizzazione relativa a quota parte della densità arborea (Da) secondo quanto indicato al punto 6. che segue;
4. di accertare ed impegnare a bilancio le opere realizzate mediante le seguenti registrazioni:
 - in merito alle opere di urbanizzazione, accertare l'importo di € 719.683,98 al capitolo di entrata 21200/00 - esigibilità (anno collaudo) anno 2020 ed impegnare l'importo di € 719.683,98 al capitolo di uscita 21110/1900 - esigibilità (anno collaudo) anno 2020;
 - in merito alle opere pubbliche a sostenibilità accertare l'importo di € 733.179,04 al capitolo di entrata 21300/00 - esigibilità (anno collaudo) anno 2020 ed impegnare l'importo di € 733.179,04 al capitolo di uscita 21110/1900 - esigibilità (anno collaudo) anno 2020;
5. di dare atto che la registrazione di cui al punto che precede è una mera contabilizzazione;
6. di accertare al capitolo 18197/000 del Bilancio 2020 (monetizzazione densità arboree e parcheggi) l'importo di Euro 35.090,00 (diconsi Euro trentacinquemilazeronovanta/00) quale monetizzazione di quota parte della densità arborea (Da) che verrà introitata in sede di stipula della convenzione urbanistica;
7. di disporre la pubblicazione della presente determinazione all'Albo Pretorio, ai fini della generale conoscenza;



**Comune
di Verona**

PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANISTICA

8. di dare atto che gli elaborati riportati al punto 1. saranno pubblicati nella sezione Amministrazione Trasparente del sito del Comune di Verona come previsto dal D.Lgs 33/2013 s.m.i.;
9. di provvedere a trasmettere idonea comunicazione alla Ditta Zambelli Costruzioni srl;
10. di partecipare quanto sopra alla U.O. Bilancio Programmazione Contabilità per i provvedimenti di competenza;
11. la presente determinazione sarà inviata all'Archivio Generale per gli adempimenti di competenza.

Per il Dirigente
Pianificazione e Progettazione Urbanistica
Il Dirigente
Amministrativo Urbanistica Ers Peep
dott.ssa Donatella Fragiaco
(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.)

Firmato digitalmente da:
Il Dirigente
FRAGIACOMO DONATELLA